

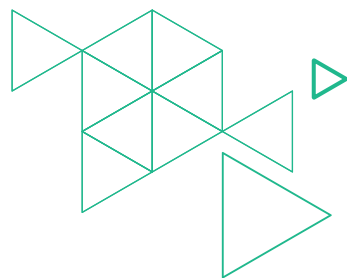
# La taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) (à compter du 1er janvier 2017)

Art. 1406 bis du Code Général des Impôts (CGI)

## Objectifs

Inciter à la réhabilitation et à la relocation des logements vides en soumettant à la taxe les logements :

- non occupés depuis au moins une année pour les logements situés en zones dites « tendues »
- non occupés depuis au moins deux années pour les logements situés sur le reste du territoire.



### ▶ Où ? Qui ? Quoi ? Comment ? Modalités de calcul ?

#### Où ?

Sur l'ensemble du territoire

#### Qui ?

- 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.

NB : tout propriétaire de bien immobilier doit chaque année remplir la déclaration GMBI (« gérer mes biens immobiliers ») afin de déclarer à l'administration fiscale les occupant des immeubles d'habitation. Selon l'article L. 135 B du Livre des Procédures Fiscales (LPF), l'administration fiscale transmet chaque année, aux collectivités territoriales et aux EPCI, la liste des locaux recensés l'année précédente à des fins de gestion des taxes sur la vacance des locaux d'habitation. Si le local est vacant, elle précise la première année de vacance du local, l'année à partir de laquelle le local a été soumis à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation, le taux d'imposition à cette taxe, le motif de la vacance ainsi que le nom et l'adresse postale du propriétaire.

- La taxe est affectée au budget de la collectivité qui l'institut (commune ou EPCI à fiscalité propre). En zone tendue, exclusivement au budget de la commune.

#### ▶ Comment l'Etat définit les zones tendues ?

Il s'agit d'une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

La liste établie par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 pour la taxe sur les logements vacants se base sur les éléments suivants :

1° Une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

2° Une commune dans laquelle il est constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements (c'est-à-dire un nombre élevé de logements secondaires ou de Airbnb).

#### Quoi ?

- Sont soumis à imposition : les logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition depuis :

- au moins une année pour les logements situés dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc existant (« zones tendues » au sens de la TLV : cf. décret n° 2023-822 du 25 août 2023)
- deux années dans les autres cas

- Ne sont pas concernés par le paiement de la TVLH :

- les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de la période de référence

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

### Où ? Qui ? Quoi ? Comment ? Modalités de calcul ? (suite)

- les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable (logements proposés à la location au prix du marché mais ne trouvant pas preneur)
- les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (mentionnés à l'article L.411- CCH) ou par les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées (mentionnés à l'article L.481-1 CCH)
- les logements vacants inhabitables : le législateur ne mentionne pas ce cas, cependant, pour les anciennes taxes TLV/THLV (supprimées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027) les logements non clos, non couverts ou dépourvus des éléments de confort minimum étaient exclus du champ d'application de la TLV et THLV dès lors que des travaux importants étaient nécessaires à leur habitabilité. Il est permis de penser que cela s'applique de la même façon pour la TVLH.

### Comment ?

- La taxe est instaurée automatiquement dans les communes situées en zone tendue
- Pour les autres communes, la taxe peut être instaurée par délibération de l'organe délibérant de la commune (ou de l'EPCI à condition que cet établissement ait adopté un programme local de l'habitat- PLH). La commune ou l'EPCI peut délibérer jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédant l'année de taxation (Art. 1639 A CGI et 1639 A bis). Ladite délibération détermine également le taux d'imposition

### Modalités de calcul :

Les taux d'imposition (pourcentage appliqué à la valeur locative du bien) sont les suivants :

- En cas d'instauration automatique (zone tendue) :
  - 17% la première année
  - 34 % à partir de la deuxième année

En zone tendue, une délibération peut être prise pour augmenter ce taux dans la limite suivante :

- maximum 30% la première année
- maximum 60 % à partir de la deuxième année

- En cas d'instauration par délibération (hors zone tendue) :
  - taux compris entre 1 et 50% au choix de la collectivité

⚠ Hors zones tendues, une délibération devra être prise pour instituer la TVLH, les délibérations relatives à l'instauration de la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) cessant de produire leurs effets à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

### ► Avantages ? Inconvénients ?

#### Avantages :

- Inciter à ne pas laisser des logements vacants lorsqu'il existe une demande

#### Inconvénients :

- Même si l'administration fiscale 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.
- La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. Ainsi, le décompte du nouveau délai de vacance s'effectue à partir du 1<sup>er</sup> 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.

- Il sera parfois difficile de prouver la durée de vacance de 90 jours consécutifs

## Jurisprudence, et réponses ministérielles

*En raison de la nouveauté de la TVLH les jurisprudences ci-dessous sont relatives aux anciennes « taxe sur les logements vacants » et « taxe d'habitation sur les logements vacants ».*

### ► 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<sup>er</sup> 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'était 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 [...]** »

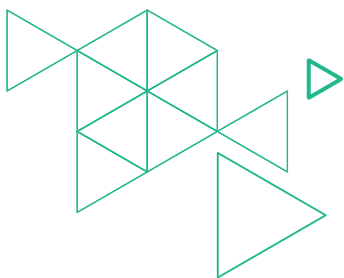
**CAA Versailles, 12 juin 2007, « Mme X. c/ Etat », n°06VE00762**

« 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

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



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.



### Jurisprudence (suite)

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] [...].»

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 1<sup>er</sup> 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 12m<sup>2</sup> 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 permettaient 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 1<sup>er</sup> 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 des éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, l'électricité, l'eau courante, l'ensemble des fenêtres et portes extérieures**»