

Extrait du  
Bulletin Officiel des Finances Publiques – Impôts

Direction générale des finances publiques



Date de début de publication du BOI : 22/12/2020

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-60

Sommaire :

- I. Logements vacants...
  - A. Logements imposables
  - B. Appréciation, durée et...
    - 1. Principe
    - 2. Cas particuliers
      - a. Logements inhabitables...
      - b. Changement de propriétaire...
- II. Base, taux et montant de...
  - A. Base d'imposition
  - B. Taux d'imposition
  - C. Montant de l'imposition
- III. Redevable de la taxe...
- IV. Recouvrement, contrôle et...

## IF - TH - Règles spécifiques d'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation

1

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, à titre subsidiaire, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ([CGI, art. 1407 bis](#)).

10

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.

## **I. Logements vacants imposables à la taxe d'habitation**

20

Sont soumis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#), les logements vacants situés sur le territoire d'une commune :

- où la taxe sur les logements vacants (TLV) n'est pas applicable ;
- qui a délibéré afin d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation ou qui est membre d'un EPCI à fiscalité propre qui a délibéré en ce sens ([BOI-IF-COLOC](#)).

Ainsi, au titre d'une année d'imposition, un même logement vacant ne peut être soumis à la fois à la taxe d'habitation et à la TLV.

**Remarque** : La liste des communes sur le territoire desquelles la TLV est applicable est fixée par le [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts](#).

## A. Logements imposables

---

30

La notion de logement vacant au sens de la taxe d'habitation est identique à celle qui prévaut pour l'assujettissement à la taxe sur les logements vacants ([I-B-2 § 30 à 105 du BOI-IF-AUT-60](#)).

## B. Appréciation, durée et décompte de la vacance

### 1. Principe

---

40

Sont imposables à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#), les logements qui remplissent les conditions mentionnées au **I-A § 30** et qui sont vacants depuis plus de deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'[article 232 du CGI](#) ([I-B-3-a § 110 à 150 du BOI-IF-AUT-60](#)).

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1<sup>er</sup> janvier N-2 au 1<sup>er</sup> janvier N (année d'imposition) inclus.

50

**Exemple 1** : Un logement vacant au 1<sup>er</sup> janvier N est imposable à la taxe d'habitation en application de l'article 1407 bis du CGI au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier N-2.

**Exemple 2** : Un logement vacant depuis le 1<sup>er</sup> juillet N-2 et qui a cessé de l'être le 1<sup>er</sup> août N n'est imposable à la taxe d'habitation en application de l'article 1407 bis du CGI ni au titre de N (moins de 2 ans de vacance au 1<sup>er</sup> janvier N), ni au titre de N+1 (non vacant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

Il sera toutefois imposable à la taxe d'habitation au titre de N+1 en application de l'[article 1407 du CGI](#).

### 2. Cas particuliers

#### a. Logements inhabitable faisant l'objet d'une réhabilitation

---

60

Un logement inhabitable (donc hors du champ de la taxe d'habitation) et qui est réhabilité ne peut, le cas échéant, être soumis à la taxe que si la vacance est effective durant deux années consécutives après réhabilitation. Pour apprécier ce délai, il convient de se placer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a été rendu habitable.

70

**Exemple :**

Un logement nécessitant des travaux importants de réhabilitation n'est pas habité depuis octobre N. Il fait l'objet de travaux tendant à le rendre habitable au cours de l'année N+4 et reste vacant jusqu'en février N+7. À compter de cette date, il est habité jusqu'en novembre N+8.

Il n'est pas soumis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#) :

- au titre de N+4 car il n'était pas habitable au 1<sup>er</sup> janvier N+2 (ni aux 1<sup>er</sup> janvier N+3 et N+4) ;

- au titre de N+5 et N+6 car il n'était habitable ni au 1<sup>er</sup> janvier N+3, ni au 1<sup>er</sup> janvier N+4 ;

Il est soumis à la taxe d'habitation en application de cet article au titre de N+7 car il était habitable et vacant aux 1<sup>er</sup> janvier N+5, 1<sup>er</sup> janvier N+6 et 1<sup>er</sup> janvier N+7.

Dès lors qu'il est habité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, il est soumis à la taxe d'habitation au titre de N+8 en application de l'[article 1407 du CGI](#).

## b. Changement de propriétaire ou de redevable légal

---

80

Le délai de vacance s'apprécie au regard du même redevable ([III § 150](#)).

90

Par suite, en cas de vente d'un logement vacant, le délai de vacance est décompté à l'égard du nouveau propriétaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la cession selon les modalités exposées ci-dessus. La taxe est due par le nouveau propriétaire au titre de la troisième année à compter de celle de la cession si le logement est resté vacant durant cette période.

100

**Exemple :** Le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier N vend ce logement en novembre N+2. Il est soumis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#) au titre de N+2.

À l'égard du nouveau propriétaire, le délai de vacance est décompté à partir du 1<sup>er</sup> janvier N+3. Le nouveau propriétaire n'est redevable de la taxe ni au titre de N+3 ni au titre de N+4. En revanche, si au 1<sup>er</sup> janvier N+5 le logement est toujours vacant, il est redevable de la taxe d'habitation en application de l'article 1407 bis du CGI au titre de cette année.

## II. Base, taux et montant de l'imposition

### A. Base d'imposition

---

110

Pour les logements vacants assujettis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#), l'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation déterminée conformément aux dispositions de l'[article 1409 du CGI](#).

S'agissant d'un logement vacant, cette base ne fait l'objet d'aucune réduction. Ne sont donc pas applicables les allègements prévus en faveur de l'habitation principale ou spécifiques aux personnes handicapées.

## B. Taux d'imposition

---

120

Le taux applicable est, selon le cas, le taux de taxe d'habitation de la commune, majoré le cas échéant du taux des EPCI sans fiscalité propre dont elle est membre, ou de celui de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants.

## C. Montant de l'imposition

---

130

Le montant de l'imposition correspond à la somme, d'une part, soit de la cotisation communale à laquelle s'ajoutent le cas échéant les cotisations syndicales, soit de la cotisation intercommunale et, d'autre part, des frais de gestion de la fiscalité directe locale prévus à l'[article 1641 du CGI \(BOI-IF-AUT-60\)](#).

(140)

## III. Redevable de la taxe d'habitation afférente aux logements vacants

150

Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

160

Une taxe est due pour chaque logement vacant imposable.

## IV. Recouvrement, contrôle et contentieux

170

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 ayant délibéré afin d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants.

Les communes ou les EPCI à fiscalité propre supportent la part du dégrèvement correspondant aux cotisations établies à tort exception faite des frais de gestion prévus à l'[article 1641 du CGI](#).

Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'[article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales \(CGCT\)](#) et à l'[article L.3332-1-1 du CGCT](#).

180

Les dégrèvements qui résultent conjointement de motifs liés à l'appréciation de la vacance et au caractère inhabitable du logement sont mis à la charge de l'Etat. Tel est le cas notamment des logements insalubres destinés à la démolition.

190

Par ailleurs, lorsqu'un contribuable demande la décharge ou la réduction d'une imposition, l'administration peut à tout moment de la procédure, malgré l'expiration du délai de prescription, opérer une compensation dans la limite de l'imposition contestée entre les dégrèvements justifiés et les insuffisances ou omissions de toutes natures constatées dans l'assiette ou le calcul de l'imposition. Une telle compensation ne peut s'appliquer qu'à la condition de concerner un même contribuable, un même impôt et une même période d'imposition.

Dès lors que la taxe d'habitation due au titre de logements vacants depuis plus de deux ans en application de l'[article 1407 bis du CGI](#) constitue la même taxe que celle due au titre de locaux meublés affectés à l'habitation en application du 1° du I de l'[article 1407 du CGI](#), il convient, en cas d'expiration du délai de reprise, d'opérer une compensation entre le montant de l'imposition établie à tort et celle qui aurait dû être mise en recouvrement.



**DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
N°2017-071**

\*\*\*  
**Objet :**

**Logements vacants :  
instauration de la Taxe d'Habitation.**

Délibération affichée le : **20 SEP. 2017**

L'an deux mille dix-sept et le quatorze septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de GIGNAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean François SOTO, Maire.

**Etaient présents :**

MM. SOTO Jean-François – SERVEL Olivier – SOREL Joëlle – LABEUR Martine à 18h40 – BLANES Michel – COLOMBIER François – LEROY Annie – DURAND Véronique – DEHAIL Francine – SANCHEZ Marie-Hélène – VAILHE Bruno – FALZON Serge – DEBEAUCHE Christine – BENEZETH Béatrice – NADAL Olivier – MATEO Amélie à 18h35 – DEJEAN Anne Marie – GOMEZ René – CONTRERAS Sylvie – SUQUET Maguelonne

**Pouvoirs :** CHRISTOL Marcel à SOREL Joëlle – BIESSÉ Frédérique à SANCHEZ Marie-Hélène – LONGIN Thierry à SERVEL Olivier – BONNET Jean-Louis à SOTO Jean-François – POURTIER Jean Luc à VAILHE Bruno – CABOCHE Chrystelle à COLOMBIER François – PANTALEONE Alexandra à BLANES Michel – EDMOND-MARIETTE Gérard à CONTRERAS Sylvie

**Absents :** MATEO Amélie à 19h30 – LECOMTE Olivier

Convocation du 06 septembre 2017

Madame SANCHEZ Marie-Hélène est élue secrétaire à l'unanimité.

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal que conformément aux dispositions des articles 1407 bis et 1639 A bis du Code Général des impôts, les communes dans lesquels n'est pas perçue la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du Code Général des impôts, peuvent sur délibération du conseil municipal prise avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

**Logements concernés par la THLV :**

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 : 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<sup>er</sup> du I de l'article 1407 du CGI.

**Appréciation de la vacance :**

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

**La vacance ne doit pas être involontaire :**

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232 du CGI. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable = logement ne trouvant pas d'acquéreur ou logements ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet d'une réhabilitation.

Accusé de réception en préfecture  
034-213401144-20170914-DEL2017-071-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2017  
Date de réception préfecture : 19/09/2017

**Modalités d'application de la THLV :**

La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement. Cette base n'est diminuée d'aucun abattement (les abattements, exonérations et dégrèvements d'office de Taxe d'Habitation ne sont pas applicables). Le taux applicable est le taux de la taxe d'habitation de la commune.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 2 années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, afin de lutter contre une vacance de logements en centre historique, d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements disponibles pour répondre à la demande forte en logements sur la ville.

Après avoir entendu l'exposé de son Président, le Conseil par **28 voix POUR (unanimité)**

Vu les articles 1407 bis et 1639 A bis du Code Général des Impôts (CGI) ;

Vu l'article 47-1 de la loi portant Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;

Vu l'article 106 de la loi de finances 2013 ;

Considérant que l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants a pour conséquence d'inciter les propriétaires des locaux vacants (THLV) à les céder ou à les réhabiliter dans le but de les réinjecter dans le circuit des logements locatifs.

- ✓ **DECIDE** d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation
- ✓ **CHARGE** le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Ainsi fait et délibéré à GIGNAC, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,  
Jean-François SOTO.



Accusé de réception en préfecture  
034-213401144-20170914-DEL2017-071-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2017  
Date de réception préfecture : 19/09/2017