

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-10-10-40-21/01/2013

Date de publication : 21/01/2013

Date de fin de publication : 11/03/2014

**IF - TH - Champ d'application - Locaux imposables - Logements vacants
depuis plus de cinq ans**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe d'habitation

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 1 : Locaux imposables

Section 4 : Logements vacants depuis plus de 5 ans

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Logements imposables

1. Nature des locaux
2. Conditions d'assujettissement des locaux
 - a. Logements habitables
 - b. Logements non meublés

B. Appréciation de la vacance

1. Appréciation de l'état de vacance
2. La vacance ne doit pas être involontaire
3. Durée et décompte de la vacance
 - a. Principe
 - b. Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation
 - c. Changement de propriétaire ou de redevable légal

II. Redevable de la taxe

III. Bénéficiaire de la taxe : autorité compétente et portée de la délibération

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 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#) décider d'assujettir à la

taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

10

La taxe d'habitation due au titre de ces logements, codifiée sous l'[article 1407 bis du CGI](#) et le I de l'[article 1408 du CGI](#), 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. Champ d'application

A. Logements imposables

1. Nature des locaux

20

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

2. Conditions d'assujettissement des locaux

a. Logements habitables

30

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont visés par l'[article 1407 bis du CGI](#).

Ne sauraient donc être assujettis 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 est 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Remarque : 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, lorsque la taxe sera établie à tort, il appartiendra au redevable d'en solliciter le dégrèvement. Ce dégrèvement sera financé par l'État.

b. Logements non meublés

40

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 logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par les dispositions de l'[article 1407 bis du CGI](#).

B. Appréciation de la vacance

50

La vacance s'apprécie au sens des [V et VI de l'article 232 du CGI](#).

1. Appréciation de l'état de vacance

60

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

70

En revanche, en cas d'occupation d'un logement pour une durée supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence, la condition de vacance n'est pas satisfaite.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de six années consécutives (N-5 à N), la circonstance que le logement ait été occupé en N-5, N-4, N-3, N-2 ou N-1 pendant plus de 30 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation prévu à l'[article 1407 bis du CGI](#).

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

80

Exemple 1 :

Un logement vacant aux 1^{er} janvier N-5, N-4, N-3, N-2, N-1 et N est resté occupé pendant 21 jours consécutifs au cours de chacune des années de N-5 à N-2 et 40 jours consécutifs durant

l'année N-1.

Le propriétaire n'est pas redevable de la taxe d'habitation sur les logements vacants au titre de N, dès lors que la condition de vacance n'est pas satisfaite en N-1.

Exemple 2 :

Un logement vacant aux 1^{er} janvier N-5, N-4, N-3, N-2, N-1 et N est occupé 21 jours consécutifs durant chaque année de N-5 à N-2, 17 jours au mois de mars N-1 et 21 jours au mois de septembre N-1.

Le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation sur les logements vacants au titre de N. En effet, le logement n'a pas été occupé plus de 30 jours consécutifs au cours d'une des années de référence et, au cas particulier, en N-1.

90

Il est rappelé qu'un logement meublé au 1^{er} janvier et occupé même pour une période inférieure ou égale à 30 jours consécutifs est imposable à la taxe d'habitation en application du [1° du I de l'article 1407 du CGI](#).

100

La taxe d'habitation visée à l'[article 1407 bis du CGI](#) n'est pas due pour les logements occupés sans droit ni titre, dès lors qu'un jugement d'expulsion a été rendu.

2. La vacance ne doit pas être involontaire

110

La notion de vacance involontaire au sens de l'[article 1407 bis du CGI](#) est différente de la notion de vacance indépendante de la volonté au sens du [I de l'article 1389 du CGI](#) relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

120

La vacance s'apprécie dans les mêmes conditions que celles prévues au [VI de l'article 232 du CGI](#).

130

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

- faisant obstacle à l'occupation durable du logement, 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.

140

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.

150

L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève donc essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché, etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales.

Remarque : L'appréciation des motifs effectifs de la vacance relève d'une appréciation au cas par cas et ne peut être 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.

3. Durée et décompte de la vacance

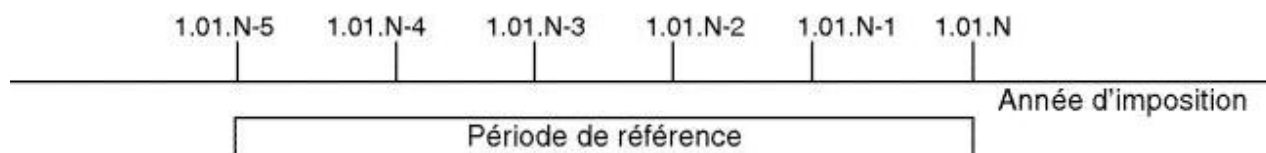
a. Principe

160

La taxe d'habitation est due à raison de chaque logement vacant, qui remplit les conditions visées au [I-A](#), depuis plus de cinq années consécutives, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1^{er} janvier de chacune des cinq années de la période de référence (N-5 à N-1) ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1^{er} janvier N-5 au 1^{er} janvier de l'année N (année d'imposition) inclus.



170

Exemple 1 :

Un logement vacant au 1^{er} janvier N est imposable à la taxe d'habitation au sens de l'[article 1407 bis du CGI](#) au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant depuis le 1^{er} janvier N-5.

Exemple 2 :

En revanche, un logement vacant depuis le 1^{er} juillet N-5 et qui a cessé de l'être le 1^{er} août N ne peut être imposable au titre de N (moins de 5 ans de vacance au 1^{er} janvier N), ni au titre de N+1 (non vacant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition).

b. 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 cinq années consécutives après réhabilitation. Pour apprécier ce délai, il convient de se placer au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a été rendu habitable.

190

Exemple :

Un logement nécessitant des travaux importants de réhabilitation est vacant depuis octobre N-6. Il fait l'objet de travaux tendant à le rendre habitable courant N et reste vacant jusqu'en février N+5 (date à partir de laquelle il est loué). Il n'est pas soumis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#) :

- au titre de N car non habitable au 1^{er} janvier N-5, au 1^{er} janvier N-4, au 1^{er} janvier N-3, au 1^{er} janvier N-2, 1^{er} janvier N-1 et 1^{er} janvier N ;
- au titre de N+1, N+2, N+3, N+4 et N+5 car le délai de vacance de 5 ans depuis qu'il est redevenu habitable n'est pas écoulé ;
- au titre de N+6 car le local n'est plus vacant au 1^{er} janvier N+6 et est donc soumis à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 du CGI](#).

c. Changement de propriétaire ou de redevable légal

200

Le délai de vacance (et donc la période de référence) doit s'apprécier au regard du même redevable c'est-à-dire du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou encore de l'emphytéote.

210

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 ci-dessus, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la cession. La taxe sera due par le nouveau propriétaire au titre de la sixième année à compter de celle de la vente si le logement est toujours resté vacant durant cette période.

220

Exemple 1 :

Le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1^{er} janvier N vend ce logement en novembre N+4. Le vendeur n'est pas passible de la taxe d'habitation sur les logements vacants. Le nouveau point de départ de la période de référence se situe au 1^{er} janvier N+5 pour l'acquéreur.

Exemple 2 :

Le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1^{er} janvier N vend ce logement en février N+5, il est soumis à la taxe au titre de N+5. Mais, le nouveau point de départ de la période de référence se situe au 1^{er} janvier N+6 à l'égard du nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire n'est pas redevable de la taxe au titre de N+6. En revanche, si au 1^{er} janvier N+11 le logement est toujours vacant, le propriétaire devient redevable de la taxe d'habitation au titre de cette année.

II. Redevable de la taxe

230

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.

Contrairement à la taxe sur les logements vacants prévue à l'[article 232 du CGI](#), les logements vacants détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous condition de ressources sont imposables à la taxe d'habitation en application de l'[article 1407 bis du CGI](#).

240

Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

III. Bénéficiaire de la taxe : autorité compétente et portée de la délibération

250

L'[article 1407 bis du CGI](#) dispose que la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre, les logements vacants. Seules les communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants prévue à l'[article 232 du CGI](#) a été instaurée ([décret n°98-1249 du 29 décembre 1998](#)) peuvent instituer cette imposition.

260

Sous réserve qu'ils aient adopté un programme local de l'habitat défini à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#), les EPCI à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#), décider d'instaurer cette taxe.

Sont compétents pour prendre la délibération, les organes délibérants des EPCI à fiscalité propre mentionnés aux [I ou II de l'article 1379-0 bis du CGI](#), c'est-à-dire des EPCI à fiscalité additionnelle ou à fiscalité professionnelle unique, qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du CCH.

Un programme local de l'habitat est obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération, les métropoles et les communautés urbaines.

270

La délibération doit intervenir avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante. Ainsi, pour l'imposition des locaux au titre de N, la délibération a dû intervenir avant le 1^{er} octobre N-1. D'une manière générale, elle reste applicable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

La délibération de l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant institué la taxe d'habitation sur les logements vacants, antérieurement, concomitamment ou postérieurement. Seuls les logements situés dans les communes autres que celles dans lesquelles la taxe d'habitation sur les logements vacants a été instituée peuvent être soumis à la taxe instaurée par l'EPCI.

280

Un même logement ne peut donc faire l'objet d'une double imposition à la taxe d'habitation sur les logements vacants, au titre de celle instaurée par la commune d'une part, et par l'EPCI d'autre part.

De même, cette délibération n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres mentionnées à [l'article 232 du CGI](#). Ainsi, un même logement ne peut faire à la fois l'objet d'une imposition au titre de la taxe sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

290

Conformément aux dispositions de [l'article 1407 bis du CGI](#), la délibération prise par la commune ou par l'EPCI à fiscalité propre conduit à assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans pour la part communale (et, le cas échéant, pour celle revenant aux EPCI sans fiscalité propre) ou, pour la part de l'EPCI à fiscalité propre.

Corrélativement, 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.

300

En conséquence, aucune imposition ne peut être établie au profit des départements ou des autres organismes tels que les établissements publics fonciers.