



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CHANCELADE

Nombre de membres du conseil	
En exercice	25
Présents	20
Votants	24
Pouvoirs	4

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept septembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de Chancelade se sont réunis dans la salle B de l'Espace Culturel, sur la convocation qui leur a été adressée le onze septembre deux mille vingt-quatre par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions des articles L.2121-10 et 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRÉSENTS :

M. SERRE, Mme RENAUD, M. LAGOUTTE, M. RIVOT, M. COUDASSOT-BERDUCOU, M. KUYE, Mme FAURE, Mme MOULHARAT, M. ANDRÉ J., Mme LAUQUÈRE, M. ANDRÉ É., M. LAPEYRONNIE, M. MARCHIVE, M. THOUVENIN de VILLARET, M. CHAUMOND, M. GADY, Mme CASADO-BARBA, M. PUGNET, M. DUPEYRAT, Mme SALINIER.

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Mme DAUDOU-ESPOSITO.

POUVOIRS : Mme VANDENBERGHE (pouvoir à M. COUDASSOT-BERDUCOU), Mme TOULLIER (pouvoir à Mme LAUQUÈRE), Mme CUCCURU-RIVOT (pouvoir à M. RIVOT), Mme CALEIX (pouvoir à M. PUGNET).

Madame Marie-Laure FAURE est élue secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Rapporteuse : Madame Marie-Laure FAURE

I. Présentation

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts (CGI), les communes peuvent par délibération et sous certaines conditions (avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable l'année suivant), assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation (TH) sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Néanmoins, les logements vacants situés sur le territoire des communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des 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 du local depuis le début de la période de vacance.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du CGI ou de ses annexes.

II. Champs d'application

1) Nature des locaux

Il est précisé que 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

- ✓ Logements habitables :
Seuls les logements habitables, à savoir clos, couverts et pourvus d'éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.
- ✓ Logements non meublés :
Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application de 1° du I de l'article 1407. Les logements non meublés et notamment les résidences secondaire ne sont donc pas visés par le dispositif.

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

III. Appréciation de la vacance

1) Appréciation, durée et décompte

Il est rappelé que la vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 du Code Général des Impôts : Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de référence) ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Il est précisé qu'un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux dernières années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé de plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de trois années consécutives (N-2 à N), la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

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.

2) La vacance ne doit pas être volontaire

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232.

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

- ✓ faisant obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales ;
- ✓ ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

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.

L'instauration de la THLV a pour conséquence d'inciter les propriétaires de locaux vacants à les céder ou à la réhabiliter en vue de les réinjecter dans le circuit des logements locatifs.

Vu l'article 1407 bis du Code Général des Impôts ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DÉCIDE** d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait et délibéré à CHANCELADE, le 17 septembre 2024.
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.

Certifié exécutoire compte-tenu :

- De la transmission en Préfecture le
- De la publication le

