

TAXE D'HABITATION

ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE CINQ ANS

Code Général des Impôts, article 1407 bis

« Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232.

Le premier alinéa est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe conformément au premier alinéa ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232.

Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411 et 1413 bis à 1414 A ne sont pas applicables.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »

Code Général des Impôts, article 1408 – extrait

« I. La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Toutefois, pour l'imposition mentionnée à l'article 1407 bis, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

(...) »

A- PRESENTATION

Sous réserve que la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts (CGI) ne soit pas applicable sur leur territoire, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I ou au II de l'article 1379-0 bis du CGI, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, décider d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

La taxe d'habitation due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Les logements concernés

❑ Nature des locaux

Sont concernés les seuls **logements**, c'est-à-dire les seuls **locaux à usage d'habitation** (appartements ou maisons).

❑ Conditions d'assujettissement des locaux

▪ Logements habitables ¹

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

▪ Logements non meublés

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1° du I de l'article 1407.

Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

2- Appréciation de la vacance

❑ Appréciation de l'état de vacance ¹

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de cinq années consécutives.

Toutefois, l'occupation momentanée (et inférieure ou égale à 30 jours) au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement.

En revanche, en cas d'occupation d'un logement pour une durée supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence, la condition de vacance n'est pas satisfaite.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de six années consécutives (N-5 à N), la circonstance que le logement ait été occupé en N-5, N-4, N-3, N-2 ou N-1 pendant plus de 30 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application du dispositif.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

❑ La vacance ne doit pas être involontaire ¹

La vacance s'apprécie dans les mêmes conditions que celles prévues au VI de l'article 232 du code général des impôts.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette cause :

- faisant obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;

- ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

❑ Durée et décompte de la vacance

La taxe d'habitation est due à raison de chaque logement vacant, qui remplit les conditions d'assujettissement visées supra, depuis plus de cinq années consécutives, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1^{er} janvier de chacune des cinq années de la période de référence (N-5 à N-1) ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1^{er} janvier N-5 au 1^{er} janvier de l'année N (année d'imposition) inclus.

¹ Pour plus de précisions, se reporter au BOI 6 D-3-07 n°9 à 19 du 14 mai 2007

C- NECESSITE D'UNE DELIBERATION

La taxe d'habitation est applicable aux logements vacants lorsque le conseil municipal de la commune, ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des conseils municipaux des communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 a été instituée (cf. décret n°98-1249 du 29 décembre 1998) ;
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

2- Date et durée de validité de la délibération

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Portée de la délibération

- ❑ La délibération prise par l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant instauré cette taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), ainsi que sur celui des communes dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV), prévue à l'article 232, a été instituée.

Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent instituer la THLV qu'à titre subsidiaire : leur délibération ne trouve pas à s'appliquer sur le territoire de celles de leurs communes membres ayant institué la THLV antérieurement, la même année ou postérieurement.

Par suite, un même logement vacant ne peut faire l'objet d'une double imposition à la THLV. Ainsi, un seul taux de THLV est applicable sur le territoire d'une commune : celui voté par la commune ou, à titre subsidiaire, celui voté par l'EPCI.

- ❑ En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre et non pas à la charge de l'Etat.
 - ☞ Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L.2332-2 du code général des collectivités territoriales.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 D-3-07 n°69 du 14 mai 2007

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE D'HABITATION
	ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE CINQ ANS

Le Maire / le Président de expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil ... d'assujettir les logements vacants depuis plus de cinq ans.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1407 bis du code général des impôts,

Le conseil ..., après en avoir délibéré,

Décide d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq ans.

Charge le Maire / le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.