



15ème législature

Question N° : 37711	De M. Sacha Houlié (La République en Marche - Vienne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > Mobil home non fixé au sol à perpétuelle demeure et taxe foncière	Analyse > Mobil home non fixé au sol à perpétuelle demeure et taxe foncière.
Question publiée au JO le : 30/03/2021 Réponse publiée au JO le : 07/09/2021 page : 6708		

Texte de la question

M. Sacha Houlié attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la taxation des *mobil homes* non fixés au sol à perpétuelle demeure sur des terrains privés. Alors qu'un *mobil home* n'est pas considéré comme une habitation légère de loisirs (HLL) mais comme une résidence mobile de loisir (RML), l'imposition des *mobil homes* à la taxe foncière ne semble aujourd'hui pas très claire. La taxe foncière est un impôt local devant être payé chaque année par les propriétaires de biens immobiliers, également appelés « constructions bâties ». Cette notion de « construction » fait habituellement référence à un édifice fixé au sol de manière permanente et ne pouvant en aucun cas être déplacé, du moins pas de manière immédiate. La résidence mobile de loisirs est définie à l'article R. 111-41 du code de l'urbanisme : « sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ». En effet, une construction devant être « fixée au sol à perpétuelle demeure » pour être soumise à la taxe foncière, on peut supposer qu'un *mobil home* n'est pas imposable s'il est réellement susceptible d'être déplacé. Par conséquent, si un *mobil home* préserve son caractère mobile (présence de roues sur le châssis), il ne devrait pas, selon la jurisprudence du Conseil d'État, être apparenté à cette catégorie (CE, 28 décembre 2005 n° 266558). Dans une autre décision du 9 novembre 2005, le Conseil d'État s'est positionné sur l'imposition des HLL posés au sol sur un socle de béton, qui sont souvent pris en analogie pour étudier le cas des résidences mobiles de loisirs. Ainsi, il estime que ces habitations sont imposables au motif notamment qu'elles « ne sont pas normalement destinées à être déplacées ». On peut par analogie considérer qu'un *mobil home* voué à rester fixe sur un terrain est imposable à la taxe foncière. Au vu de ce qui précède, il souhaite savoir si les propriétaires de terrain privés avec *mobil homes* non fixés au sol à perpétuelle demeure sont imposables à la taxe foncière.

Texte de la réponse

Le régime fiscal applicable aux résidences mobiles de loisirs (RML) définies à l'article R. 111-41 du code de l'urbanisme, communément appelées mobil-homes, est conditionné par l'examen de la situation de fait propre à chaque installation. Les lieux d'installation des RML sont limitativement énumérés à l'article R. 111-42 du code de l'urbanisme : parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, villages de vacances classés en hébergement léger et terrains de camping régulièrement créés. Il en résulte qu'une RML ne peut être installée sur un terrain privé, à moins de devenir une habitation légère de loisir (HLL), c'est-à-dire une construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs définie à l'article R. 111-37 du

code précité, et ayant perdu ses moyens de mobilité. Dans ces conditions, son implantation est soumise au droit commun des constructions, qui implique notamment la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable (code de l'urbanisme, art R. 111- 40). En matière de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), sont imposables les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritable bâtiment. La jurisprudence constante du Conseil d'État considère comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs (HLL) fixées ou simplement posées sur des socles en béton et qui n'ont pas vocation à être déplacées, c'est-à-dire qui comportent des aménagements ne permettant pas de les déplacer facilement et rapidement. Dans la décision du Conseil d'État du 28 décembre 2005 n° 266558 (Société Foncicast), la fixation au sol à perpétuelle demeure a été retenue nonobstant la circonstance que certaines des habitations de l'espèce étaient périodiquement déplacées à l'intérieur du terrain de camping. Ainsi, un mobil-home qui a perdu ses moyens de mobilité pour devenir une HLL et pouvoir s'installer dans un terrain privé n'a pas vocation à être déplacé régulièrement et facilement. Il sera alors susceptible d'être assimilé à une construction fixée au sol à perpétuelle demeure et imposé à la TFPB. Dans l'hypothèse où le mobil-home n'est pas passible de la TFPB, le terrain sur lequel il est implanté est passible soit de la TFPB, soit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). En effet, si un terrain est en principe imposable à la TFPNB, en vertu des dispositions de l'article 1381 du code général des impôts, sont toutefois soumis à la TFPB les terrains non cultivés, employés à un usage commercial ou industriel (BOI-IF-TFB-10-10-40).