

La taxe d'habitation (TH)

Article publié sur support.mon-territoire.fr

- Champ d'application : locaux imposables

Aux termes du I de l'[article 1407 du code général des impôts \(CGI\)](#), la taxe d'habitation est due :

- pour les locaux meublés affectés à l'habitation ;
- pour les locaux meublés conformément à leur destination, occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et non retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises ;
- pour les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'État, des départements et des communes, ainsi que par les établissements publics autres que ceux visés au 1° du II de l'[article 1408 du CGI](#).

Par ailleurs, en application des dispositions de l'[article 1407 bis du CGI](#), les communes sur le territoire desquelles la taxe sur les logements vacants prévue à l'[article 232 du CGI](#) n'est pas applicable 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. Sous réserve de respecter certaines conditions, cette possibilité est également ouverte aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Lien vers le site bfpip : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1717-PGP.html>

- **Base d'imposition et abattements**

Lien vers le site bfpip : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1729-PGP.html?ftsq=abattements+de+TH&identifiant=BOI-IF-TH-20-20-20120912>

- **Locaux imposables**

Article 1407 (Modifié par Décret n°2016-775 du 10 juin 2016 - art. 1)

I. La taxe d'habitation est due :

- 1° Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation ;
- 2° Pour les locaux meublés conformément à leur destination et occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et qui ne sont pas retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises ;
- 3° Pour les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que par les établissements publics autres que ceux visés au 1° du II de l'article 1408.

II. Ne sont pas imposables à la taxe :

- 1° Les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables ;



- 2° Les bâtiments servant aux exploitations rurales ;
- 3° Les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats ;
- 4° Les bureaux des fonctionnaires publics ;
- 5° Les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires lorsque la gestion de ces locaux est assurée par un centre régional des oeuvres universitaires et scolaires ou par un organisme en subordonnant la disposition à des conditions financières et d'occupation analogues. Un décret fixe les justifications à produire par ces organismes.

III.-Dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A, les communes peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer :

- 1° (abrogé) ;
- 2° Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;
- 3° Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

La délibération prise par la commune produit ses effets pour la détermination de la part de la taxe d'habitation afférente à ces locaux revenant à la commune et, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre dont elle est membre. Elle peut concerner une ou plusieurs catégories de locaux.

Pour bénéficier de cette exonération, le redevable de la taxe d'habitation adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux."

NOTA :

Conformément à l'article 91 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015, les délibérations des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre prises en application du 1° du III de l'article 1407 du code général des impôts, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, cessent de produire leurs effets à compter du 1er janvier 2017.

Les présentes dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2016.

- **Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**

Article 1407 bis (Modifié par ORDONNANCE n°2014-1335 du 6 novembre 2014 - art. 17)

"Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232. Le premier alinéa est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe conformément au premier alinéa ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232. Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411 et 1413 bis à 1414 A ne sont pas applicables.

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'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales."



Logements imposables

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) s'applique uniquement dans les communes où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre dont elles sont membres a délibéré en ce sens.

La taxe d'habitation due au titre de ces logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose d'au moins un local d'habitation non meublé, vacant depuis deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition et qui, en conséquence n'est donc pas soumis à la taxe d'habitation.

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 et destinés :

- soit à assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;
- soit à installer, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, effectuer 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.

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 du logement au 1er janvier de l'année d'imposition. La production de devis peut permettre, la plupart du temps, d'apprécier cette situation.

Appréciation de la vacance

Le logement doit être vacant et habitable au 1er janvier de chacune des deux années de référence et au 1er janvier de l'année d'imposition.

La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 du CGI, soit dans les mêmes conditions que la taxe sur les logements vacants.

En revanche, les logements occupés plus de 90 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence ne sont pas assujettis à la taxe. 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.....

Conformément aux dispositions du VI de l'art. 232 du CGI, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. 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.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) s'applique uniquement dans les communes où le conseil



municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre dont elles sont membres a délibéré en ce sens.

La taxe d'habitation due au titre de ces logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose d'au moins un local d'habitation non meublé, vacant depuis deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition et qui, en conséquence n'est donc pas soumis à la taxe d'habitation.

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 et destinés :

-soit à assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;

-soit à installer, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, effectuer 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.

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 du logement au 1er janvier de l'année d'imposition. La production de devis peut permettre, la plupart du temps, d'apprécier cette situation.

Un même logement ne peut faire l'objet d'une double imposition à la taxe d'habitation sur les logements vacants, au titre de la part instaurée par la commune, d'une part, et de la part levée au profit de l'EPCI, d'autre part. La délibération prise par l'EPCI est donc privée de tout effet sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants pour leur propre compte ainsi que sur celui des communes où la TLV est collectée.

- **Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)**

Article 232 du CGI

I.-La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable dans les communes appartenant à 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. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

II.-La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.

III.-La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.

IV.-L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à [l'article 1409](#). Son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième.



V.-Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

VI.-La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

VII.-Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

VIII.-Le produit de la taxe est versé à l'Agence nationale de l'habitat dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012."

Il est institué depuis le 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants (TLV).

A compter de 2013, la TLV est applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (au lieu de 200 000 précédemment) 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 de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

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 CGI étend en conséquence la liste des communes où cette taxe est applicable, portant son périmètre à vingt-huit unités urbaines (1 151 communes), contre huit jusqu'alors (811 communes). Sur l'ensemble des communes listées par le décret n°2013-392 précité, il ne pourra plus être fait application des dispositions de l'article 1407 bis du CGI, la faculté d'assujettir à la TH les locaux habitables regardés comme « vacants » sur ces secteurs étant neutralisée.

Décret du 10 mai 2013

- **Majoration facultative sur la TH sur les résidences secondaires**

Article 1407 ter du CGI

Modifié par LOI n°2016-1917 du 29 décembre 2016 - art. 97 (V)

I.-Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232, le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Le produit de la majoration mentionnée au premier alinéa du présent I est versé à la commune l'ayant instituée.

Cette majoration n'est pas prise en compte pour l'application des articles 1636 B sexies et 1636 B decies. Toutefois, la somme du taux de taxe d'habitation de la commune et du taux de taxe d'habitation de la commune multiplié par le taux de la majoration ne peut excéder le taux plafond de taxe d'habitation prévu à l'article 1636 B septies.

II.-Sur réclamation présentée dans le délai prévu à l'article R. * 196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, bénéficient d'un dégrèvement de la majoration :



1° Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;

2° Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du présent code, les personnes qui bénéficient des dispositions du même article ;

3° Les personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

Les dégrèvements résultant de l'application des 1° à 3° sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément au II de l'article 97 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 et par dérogation à l'article 1639 A bis du code général des impôts, les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2017 pour instituer ou moduler la majoration de taxe d'habitation due à compter de 2017 au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale, dans les conditions prévues à l'article 1407 ter du même code.

