RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-60-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 11/03/2014

IF - AUT - Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxe annuelle sur les logements vacants

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers
Titre 6 : Taxe sur les logements vacants

Sommaire :

I. Champ d'application
A. Champ d'application géographique
B. Redevables concernés
C. Logements imposables
1. Nature des locaux imposables
2. Exclusions particulières
3. Appréciation de la vacance
a. Etat de vacance
b. Exclusion des vacances involontaires
c. Durée et décompte de la vacance
1° Principe
2° Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation
3° Changement de propriétaire ou de redevable légal
II. Modalités d'application
A. Base d'imposition
B. Taux d'imposition
III. Recouvrement, contrôle et contentieux
IV. Bénéficiaire

I. Champ d'application

A. Champ d'application géographique

1

La taxe annuelle sur les logements vacants visée à l'article 232 du code général des impôts (CGI) s'applique aux logements situés, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Ce déséquilibre doit se concrétiser par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et par la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant.

La liste des communes dans lesquelles s'applique la taxe est fixée par le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998.

Cette liste est susceptible d'être actualisée par décret.

Remarque :

L'article 1407 bis du CGI prévoit une taxe d'habitation sur les logements vacants qui n'est pas applicable dans les communes sur le territoire desquelles la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI est en vigueur.

B. Redevables concernés

10

La taxe est due par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui dispose d'au moins un logement imposable (exception faite des organismes visés au I-C-2). Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote**.**

20

Les personnes disposant de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

C. Logements imposables

30

Sont imposables à la taxe les logements vacants depuis deux années consécutives, au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit donc des logements qui ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

1. Nature des locaux imposables

40

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

50

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos et couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) entrent dans le champ d'application de la taxe.

60

Ne sauraient être assujettis à la taxe sur les logements vacants des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur.

Les travaux nécessaires pour rendre habitable un logement, qui ne l'était pas auparavant, s'entendent de ceux qui remplissent au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;

- avoir pour objet l'installation, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, la réfection complète de l'un ou l'autre des éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, électricité, eau courante, ensemble des fenêtres et portes extérieures.

Par ailleurs, les travaux doivent être d'importance. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier cette situation. A titre de règle pratique, il peut être admis que cette condition est remplie lorsque le montant des travaux nécessaires pour rendre le logement habitable excède 25 % de la valeur vénale réelle du logement au 1er janvier de l'année d'imposition.

70

L'appréciation du caractère non habitable du logement relève d'une appréciation au cas par cas et ne peut être en général présumée par le service lors de l'établissement de l'imposition. Le cas échéant, si la taxe a été établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement.

80

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1° du I de l'article 1407 du CGI. Sont donc notamment exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants les résidences secondaires.

2. Exclusions particulières

90

En application du II de l'article 232 du CGI, la taxe n'est pas due à raison des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Sont donc expressément exclus du champ d'application de la taxe les logements vacants que détiennent les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont normalement destinés à être attribués sous conditions de ressources, selon les modalités prévues par les articles L 441-1 et L 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- les offices publics de l'habitat ;

- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;

- les fondations d'habitations à loyer modéré ;

- les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Il en va de même des logements conventionnés (vacants) que détiennent les sociétés d'économie mixte et qui sont destinés à être attribués sous les mêmes conditions de ressources que ceux détenus par les organismes HLM, conformément aux dispositions de l'article L 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

100

Les logements mis gracieusement à la disposition des associations sont soumis à la taxe sur les logements vacants si les conditions d'exigibilité de la taxe sont remplies (Rép. Lazaro : AN 16 mars 2010 p. 3034 n° 62037).

3. Appréciation de la vacance

a. Etat de vacance

110

Est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant deux années consécutives. Toutefois, l'occupation momentanée (et inférieure à 30 jours) au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement.

En revanche, le V de l'article 232 du CGI prévoit expressément qu'un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier des trois années consécutives (N - 2, N - 1 et N), la circonstance que le logement ait été occupé en N - 1 ou en N - 2 pendant plus de trente jours consécutifs suffit à l'exclure du champ d'application de la taxe.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration en revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, électricité, de téléphone, etc.

120

Exemples :

- un logement vacant aux 1er janvier N, N+1 et N+2 est occupé quarante jours consécutifs durant l'année N et vingt jours consécutifs durant l'année N+1. Le propriétaire n'est pas redevable de la taxe au titre de N+2.

- un logement vacant aux 1er janvier N, N+1 et N+2 est occupé vingt jours consécutifs durant l'année N, dix jours au mois de mars N+1 et vingt cinq jours au mois de juillet de la même année. Le propriétaire est redevable de la taxe au titre de N+2. En effet, le logement n'a pas été occupé trente jours consécutifs au cours de chacune des années de référence et, au cas particulier, en N+1.

130

Un logement occupé au 1er janvier même pour une période de moins de trente jours consécutifs entre dans le champ d'application de la taxe d'habitation, sous réserve que les autres conditions d'imposition à cette taxe soient réunies ; il se trouve donc exclu, en principe, de celui de la taxe sur les logements vacants.

b. Exclusion des vacances involontaires

140

La taxe n'est pas due lorsque la vacance du logement est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette cause :

- faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;

- ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

Il en résulte que sont notamment exclus du champ d'application de la taxe :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition (à ce titre, un délai d'un an peut être retenu) ;

- ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève donc essentiellement de circonstances de fait, le contribuable devant 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 pas être occupé dans des conditions normales.

L'appréciation des motifs effectifs de la vacance relève d'une appréciation au cas par cas et ne peut être en général présumée par le service lors de l'établissement de l'imposition. Le cas échéant, lorsque la taxe sera établie à tort, il appartiendra au redevable d'en solliciter le dégrèvement.

150

La notion de vacance involontaire au sens de la taxe annuelle sur les logements vacants est différente de la notion de vacance indépendante de la volonté au sens de l'article 1389-I du CGI relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

160

La taxe sur les logements vacants n'est pas due par les propriétaires des logements occupés illégalement (Rép. Bimbenet : Sén. 25 janvier 2001 p. 252 n° 23104 ; Rép. Lang : AN 23 mai 2006 p. 5445 n° 50355).

c. Durée et décompte de la vacance

1° Principe

170

La taxe est due à raison de chaque logement vacant, potentiellement imposable, depuis au moins deux années consécutives, au 1er janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1er janvier de chacune des deux années de la période de référence (N - 1 et N - 2) ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

Ainsi, par exemple, un logement vacant au 1er janvier N est imposable au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant au moins depuis le 1er janvier N - 2.

En revanche, un logement vacant depuis le 1er juillet N-2 et qui a cessé de l'être le 1er août N ne peut être imposable ni au titre de N (moins de deux ans de vacance au 1er janvier N), ni au titre de N+1 (non vacant au 1er janvier de l'année d'imposition).

2° Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation

180

Un logement vacant pour motif d'inhabitabilité (ce qui le place hors du champ d'application de la taxe durant cette période) 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 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a été rendu habitable.

Ainsi, par exemple, un logement nécessitant des travaux importants de réhabilitation est vacant depuis octobre N. Il fait l'objet de travaux tendant à le rendre habitable courant N+4 et reste vacant jusqu'en février N+6 (date à partir de laquelle il est loué). Il n'est pas soumis à la taxe :

- au titre de N+4, car non habitable au 1er janvier N+2, au 1er janvier N+3 et au 1er janvier N+4 ;

- au titre de N+5 et N+6, car le délai de 2 ans depuis qu'il est redevenu habitable n'est pas écoulé ;

- au titre de N+7 car soumis à la taxe d'habitation (loué depuis février N+6).

3° Changement de propriétaire ou de redevable légal

190

Le délai de vacance (et donc la période de référence) doit s'apprécier au regard du même redevable.

Par suite, en cas de vente d'un logement vacant, le décompte du nouveau délai de vacance s'effectue à l'égard du nouveau propriétaire dans les mêmes conditions que celles exposées au § 180, à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la cession. La taxe sera due par le nouveau propriétaire au titre de la troisième année à compter de celle de la vente si le logement est toujours resté vacant durant cette période.

200

Exemple 1 : Le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1er janvier N vend ce logement en novembre N+1 ; il n'est pas passible de la taxe. Le nouveau point de départ de la période de référence se situe le 1er janvier N+2.

Exemple 2 : Le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1er janvier N vend ce logement en février N+2 ; il est soumis à la taxe au titre de N+2. Mais, le nouveau point de départ de la période de référence se situe au 1er janvier N+3 à l'égard du nouveau propriétaire. 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 1er janvier N+5, le logement est toujours vacant, le propriétaire devient redevable de la taxe au titre de cette année.

II. Modalités d'application

A. Base d'imposition

210

La base de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation (appartements ou maisons).

Cette valeur locative, identique à celle retenue en matière de taxe d'habitation, est déterminée selon les règles définies aux articles 1494 à 1508, 1516 à 1518 A et 1518 A ter du CGI.

B. Taux d'imposition

220

Le taux d'imposition varie en fonction de la durée de vacance du logement.

Ainsi, le taux est fixé à 10 % la première année où le logement devient imposable, à 12,5 % la deuxième année et à 15 % à compter de la troisième année.

Le taux de 10 % s'applique chaque fois que le local entre dans le champ d'application de la taxe qu'il s'agisse d'un local imposable pour la première fois ou non.

230

Exemple : En N, un logement vacant depuis le 1er janvier N-2 est imposable à la taxe sur les locaux vacants au taux de 10 %.

En N+1, il est imposé au taux de 12,5 % puis en N+2, au taux de 15 %.

Son propriétaire trouve un locataire au 15 décembre N+2. Ce dernier quitte les lieux en novembre N+3. Le logement est de nouveau vacant à compter de cette date.

En N+6, en l'absence de toute nouvelle occupation entre novembre N+3 et N+6, la taxe sur les logements vacants est à nouveau due au taux de 10 %.

III. Recouvrement, contrôle et contentieux

240

Il résulte des dispositions expresses de l'article 232 du CGI que le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et sanctions relatifs à la taxe sur les logements vacants sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

250

Les locaux vacants sont recensés par les services des impôts au cours de l'année d'imposition et la taxe est établie par voie de rôle.

La taxe est recouvrée par les comptables de la DGFIP dans les mêmes conditions que la taxe foncière sur les propriétés bâties.

260

Lorsque la vacance du logement se révèle indépendante de la volonté du détenteur et que, par conséquent, la taxe n'est pas due, mais que cette situation n'a pas pu être prise en considération par

le service lors du recensement des logements entrant dans le champ d'application de la taxe, le redevable peut obtenir la décharge de cette imposition. Il doit produire, à cet effet, tout document susceptible d'établir que la vacance est indépendante de sa volonté.

Le délai de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due (cf. article L 173 du livre des procédures fiscales [LPF]).

Ainsi, les réclamations peuvent être introduites auprès du service des impôts dont relève le bien dans le délai prévu à l'article R* 196-2 du LPF et notamment jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle.

IV. Bénéficiaire

270

Le produit de la taxe sur les logements vacants est versé à l'Agence nationale de l'habitat (antérieurement dénommée Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.