



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe d'habitation

Question écrite n° 107502

Texte de la question

M. Philippe Auberger appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur l'interprétation fiscale d'une disposition de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement qui permet aux communes de prendre une délibération en matière fiscale pour assujettir à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de cinq ans. S'il est précisé que « les logements dont la durée d'occupation a été supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des cinq années écoulées et que ceux dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ne peuvent être considérés comme vacants », il lui demande de bien vouloir lui préciser ce qu'il advient des logements devenus vacants en raison de leur vétusté ou même de leur état de délabrement et que le propriétaire ne peut non seulement mettre en location en l'état mais qu'il ne peut non plus rénover pour des raisons financières personnelles. Il lui demande de lui préciser de quelle manière et par qui est appréciée « une vacance indépendante de la volonté du propriétaire ». Ces logements délabrés sont-ils de fait appréciés au sens « d'une vacance indépendante de la volonté du contribuable » et que l'on ne peut donc assujettir à la taxe d'habitation ou bien sont-ils imposés à la taxe d'habitation du fait de la délibération prise par la commune ? S'ils le sont de fait, les propriétaires peuvent-ils faire une demande de dérogation auprès des services fiscaux au motif de l'état de délabrement ou de grande vétusté de l'immeuble ? Enfin, dans le cas où les services fiscaux seraient habilités à octroyer une dérogation pour vétusté de l'immeuble, quels sont les critères d'appréciation en vigueur de la notion de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment ?

Texte de la réponse

Conformément à l'article 47 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et sous réserve que la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts ne soit pas applicable sur leur territoire, les communes peuvent, sur délibération prise avant le 1er octobre d'une année, décider d'assujettir à compter de l'année suivante à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de cinq années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. Cette taxe d'habitation est due uniquement, pour la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, à raison des locaux à usage d'habitation non meublés. Seuls les logements habitables entrent dans le champ d'application de la taxe. D'une manière générale, il est admis à titre de règle pratique que le logement n'est pas habitable lorsque le montant des travaux nécessaires pour le rendre habitable excède 25 % de la valeur vénale réelle du bien au 1er janvier de l'année d'imposition. En outre, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du redevable de la taxe. Dans cette hypothèse, il appartient au contribuable d'établir qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant ou que son bien ne peut être occupé dans des conditions normales. Les conditions ci-avant rappelées à savoir le caractère inhabitable du logement ou le caractère involontaire de la vacance relèvent d'une appréciation au cas par cas. Une instruction viendra prochainement commenter cette nouvelle disposition.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Auberger](#)

Circonscription : Yonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 107502

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 octobre 2006, page 10954

Réponse publiée le : 13 février 2007, page 1551