



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

FICHE N°1 :
LA TAXE SUR LES LOGEMENTS
VACANTS (TLV) ET LA TAXE
D'HABITATION SUR LES
LOGEMENTS VACANTS (THLV)

1 DEFINITION ET CHAMPS D'APPLICATION

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un « logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste) ».

- ✚ Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels, le changement de logement en fonction des besoins du foyer et l'entretien du parc du logement.
- ✚ Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée », c'est-à-dire des logements vacants depuis

Pour faire face à ce phénomène, il existe deux outils fiscaux de lutte contre la vacance qu'une collectivité peut mettre en place. Il s'agit de **la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)** ou **la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**.

L'objectif de ces outils fiscaux est :

- ✚ d'inciter à la remise sur le marché des biens vacants pour créer du logement sans consommer de foncier ;
- ✚ de lutter contre la rétention foncière ;
- ✚ de dégager une ressource fiscale pour la collectivité.

2 LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Prévu à l'article 232 du Code général des impôts (CGI), elle concerne exclusivement les communes de + 50 000 habitants et les communes en zone tendue marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de

logements (la liste des communes est fixée par décret). **Aucune commune du Pays Graylois n'est concernée.**

3 LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

Prévu à l'article 1407 bis du CGI, Elle peut être instaurée dans toutes les communes où **la TLV n'est pas appliquée**. En d'autres termes, la TLV et la THLV ne peuvent faire l'objet d'une application conjointe sur un même territoire.

Depuis 2012, les EPCI peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un programme local de l'habitat et si les communes de leur territoire n'ont pas déjà instauré cette taxe. La délibération prise par l'EPCI ne s'appliquera donc pas pour ces dernières.

Ne sont pas concernées par cette taxe :

- Les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ;
- Les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année¹ ;
- Les logements subissant une vacance involontaire dont la raison est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur.² (c'est le cas par exemple des logements ne trouvant pas preneur ou des logements ayant vocation à être démolis).
- Les logements nécessitant des travaux importants pour être habitables³. Le coût des travaux doit représenter au moins 25% de la valeur du bien.
- Les logements faisant office de résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation classique.

NB : Le taux applicable pour la THLV correspond au taux de la taxe d'habitation de la commune, à condition que celle-ci ait délibéré sur l'instauration de cette taxe. Si l'EPCI souhaite instaurer la taxe THLV sur son territoire, le taux retenu sera celui de l'intercommunalité.

En d'autres termes, il appartient à l'une ou l'autre de délibérer sur l'instauration de cette taxe pour qu'elle soit applicable. Une double imposition n'est pas autorisée.

¹ TA Grenoble, 24 août 2022, n°2002497

² Conseil constitutionnel, décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998

³ Conseil constitutionnel, décision n°98-403 DC du 29 juillet 2018

- Pour instaurer la THLV sur son territoire, la collectivité compétente doit délibérer en ce sens au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'imposition.
- La liste des logements vacants est transmise par la DGFIP en fonction des déclarations des propriétaires. Si le logement ne s'avère pas vacant au regard des critères précisés précédemment, le dégrèvement est à la charge de la collectivité.



7b Place Charles de Gaulle
70103 Gray Cedex
Tel. +33 (0)3 84 64 91 30
scot@pays-graylois.fr