

<https://actufinance.fr/actu/piscine-impots-locaux-6967727.html>

L'ajout d'une piscine dans son jardin provoque-t-il une augmentation des impôts locaux ?

Par
Didier Brochon

-
5 juin 2017
6
19987



Avec l'apparition des premières chaleurs d'été, et des périodes caniculaires comme celles déjà connues par le passé, quoi de mieux que de pouvoir effectuer un petit « plouf » rafraîchissant et les propriétaires possesseurs d'un jardin suffisamment grand s'interrogent, tant il est tentant de pouvoir disposer ainsi de sa propre piscine.

Mais ils sont souvent arrêtés par la peur de se voir pénalisés en matière d'impositions directes locales. Il est vrai qu'il se dit et lit tout et son contraire sur ce sujet, y compris le fantôme savamment entretenu avec les clichés *GoogleMaps*⁽¹⁾, les « quadrillages aériens » avec photos faits par les services du cadastre, quand ce ne sont pas les relevés établis à partir d'images-satellites, ou encore de survols de drones !

Les agents du cadastre et des services fonciers ne peuvent pas entrer dans une propriété privée close, sans l'autorisation du propriétaire

Dès lors que la propriété est complètement clôturée, les agents de l'administration fiscale ne peuvent y pénétrer sans autorisation, et certainement pas en « forçant » l'entrée ; ils peuvent juste établir des « relevés », forcément estimatifs, de l'extérieur et en cas de doutes, ils peuvent adresser une demande de renseignements à compléter par le redevable des taxes foncière et d'habitation : par exemple, initialement sur le plan cadastral, il ne figure aucune construction annexe à l'habitation principale, et en faisant le tour de l'enclos, ou par visée de loin, ils aperçoivent dans le terrain, une piscine qui leur semble assez grande (dont la surface au sol dépasse 10 M²).

En tout état de cause, pour pénétrer dans une propriété privée fermée, les fonctionnaires du cadastre et services fonciers doivent poursuivre une mission (ordre de mission) accréditée par arrêté préfectoral, publié en mairie ; ils laissent en outre ou adressent au préalable, en général, un « avis de passage » avec date de celui-ci.

A défaut d'avoir pu entrer sur le terrain (afin de prendre des mesures par exemple, ou de constater la présence d'additions de construction), le géomètre du cadastre procédera par évaluation, à partir des éléments qu'il possède, de ce qu'il voit, et de ce qu'il peut éventuellement voir depuis les terrains voisins et en fonction des déclarations de ces derniers, quand il ne lui est pas refusé d'entrer, le tout avec les risques d'erreurs au désavantage du redevable qui n'a pas donné son autorisation à l'agent d'entrer dans sa propriété.

Il est rappelé que ces agents sont assermentés et qu'ils possèdent une carte professionnelle, et qu'en cas de doute, il est possible de téléphoner à leur service pour vérifier qu'ils n'outrepassent pas leurs droits.

En outre, le survol d'une propriété privée par un drone peut constituer une violation de domicile et une atteinte à la vie privée, répréhensibles selon la loi.

Quels sont les principes d'imposition d'une piscine ?

Généralement, toute addition de construction (garage, piscine, ...) entraîne une **augmentation de la valeur locative** qui sert de base à l'établissement **des taxes foncières et d'habitation, sauf** si un dispositif d'exonération s'applique !

Pour être imposable, il doit s'agir d'une véritable construction, qui doit être fixée au sol à perpétuelle demeure. Cela signifie **qu'il doit être impossible de la déplacer**, ou de la démonter, **sans la démolir** ! C'est le cas de la construction d'une piscine en dur, avec fondations (ferrailage et béton), quand bien-même elle ne serait pas grande (10 M² de surface au sol).

En revanche, une piscine « *hors sol* », gonflable ou pas, simplement posée à-même le sol, sans aucune fondation, quand bien-même elle serait en outre partiellement, ou semi, ou totalement enterrée, selon la configuration du terrain, quand bien-même elle recevrait un entourage bois amovible, posé à-même le sol, n'entraîne aucune augmentation des impôts locaux et ne nécessite pas de déclaration car non-taxable, dès lors qu'elle peut à tout moment être retirée pour être repositionnée dans un autre endroit, sans aucun dommage causé à la piscine (se renseigner tout de même en mairie sur le seul plan des règles d'urbanisme, car une simple « déclaration de travaux » sera peut-être tout de même demandée en raison de la configuration et du voisinage).

C'est son caractère démontable (même chose pour un abri de jardin, d'ailleurs) qui la rend non déclarable aux impôts ni taxable : c'est du « mobilier », pas de « l'immobilier » : le propriétaire qui plus tard revendra sa maison et le terrain y attenant, pourra démonter sa piscine et la remporter.

Une exonération de 2 ans de taxe foncière pour les piscines taxables

En effet, une addition de construction peut bénéficier, sous certaines conditions, d'une exonération de 2 ans de la taxe foncière. Le constructeur de la piscine (outre une déclaration de travaux en Mairie), doit aussi déposer une déclaration au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux, au bureau du cadastre du service des impôts du lieu de la propriété, et souscrire une déclaration Cerfa *modèle* « IL » n°10517*02, concernant le changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties.

L'augmentation de la **valeur locative** peut ne pas influencer sur la taxe d'habitation si cette dernière est plafonnée ou exonérée. Les piscines construites en dur et taxables à la taxe foncière, le seront en général également à la taxe d'habitation, car considérées comme annexes de l'habitation principale.

Articles concernés, du Code général des impôts, et BOI :

- articles 1388 à 1388 septies
- article 1406
- articles 1409 à 1413
- BOI-IF-TFB-10-10-10 n° 10

- Bofip-impôts n°BOI-IF-TFB-20-10 relatif à la détermination de la valeur locative pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.

- Bofip-impôts n°BOI-IF-TH-20-10 relatif à la détermination de la valeur locative pour la taxe d'habitation.