

5.1

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : FINANCES

Taxe d'habitation : Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation (T.H.L.V.) de Portivechju pour l'année 2023.

Le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Instituée par l'article 1407 bis du code général des impôts, cette taxe permet au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Cette disposition rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise 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 pour être assujettis à la T.H.L.V., les logements doivent être vacants depuis plus de deux ans, le taux d'imposition à la T.H.L.V. est celui voté pour la Taxe d'Habitation (T.H.), soit un taux de 28,89%. Il convient de préciser que cela concerne la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (T.H.L.V.) et non de Taxe sur les Logements Vacants (T.L.V.) réservée aux zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants. 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.

Dans l'optique de lutter contre les déséquilibres entre l'offre et la demande de logements, la Commune de Portivechju décide de mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (T.H.L.V.).

La majorité des foyers fiscaux ne sera pas impactée par cette nouvelle taxe, la T.H.L.V. ne concerne pas les résidences principales. Les logements concernés par la T.H.L.V. sont les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons), habitables (clos, couverts) et pourvus d'éléments de confort (électricité, eau, sanitaire...), et non meublés (logements meublés et résidences secondaires exclus du dispositif).

Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, estimés à être attribués sous conditions de ressources.

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 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

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.

Quant à la détermination de la vacance, celle-ci est constatée lorsqu'un logement est libre de toute occupation pendant plus de 2 années consécutives (vacance en N-1 et N-2 pour imposition à la T.H.L.V. en N). Toutefois, un logement occupé pendant plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence suffit à l'exclure en N du champ d'application de la T.H.L.V.

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.

Exemple : un logement vacant aux 1^{er} 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.

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).

De plus, la vacance ne doit pas être involontaire ou 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).

L'application de la T.H.L.V. doit être adoptée sur délibération du Conseil Municipal avant le 1^{er} octobre N pour application au 1^{er} janvier N+1 (article 1639 A bis du CGI).

La mise en place de cette nouvelle taxe permettra à la Commune de poursuivre son travail sur le chantier fiscal et d'amplifier cette dynamique indispensable de recettes complémentaires, afin de pouvoir à terme aboutir à l'équité fiscale sur Portivechju.

Toutes les réclamations sont instruites par les services fiscaux de l'Etat et non par les services communaux.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal d'assujettir les Logements Vacants à la Taxe Habitation sur le territoire communal. Le taux d'imposition à la T.H.L.V. est celui voté pour la Taxe d'Habitation (T.H.) soit un taux de 28,89 %. Le taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2023.

Suite au rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Impôts, et notamment son article 1407 bis,

- ✚ d'instaurer la Taxe d'Habitation Logements Vacants (T.H.L.V.) pour les biens concernés et conformément aux précisions apportées dans le rapport qui précède.
- ✚ d'autoriser le Maire, ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.