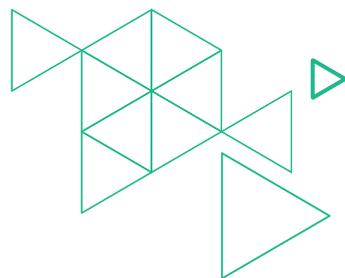


La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Art. 1407 bis et 232 du Code Général des Impôts (CGI)

Objectifs

Inciter à la réhabilitation et à la relocation des logements vides en soumettant à la taxe d'habitation les propriétaires de **logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.



▷ Où ? Qui ? Quoi ? Comment ? Modalités de calcul ?

Où ?

Dans les communes **qui ne sont pas concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV)**, c'est-à-dire celles qui ne figurent pas sur la liste fixée par le décret N° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié par le décret N° 2015-1284 du 13 octobre 2015 (les communes visées par la TLV sont celles de plus de 50 000 habitants situées en « zone tendue », c'est-à-dire marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements – aucune commune bretonne n'est concernée).

Qui ?

- La taxe est instaurée par la commune ou, à titre subsidiaire, l'EPCI à fiscalité propre à condition que cet établissement ait adopté un plan local de l'habitat (PLH, défini à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation).
- La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation, ou l'emphytéote, d'un logement vacant depuis plus de deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les logements détenus par les organismes HLM et les Sociétés d'économie mixte en sont exonérés.

Quoi ?

- Sont soumis à imposition : Les logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV :
 - les logements vacants sans lien avec la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de location dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales ;
 - les logements ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans un délai proche (opération d'urbanisme, réhabilitation ou démolition) ;
 - les logements occupés plus de 90 jours consécutifs au cours d'une année ;
 - les logements nécessitant des travaux importants pour être habitables. Le montant des travaux nécessaires doit dépasser 25 % de la valeur du bien ;
 - les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Où? Qui? Quoi? Comment? Modalité de calcul? (suite)

Comment?

Par une **délibération** du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI. La délibération doit être prise **avant le 1^{er} octobre** pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante. Il faut la notifier aux services préfectoraux avant le 15 octobre. Si c'est l'EPCI qui instaure la THLV, celle-ci ne sera pas applicable sur le territoire des communes ayant déjà instauré cette taxe.

Selon l'article L. 135 B du Livre des Procédures Fiscales (LPF), la liste des logements vacants au titre de l'année précédente soumis à la taxe d'habitation est communiquée gratuitement par l'administration aux communes et aux EPCI à fiscalité propre suite à leur demande.

Modalités de calcul :

Le montant de la THLV est égal au produit de l'assiette par le taux, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8% perçus par l'État :

Assiette x taux x 0.08

- Assiette : valeur locative (déterminée par l'administration fiscale).
- Taux applicables :
 - Celui de la part communale de la taxe d'habitation si la THLV est instaurée par la commune ;
 - Celui de la taxe d'habitation votée par l'organe délibérant de l'EPCI si la THLV est instaurée par l'EPCI.

▷ Avantages ? Inconvénients ?

Avantages :

- Inciter à ne pas laisser des logements vacants lorsqu'il existe une demande (contexte tendu), même si le bien n'est pas soumis à taxe d'habitation.

Inconvénients :

- Même si l'administration dresse la liste des logements vacants au titre de l'année précédente, il n'en demeure pas moins que ceux-ci sont difficiles à identifier : **le logement doit être habitable**, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu d'éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) ; **il doit être vacant**, c'est-à-dire inhabité et vide de meubles, ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation, et donc ne pas donner lieu au paiement d'une taxe d'habitation.
- **La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire.** Ainsi, le décompte du nouveau délai de vacance de 2 ans s'effectue à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle du changement de propriétaire (par acquisition, succession, donation, ...). La taxe doit être acquittée par la personne disposant du logement depuis le début de la période de vacance.

Jurisprudence, et réponses ministérielles

N.B. : Lorsqu'elles sont relatives à la TLV, ces solutions sont transposables à la THLV)

▷ Exemples où la vacance est consacrée par le juge

CAA Paris, 20 octobre 2011, « SCI Marionnaud c/ Etat », n°10PA03138

« Considérant que, si la SCI requérante, qui ne conteste pas que les locaux en cause étaient restés vacants durant les années 2003 et 2004, soit depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier 2005, soutient que cette vacance était due aux travaux importants nécessités pour leur remise en état à la suite de détériorations commises par le précédent locataire, notamment des travaux de peinture et de remplacement de la moquette, **elle n'établit ni avoir effectué les démarches nécessaires pour réaliser lesdits travaux, ni avoir été empêchée de le faire**; qu'elle fournit, au demeurant, un devis de faible montant concernant ces travaux; que, dans ces conditions, **la seule circonstance que ces locaux n'étaient pas directement habitables, en raison notamment de ce que l'alimentation électrique ait été coupée, ne saurait suffire à établir que leur vacance était indépendante de la volonté de la SCI [...]** »

CAA Versailles, 12 juin 2007, « Mme X. c/ Etat », n°06VE00762

« Considérant [...] qu'il appartient à la contribuable d'établir que la vacance de ses logements au cours des années en litige aurait été indépendante de sa volonté; Considérant, d'une part, que, parmi les logements dont Mme X. avait l'usufruit, sont restés vacants, malgré leur mise en location auprès d'une agence immobilière, six appartements en 2001 et trois appartements en 2002; que la circonstance alléguée par la contribuable selon laquelle l'agence n'aurait pas trouvé de locataires « valables » ne suffit pas à établir que cette vacance aurait été indépendante de sa volonté dès lors qu'elle ne produit, notamment, **aucun élément de nature à prouver que ces logements auraient été mis en location au prix du marché et qu'aucune sélection des locataires potentiels n'aurait été effectuée**; Considérant, d'autre part, qu'au cours des années 2001, 2002 et 2003, seize autres appartements n'ont pas été mis en location alors qu'ils nécessitaient des travaux importants concernant, pour certains d'entre eux, la toiture de l'immeuble, et pour d'autres, la réfection des sols, la pose de sanitaires, la réfection de l'électricité et de la plomberie et le remplacement des fenêtres; que si Mme X. soutient qu'elle était dans l'incapacité de financer ces travaux, **elle n'établit pas que ses revenus ne lui permettent pas de supporter des charges supplémentaires de remise en état de l'immeuble**, dès lors qu'elle ne précise ni le montant ni la composition de son patrimoine, ce qui ne permet pas de connaître sa situation financière d'ensemble; Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que Mme X. n'est pas fondée à soutenir que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande [tendant à la décharge de la cotisation à la taxe sur les logements vacants] [...]. »

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Jurisprudence ? (suite)

CAA Paris, 9 avril 2013, «M. C. c/ Etat», n°12PA02487

«Considérant que si M. C. soutient que ce logement aurait été loué pendant au moins trente jours au cours des années 2008 et 2009, il ne produit aucun justificatif à l'appui de ses allégations; qu'ainsi, le logement doit être regardé comme ayant été vacant, au 1er janvier de l'année d'imposition, depuis au moins deux années consécutives; que, par ailleurs, **en se bornant à faire état d'un mandat de mise en location expirant le 20 juin 2009, au demeurant dépourvu de date certaine, le requérant ne justifie pas de diligences suffisantes pour trouver un locataire.**»

CAA Paris, 27 mars 2014, «SCI Joya c/ Etat», n°13PA01807

«Considérant qu'il résulte de l'instruction que la société a entrepris sur son local de très importants travaux de rénovation pour un coût total de 2 896 234 euros [...] et fait état de ses difficultés financières pour justifier l'interruption de ces travaux, **elle ne soutient en tout état de cause pas que ses associés auraient été dans l'impossibilité d'en financer la reprise**; qu'elle ne saurait faire état du délai d'instruction nécessaire à l'obtention d'un nouveau permis de construire, alors qu'elle a laissé se périmier celui qu'elle avait obtenu le 15 décembre 2003, **contribuant ainsi à laisser le logement en cause dans un état inhabitable**; qu'ainsi, **elle n'établit pas que la vacance de son local aurait été indépendante de sa volonté.**»

▷ Exemples où la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

CAA Paris, 17 octobre 2013, «M. A. c/ Etat», n°12PA00676 et n°12PA05095

«Considérant que l'appartement en cause est vacant depuis 1991, année du décès de la belle-mère de M.A., **alors occupante du logement; que M. A. produit deux constats d'huissier établis en 1991 et 2005 qui relèvent l'état vétuste et dégradé des sols, des murs, des fenêtres et de l'unique moyen de chauffage disponible dans le logement ainsi que l'absence de douche ou bain**; que le requérant produit également le plan de l'appartement et fait valoir, sans être sérieusement contesté, que seules **les deux pièces, de 12m² chacune et en enfilade, disposent d'une fenêtre sur rue et que le fond de l'appartement, où se trouvent la cuisine et les toilettes, ne dispose ni d'aération ni de ventilation**; que, dans ces circonstances et alors que l'administration a prononcé le dégrèvement au titre des années 2008 et 2011 de la même imposition, **M. A. établit que l'appartement nécessite d'importants travaux de réhabilitation et que l'état de dégradation et l'insuffisance d'aménagement de ce logement ne permettraient pas sa location durant les années 2009 et 2010.**»

▷ Les travaux nécessaires pour rendre habitable un logement

Rép. min. publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 23 août 2011, question écrite n°104964, page 9090.

«[...] Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum entrent dans le champ d'application de cette taxe d'habitation. Ne sauraient donc être assujettis des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement au détenteur. Il est admis à titre de règle pratique que le logement n'est pas habitable lorsque le montant des travaux nécessaires pour le rendre habitable excède 25% de la valeur vénale réelle du bien au 1er janvier de l'année d'imposition. **Les travaux nécessaires pour rendre habitable un logement** s'entendent de ceux qui ont soit pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures, ou soit pour objet l'installation dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, la réfection complète de l'un ou plusieurs éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, l'électricité, l'eau courante, l'ensemble des fenêtres et portes extérieures»



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.