RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-60-20140311
Date 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. Logements imposables
1. Nature des locaux imposables
a. Logements habitables
b. Logements non meublés
2. Exclusions particulières
a. Logements détenus par les organismes d'HLM
b. Logements qui constituent des dépendances du domaine public
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. Redevable de la taxe
IV. Recouvrement, contrôle et contentieux
V. Bénéficiaire

La taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts (CGI) s'applique aux logements vacants situés, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les communes appartenant à 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. La liste de ces communes est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose d'un logement vacant depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition.

Toutefois, les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte ne sont pas assujettis à la taxe pour les logements vacants qu'ils détiennent et qui sont destinés à être attribués sous conditions de ressources.

I. Champ d'application

A. Champ d'application géographique

1

La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI s'applique aux logements situés, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les communes appartenant à 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.

Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 fixe la liste des communes où la taxe est applicable.

> **Remarque** : l'article 1407 bis du CGI prévoit que les communes autres que celles visées à l'article 232 du CGI ou, sous certaines conditions, leurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants situés sur leur territoire (BOI-IF-TH-60).

(10)

(20)

B. Logements imposables

30

Sont imposables à la TLV les logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit donc des logements qui ne sont pas soumis à la taxe d'habitation au titre de la même année.

> 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 (RM Lazaro n° 62037, JO AN du 16 mars 2010 p. 3034).

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).

a. Logements habitables

50

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

60

Ne sont donc pas assujettis les logements qui ne peuvent être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incombe nécessairement à leur détenteur.

Les travaux nécessaires pour rendre un logement habitable 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 importants. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier l'importance des travaux. 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 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. Si la taxe a été établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement.

b. Logements non meublés

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. Les résidences secondaires, notamment, sont donc exclues du champ d'application de la TLV.

2. Exclusions particulières

90

Sont exclus du champ d'application de la TLV, les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public.

a. Logements détenus par les organismes d'HLM

100

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'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) et destinés à être attribués sous

conditions de ressources.

Sont donc expressément exclus du champ d'application de la TLV, les logements vacants que détiennent les organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et qui sont normalement destinés à être attribués sous conditions de ressources, selon les modalités prévues par l'article L. 441-1 du CCH et l'article L. 441-2 du CCH.

En application de l'article L. 411-2 du CCH, les organismes d'HLM 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 sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Il en va de même des logements conventionnés (vacants) que détiennent les SEM 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 CCH.

b. Logements qui constituent des dépendances du domaine public

105

La TLV ne concerne que les logements pouvant être mis, sur simple décision du propriétaire, sur le marché locatif dans des conditions normales et durables d'habitation. Or les logements qui constituent des dépendances du domaine public, dont l'occupation a, comme toute occupation du domaine public, un caractère précaire, sont par suite exclus du champ d'application de la TLV.

Tel est le cas notamment des logements vacant dans des lycées (CE, arrêt du 18 janvier 2008 n° 290366).

3. Appréciation de la vacance

a. Etat de vacance

110

Est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. L'occupation momentanée 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 quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de deux années consécutives (N - 1 et N), la circonstance que le logement ait été occupé en N - 1 pendant plus de quatre-vingt-dix 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 par la déclaration des produits de la location en revenus fonciers, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone, etc.

120

Exemples : un logement vacant aux 1er janvier N, N+1, N+2 et N+3 est occupé quatre-vingt-dix jours consécutifs durant l'année N, cent jours consécutifs l'année N+1, cinquante jours consécutifs l'année N+2.

Le propriétaire est redevable de la taxe en N+1 et N+3 car le logement est occupé moins de quatre-vingt-onze jours consécutifs au cours des années de référence (N pour l'imposition N+1 et N+2 pour l'imposition N+3). En revanche, il n'est pas redevable de la taxe au titre de N+2 car le logement est occupé plus de quatre-vingt-dix jours consécutifs en N+1.

130

La taxe sur les logements vacants n'est pas due par les propriétaires des logements occupés illégalement (RM Lang n° 50355, JO AN du 23 mai 2006 p. 5445).

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 contribuable, cette cause :

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

- ou s'opposant à son 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) ;

- 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 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. Le caractère involontaire de la vacance ne peut être présumé par l'administration. Lorsque la taxe est établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement (cf. IV § 270).

150

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

(160)

c. Durée et décompte de la vacance

1° Principe

170

La taxe est due à raison de chaque logement à la fois :

- vacant au 1er janvier de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est établie,

- vacant au 1er janvier de l'année d'imposition,

- et qui n'a pas été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année précédant celle de l'imposition.

Le délai de vacance est décompté du 1er janvier N-1 au 1er janvier de l'année N (année d'imposition inclue).

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-1. En revanche, un logement vacant depuis le 1er juillet N-1 et qui a cessé de l'être le 1er août N n'est imposable ni au titre de N (moins d'un an 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 inhabitable (donc hors du champ d'application de la taxe) et qui est réhabilité ne peut, le cas échéant, être soumis à la taxe que si la vacance est effective durant au moins une année 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.

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+6, date à partir de laquelle il est habité.

- au titre de N+4 : il n'est pas imposable car il n'était habitable ni au 1er janvier N+3 ni au 1er janvier N+4 ;

- au titre de N+5 : il n'est pas imposable car il n'était pas habitable au 1er janvier N+4 ;

- au titre de N+6 : il est imposable car il était vacant et habitable au 1er janvier N+5 et au 1er janvier N+6 ;

- au titre de N+7 : il n'est pas imposable à la TLV car, loué depuis février N+6, il est soumis à la taxe d'habitation.

3° Changement de propriétaire ou de redevable légal

190

Le délai de vacance s'apprécie au regard d'un 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 paragraphe 140, à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la cession. La taxe est due par le nouveau propriétaire au titre de la deuxième année à compter de celle de la cession si le logement reste vacant durant cette période.

200

Exemple : 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+1 et de N+2. Le nouveau point de départ du délai de vacance se situe le 1er janvier N+3 à l'égard du nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire n'est pas redevable de la taxe au titre de N+3. En revanche, si le logement est toujours vacant au 1er janvier N+4, le nouveau propriétaire est redevable de la taxe au titre N+4.

II. Modalités d'application

A. Base d'imposition

210

La base de la TLV 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 de l'article 1494 du CGI à l'article 1508 du CGI, de l'article 1516 du CGI à l'article 1518 A du CGI et à l'article 1518 A ter du CGI (BOI-IF-TH-20-10).

B. Taux d'imposition

220

Le taux d'imposition varie en fonction de la durée de vacance du logement. Il est fixé à 12,5 % la première année où le logement devient imposable et à 25 % à compter de la deuxième année.

Le taux de 12,5 % 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-1 est imposable à la TLV au taux de 12,5 %. A compter de N+1, il est imposé au taux de 25 %. Son propriétaire trouve un locataire au 15 décembre N+2. Ce dernier quitte les lieux en novembre N+3. En l'absence de toute nouvelle occupation entre novembre N+3 et N+6, la TLV est à nouveau due au taux de 12,5 % en N+5 et au taux de 25 % en N+6.

III. Redevable de la taxe

235

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 mentionnés au paragraphe 70). Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

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

IV. 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 TLV 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 redevable et que cette situation n'a pas pu être prise en considération par le service, il 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 (article L.173 du 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.

V. Bénéficiaire

270

Le produit de la TLV est versé à l'Agence nationale 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. Le produit annuel excédant ce plafond est versé au budget général de l'Etat.