

Objet : Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale à compter de 2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles 1407 bis, 232 et 1639A bis du Code Général des Impôts,

Considérant qu'afin de lutter contre la vacance anormalement longue des logements, certaines communes ont la possibilité d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), ou plus précisément, d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Considérant que Sotteville-lès-Rouen est éligible à ce dispositif, car elle ne figure pas en « zone tendue » et qu'elle n'est donc pas concernée par la taxe sur les logements vacants (TLV).

Considérant que les logements concernés par cette taxe doivent être habitables et non meublés ; que sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte qui sont destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Considérant que cette taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance ;

Considérant que la taxe est due quand le logement est vacant depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition.

Considérant qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité ;

Considérant que la Métropole a instauré sur son territoire cette même taxe, que le taux appliqué par la Métropole est de 8,35%, et qu'en vertu d'un principe de subsidiarité, cette recette disparaîtra des ressources métropolitaine avec la mise en application de la présente délibération;

Considérant que le taux de taxe d'habitation à Sotteville lès-Rouen est de 25,52% ;

Considérant que cette délibération doit être prise avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante et qu'elle demeurera valable tant qu'elle n'aura pas été rapportée.

Il est proposé au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, , en décide ainsi.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
La Maire,

Luce PANE

NOTE EXPLICATIVE N°57

OBJET : Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale

Ainsi que le prévoient les articles 1407 à 1407 ter du code général des impôts, afin de lutter contre la vacance anormalement longue des logements, une commune peut décider d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), dès lors qu'elle n'est pas située en « zone tendue » et qu'elle n'est donc pas concernée par la taxe sur les logements vacants (TLV)¹.

Sotteville-lès-Rouen n'étant pas concernée par la TLV, il lui est en revanche possible d'intégrer les logements vacants dans le périmètre de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (celle sur les résidences principales ayant désormais disparu) ; c'est l'objet de cette délibération. Ce faisant, la Ville favorise un retour plus rapide de logements habitables sur le marché locatif, et ainsi évite qu'une longue absence de chauffage, d'aération ne les dégrade. Par ailleurs, la Ville s'assure également une nouvelle recette fiscale.

Il est à noter que cette taxe s'adresse exclusivement au parc privé, le parc social étant exonéré. Elle est due par les propriétaires possédant un logement habitable, non meublé, qui est vacant depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition.

En conséquence plusieurs situations peuvent motiver une exonération, sous réserve de la fourniture des justificatifs nécessaires aux services fiscaux chargés de son recouvrement, par exemple :

- Le logement est vacant indépendamment de la volonté de son propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Le logement a été occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année ;
- Le logement nécessite des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage) ;
- Il s'agit d'une résidence secondaire meublée, donc déjà soumise à la taxe d'habitation par ailleurs.

¹ La TLV s'applique de droit dans des communes listées par décret ministériel considérées comme appartenant à une « zone tendue », soit « une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille 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, qui 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 » (selon l'article 232 du code des impôts).