

Département des Bouches du Rhône

Arrondissement d'Aix en Provence

N° 2023_3_25

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

**VOTE
UNANIMITE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du Registre des Délibérations du

Conseil Municipal de la Commune de

LA FARE LES OLIVIERS

Séance du 13 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois et le treize du mois d'avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de La Fare-les-Oliviers, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément à l'article 48 de la Loi du 5 Avril 1884.

Etaient présents à cette assemblée : Tous les Conseillers Municipaux à l'exception de

Absents excusés donnant pouvoir :

M. Eric SPINELLY à Mme Marie-Aude MESTRE

M. Christian LAFORCE à Mme Carine WECKERLIN

M. Christophe AGARD à M. Joël YERPEZ

M. Stéphane SARDA à Mme Hinda DAHMAN

Absente : Mme Christine VALLET

Secrétaire de la séance : Mme Chantal GARCIA

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

Les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permet 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.

Toutefois, seuls 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, ce qui est le cas de la commune de la Fare les Oliviers.

Dans l'optique de lutter contre les déséquilibres entre l'offre et la demande de logements et pour des questions d'équité fiscale, la commune souhaite mettre en place la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements vacants.

La mise en place de cette nouvelle taxe permettra à la commune d'amplifier cette dynamique indispensable de recettes complémentaires.

Les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance sont les suivants :

- ❖ Les logements concernés 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.

- ❖ Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour 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 1er janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé 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 1er 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...

- ❖ La vacance ne doit pas être involontaire. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable, cette cause :

- faisant obstacle à l'occupation durable du logement, 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.

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.

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 vacances.

Lorsque la taxe est établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement.

Il est précisé qu'en cas d'imposition erronée, liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements vacants doit être adoptée sur délibération du Conseil Municipal avant le 1er octobre N pour application au 1er janvier N+1 (article 1639 A bis du CGI).

Il est ainsi 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 sur le territoire communal. Le taux sera applicable à compter du 1er janvier 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

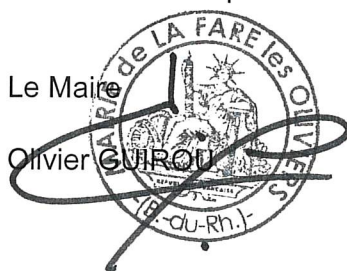
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

L'exposé de son rapporteur entendu et après en avoir délibéré,

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

AUTORISE le Maire à entreprendre toute démarche et à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Le Maire
Olivier GUIROU


La secrétaire de séance

Chantal GARCIA
