

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2021

Note explicative de synthèse

4. TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Exposé :

Le Code général des impôts, et notamment l'article 1407 bis, permet d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Cette disposition est destinée à inciter les propriétaires concernés à mettre fin à la vacance, soit en transformant leur logement en résidence principale ou secondaire, soit en le proposant à la location.

L'article 1407 bis du Code général des impôts dispose ainsi :

« Les communes autres que celles visées à l'article 232 [les fameuses zones « sous tension » éligibles à la TLV], par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis [**c'est-à-dire avant le 1er octobre pour être applicables l'année suivante**], 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 deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 [Le V de l'article 232 indique que « n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours » par an et le VI que « La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable »].

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. »

Les logements concernés :

- les seuls logements, c'est-à-dire les seuls **locaux à usage d'habitation** (appartements ou maisons)
- 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.
- Les logements vacants s'entendent des **logements non meublés** et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application de l'article du 1^o du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont pas visés par le dispositif.

Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Appréciation de la vacance :

- Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de 2 années consécutives. Ainsi pour l'assujettissement à la taxe d'habitation au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.
- Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours des 2 années de référence est considéré comme vacant. En revanche un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des 2 années de référence n'est pas considéré comme vacant.
- La vacance ne doit pas être involontaire

Considérant que la réduction de la vacance des logements au cœur des priorités de la politique urbaine de la Ville de Quimperlé axée sur le renouvellement urbain et la densification en centre-ville, il est proposé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation, dans les conditions énoncées ci-dessus.

Proposition :

Vu le Code Général des Impôts, et notamment l'article 1407 bis,

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation,
- de charger Monsieur le Maire de notifier cette délibération aux services concernés.

Conformément à l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, les délibérations prises en application de l'article 1407 dues en 2022 ne s'appliqueront qu'au titre de l'année 2023.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes - 3 rue Contour de la Motte 35044 RENNES - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Avis favorable de la commission conjointe « Politique de la ville et environnement » et « Réseaux, Travaux, Voirie, Eau et Lutte contre les inondations » du 11 mai 2021

Avis favorable de la Commission « finances, évaluation des politiques publiques et administration générale » du 12 mai 2021