



HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Par jcp

Bonjour,

Acquisition en cours d'un chalet de 54 m2 (HLL) en copropriété dans un PRL.

Je me pose une question:

HLL définition: Habitation qui doit être démontable ou déplaçable.

Par ailleurs il y a une taxe foncière pour cette HLL car fixée au sol à perpétuelle demeure et passible de cet impôt car elle repose sur une assise en béton tel qu'il est impossible de la déplacer sans la démolir.

Y a-t-il une contradiction quelque part ?

Merci de vos réponses et bien cordialement,

JCP

Par CHARLESLEM

Ben oui... C'est prévu pour être déplaçable et là ça ne l'est plus.. En toute logique ça devient une habitation "permanente" avec les impôts qui en découlent. Forcément.

Comme vous le savez et que vous l'avez constaté vous ne pouvez pas dire que vous ignoriez cet état de fait.

C'est le cas de beaucoup de gens avec les mobil homes.. auxquels on enlève les roues et qu'on pose sur une surface solide comme un chape de béton.. D'autant si c'est votre cas que ces mobil homes doivent être tractés par "convoi spécial" vu la largeur.

Par jcp

Bonjour CHARLESLEM,

Merci pour votre réponse.

Je vais essayer d'être plus précis car je vois que vous n'avez pas compris mon questionnement !

Vous imaginez un chalet d'environ 10mx5m sur un pauvre semi-remorque ?

Non bien sûr.

Pour commencer j'ai signé un compromis de vente pour une HLL de 54 m2 déjà implantée dans un parc résidentiel de loisirs.

Elle n'a pas de roues! en tous cas ce n'est pas moi qui les ai enlevées!

Ce chalet est raccordé à un assainissement collectif, il n'est pas posé sur une dalle mais bien ancré avec fondations car j'ai oublié de dire que nous sommes en Bretagne et ça souffle bien par moments!!

Ce qui me surprend c'est que d'une part une HLL doit être, au sens de l'urbanisme, démontable ou transportable ça c'est entendu.

Mais par ailleurs l'administration fiscale nous dit que la taxe foncière est due lorsqu'une propriété bâtie est fixée au sol à perpétuelle demeure et qui présente le caractère d'un véritable bâtiment.

Dès lors sont passibles de cet impôt les HLL qui reposent sur des fondations ou une assise en béton telles qu'il soit impossible de les déplacer sans les démolir.

Cette description est tout à fait conforme au bien que j'ai décidé d'acheter et je ne conteste pas cet impôt.

Cher Monsieur ma question est simple: Quel bien suis-je en train d'acheter ?

- Une HLL démontable ou transportable selon l'urbanisme ?
- Ou une habitation plus traditionnelle (moins légère) selon l'administration fiscale ?

Avant de laisser un message sur ce site j'ai beaucoup cherché sur le net mais pas de réponse à ma question!!

Merci de votre retour.

Bonne journée à vous, JCP

Par jcp

Bonjour,

Vous avez raison, il s'agit de taxe foncière.

Cordialement,

JCP

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous n'êtes pas propriétaire du terrain, il n'y a pas de taxe foncière.

Par jcp

Bonjour,

Bien sûr, je ne le conteste pas.

Merci de bien vouloir relire la fin de mon message. La taxe foncière n'est pas l'objet de mon questionnement. C'est la description qui est faite d'une habitation légère de loisirs qui me gêne.

D'un côté on vous dit que vous avez acheté une maison qui se doit d'être démontable, et de l'autre on comprend aisément que votre bien n'est pas un mécano! c'est une véritable maison. Pourtant l'acte authentique précisera que j'ai acheté, en toute propriété, une HLL!

Bon dimanche à vous.

JCP

Par yapasdequoi

Tant que vous n'avez pas acheté le terrain qui supporte cette HLL, ce n'est pas un bien immobilier.

Par jcp

Mais si! c'est une parcelle de 316 m2. Achat en toute propriété.

Par yapasdequoi

Cette habitation a-t-elle fait l'objet d'un permis de construire ? permis d'aménager? autorisation de travaux ?

Par jcp

Permis d'aménager par le promoteur. OUI
Permis de construire. OUI
Pas d'autorisation préalable car aucun projet supplémentaire.

Par yapasdequoi

Vous donnez les infos au compte goutte ...

Le permis de construire décrit cette habitation et devrait fournir la réponse à votre question.
Y a-t-il une DAACT ?

Par jcp

Merci pour ces infos.

Je n'ai ni DAACT ni permis de construire dans les documents du compromis.
Je sais que le promoteur a eu ses autorisations en 2012.

Par yapasdequoi

Alors demandez les documents au vendeur. Sinon vous ne savez pas vraiment ce que vous achetez !
Avez-vous votre propre notaire ? il peut vous conseiller ...

Par jcp

Merci encore pour vos infos. C'est le même Notaire pour les deux parties.
Je vais suivre vos conseils.

Par Nihilscio

Bonjour,

La question posée porte sur le régime de la taxe foncière applicable à un chalet de 54 m² qui n'a pas de fondation mais qui est posé sur une dalle de béton.

Il y a deux régimes de taxe foncière selon que le terrain est bâti (articles 1380 et suivants du CGI) ou non bâti (articles 1393 et suivants du CGI).

Il s'agit donc de déterminer si la parcelle où est située ce chalet est une propriété bâtie.
Ce n'est pas évident et c'est pourquoi un député a interrogé le gouvernement sur la taxation des mobil homes :
[url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-37711QE.htm]https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-37711QE.htm[/url]

La réponse est donnée par la jurisprudence du conseil d'État, notamment l'arrêt du 28 décembre 2005, n° 266558.
Sont assujetties à la taxe foncière des propriétés bâties les habitations légères de loisir qui ne sont pas normalement destinées à être déplacées. Ont même été jugées comme telles des habitations qui étaient périodiquement déplacées à l'intérieur d'un terrain de camping.

Le critère d'appréciation n'est donc pas le moyen technique de fixation au sol mais la destination de la construction.
Votre chalet n'est pas destiné à être normalement déplacé mais à rester en place. Il est donc assujetti à la taxe foncière des propriétés bâties.

Par jcp

Bonjour,
Merci beaucoup pour vos précisions.

JCP

Par yapasdequoi

Merci de bien vouloir relire la fin de mon message. La taxe foncière n'est pas l'objet de mon questionnement. Mais si ! C'est bien le sujet ...

Par jcp

Je vous rappelle ma phrase : "Quel bien suis-je en train d'acheter, une HLL démontable ou une habitation plus traditionnelle (moins légère)" ?

Bien sûr la taxe foncière fait partie du sujet mais ce n'est pas mon principal soucis.

Je n'ai rien contre la TF bien au contraire je préfère qu'elle existe car, au moins, cette habitation est considérée comme un bien bâti.

C'est une avancée majeure dans mon questionnement.

Merci encore.

Par Nihilscio

Quel bien suis-je en train d'acheter, une HLL démontable ou une habitation plus traditionnelle (moins légère).

En dehors du problème fiscal je ne vois pas l'intérêt de la question.

Il n'y a pas d'équivoque, du moins je l'espère, avec le vendeur. Celui-ci vous vend bien le terrain et le chalet qui y est installé. Si ce chalet n'est pas un bien immeuble par nature, c'est un bien immeuble par destination (article 517 et 524 du code civil). S'il est bien mentionné sur l'acte notarié, vous n'avez pas de souci à vous faire.

Par jcp

Voilà des échanges bien intéressants.

Grand merci à tous.

JCP