

Références :

Loi de finances pour 2023 n°
2022-1726 du 30/12/2022 –
Article 73.

Article 232, Article 1396 CGI,
Articles 1407 à 1407ter,
Article 1639bis CGI.

Décret n°2013-392 du 10 mai
2013.

BOI-IF-TH-60
BOI-IF-AUT-60

TAXE D'HABITATION LOGEMENTS VACANTS

TAXE LOGEMENTS VACANTS

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

Un logement vacant correspond à un logement inoccupé et se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Sans affectation précise par le propriétaire.
- En attente de règlement de succession.
- Proposé à la vente et à la location.
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.
- Conservé par un propriétaire pour un usage futur au profit de ses employés.

Il peut être assujéti à la TH dès lors qu'il est habitable, c'est-à-dire couvert et pourvu d'éléments de confort minimum (électricité, eau courante...) et non meublé.

Qui peut assujéti à la THLV ?

Conformément à l'article 1407bis du CGI, la possibilité d'assujéti à la THLV revient aux communes ayant adopté un plan local de l'habitat (PLH) mais ne se situant pas en « zone tendue » de logement.

Il en va de même pour les EPCI à fiscalité propre ayant adopté un PLH.

Les délibérations prises par les EPCI à fiscalité propre ne seront toutefois pas applicables au territoire des communes membres qui ont délibéré pour assujéti les logements vacants à cette taxe.

Une double imposition ne peut être pratiquée.

Du fait de la réforme de la TH, cette taxe ne pouvait être instituée de 2020 à 2022 et son taux ne pouvait être majoré. A partir de 2023, les collectivités qui le souhaitent peuvent la mettre en place par délibération.

Qui peut assujettir à la TLV ?

La TLV s'applique automatiquement dans les zones tendues pour chaque logement vacant depuis au moins une année au 1er janvier de l'imposition.

Qu'est-ce qu'une « zone tendue » ?

Une zone tendue est « une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe 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.

De telles zones se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens, ou bien le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social » (QE n° 24393 - Assemblée Nationale du 31 mars 2020).

Pour favoriser les locations à l'année dans les zones touristiques en faveur des locaux et des travailleurs, la loi de finance 2023 (article 73) étend le nombre de communes autorisées à majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et à instaurer celle sur les logements vacants ; en conséquence, le périmètre « zone tendue » intégrera également à partir du 1er janvier 2023 :

« les zones ne respectant pas les précédentes conditions mais où il existe 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. »

Comment savoir si je suis en « zone tendue » ?

La liste sera fixée par décret.

Je passe en zone tendue, quelles conséquences ?

Si la commune avait instauré précédemment la THLV, son bénéfice sera perdu au profit de la TLV dont le produit est reversé à l'Agence Nationale de l'Habitat. En revanche, les communes peuvent instituer la majoration de cotisation de TH sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (art. 1407ter du CGI).

Taxe Habitation Logements Vacants (THLV)	Taxe Logements Vacants (TLV)
<p>Concerne les communes qui ne se situent pas en zone tendue</p> <p>Délibération à prendre avant le 1^{er} octobre N pour application au 1^{er} janvier N+1 et notification aux services fiscaux avant le 15/10/N</p> <p>Le logement doit être vacant depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'imposition.</p> <p>Le taux d'imposition est celui voté par la collectivité instaurant la taxe et correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune.</p> <p>Si la commune est adhérente d'un EPCI sans fiscalité propre, le taux applicable est égal au taux communal + taux EPCI additionnel.</p> <p>Si la commune est membre d'un EPCI à fiscalité propre, celui-ci peut, à titre subsidiaire, instaurer par délibération la THLV sous réserve d'avoir adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitat mais cette délibération ne pourra pas s'appliquer sur le territoire des communes ayant elles-mêmes institué une THLV ou relevant de la TLV.</p>	<p>Concerne les communes en zone tendue. Fixation de la liste des communes par décret</p> <p>Délibération à prendre avant le 1^{er} octobre N pour application au 1^{er} janvier N+1 et notification aux services fiscaux avant le 15/10/N</p> <p>Taxation d'office à la TLV si logement inoccupé depuis au moins 1 an en vacance volontaire</p> <p>Taux de 17% la 1^{ère} année, 34 % ensuite</p> <p>Produit de la TLV versé à l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat)</p> <p>Possibilité d'instaurer une majoration comprise entre 5% et 60% de cotisation communale de TH sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (art. 1407 ter du CGI), par délibération à prendre avant le 1^{er} octobre N pour application en N+1</p> <p>La majoration de plein droit de taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles qui s'appliquait de plein droit aux communes soumises à la TLV a été abrogée par l'article 46 de la loi de finances rectificative n° 2017-1775 du 28 décembre 2017.</p> <p>Subsiste la majoration facultative (cf. art 1396 CGI).</p>