RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-60-20201222
Date de publication : 22/12/2020

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

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 6 : Règles spécifiques d'assujettissement des logements vacants à la TH

Sommaire :

I. Logements vacants imposables à la taxe d'habitation
A. Logements imposables
B. Appréciation, durée et décompte de la vacance
1. Principe
2. Cas particuliers
a. Logements inhabitables faisant l'objet d'une réhabilitation
b. Changement de propriétaire ou de redevable légal
II. Base, taux et montant de l'imposition
A. Base d'imposition
B. Taux d'imposition
C. Montant de l'imposition
III. Redevable de la taxe d'habitation afférente aux logements vacants
IV. Recouvrement, contrôle et contentieux

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 1er janvier de l'année d'imposition (CGI, art. 1407 bis).

L'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 prévoit que les délibérations prises en application de l'article 1407 bis du CGI pour appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants à compter des impositions dues au titre des années 2020, 2021 ou 2022 s'appliquent à compter des impositions dues au titre de l'année 2023.

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 1er 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 1er janvier N-2 au 1er janvier N (année d'imposition) inclus.

50

Exemple 1 : Un logement vacant au 1er 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 1er janvier N-2.

Exemple 2 : Un logement vacant depuis le 1er juillet N-2 et qui a cessé de l'être le 1er 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 1er janvier N), ni au titre de N+1 (non vacant au 1er 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 inhabitables 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 1er 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 1er janvier N+2 (ni aux 1er janvier N+3 et N+4) ;

- au titre de N+5 et N+6 car il n'était habitable ni au 1er janvier N+3, ni au 1er 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 1er janvier N+5, 1er janvier N+6 et 1er janvier N+7.

Dès lors qu'il est habité au 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9434-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-60-20201222