

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le 17 février à 17 heures 19, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 10 février 2023, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. Charles-Henri BIANCONI.

En exercice : 15	Etaient présents : BARTOLI Jean-Christophe, BIANCONI Charles-Henri, GIUDICELLI Paul, QUILICHINI Paul, SAMPIERI Jean-Pierre, SANTARELLI Felix, TOMASI Jean-Vincent, VAUTRIN Marie Gabrielle
Présents : 8	
Votants : 10	Etaient excusés et représentés par pouvoir : ANTONETTI Jean-Pierre, CUCCHI Caroline
	Etaient absents : BERQUEZ QUILICHINI Zélia, CESARI Mathieu, MANICCIA Christophe, POLVERINI Jérôme, QUILICHINI Pierre
	Secrétaire de séance : BARTOLI Jean-Christophe
	Le quorum étant réuni, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

*La présente délibération annule et remplace la délibération n°2021-69 enregistrée en Préfecture le 27 septembre 2021.*

**Objet : Lutter contre la vacance des logements par l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants – THLV**

Les territoires, qui restent à l'écart de la croissance démographique, cumulent vieillissement de la population et difficultés économiques. La vacance est alors le signe de l'obsolescence, trop souvent, non négligeable du parc de logements qui peuvent être, par exemple, dédiés à la location.

La vacance des logements est transversale à de nombreuses problématiques que nous souhaitons vous exposer.

L'une d'entre elles est inhérente à la nécessité de valoriser notre patrimoine, de traiter des logements dégradés voire inhabitables et de permettre d'avancer vers la transition énergétique.

L'autre, en lien direct avec l'offre privée libre, est nécessaire aux attentes des personnes et a pour objectif de participer à la redynamisation d'un territoire.

A cet effet, la loi portant Engagement National pour le Logement, dite ENL, de 2006 a pour but, notamment, d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leurs biens vacants.

Aussi, le maire expose que, selon les dispositions de l'article 1407 bis du Code général des impôts, le Conseil Municipal peut instaurer la taxe d'habitation des logements demeurés vacants (THLV) depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, le taux d'imposition étant celui voté pour la taxe d'habitation (TH).

Les dispositions de l'article ci-dessus précisent qu'en cas d'imposition erronée, liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance.

## CHAMP D'APPLICATION :

### 1) Les logements concernés

**Nature des locaux :** sont concernés uniquement les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

### **Conditions d'assujettissement des locaux :**

- **logements habitables :** seuls les logements habitables, clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par ce dispositif ;
- **logements non meublés :** les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation du 1<sup>o</sup> du I de l'article 1407 du Code général des impôts. Les logements meublés, et notamment les résidences secondaires, ne sont donc pas visés par ce dispositif.

La THLV est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction, à réhabilitation ou de l'emphytéose qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

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.

### 2) Appréciation de la vacance

**Appréciation, durée et décompte de la vacance :** est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives.

Ainsi, pour l'assujettissement à la THLV au titre de l'année N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1, dites « années de référence », au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Pour le cas où le logement aurait été occupé plus de 90 jours au cours d'une année des deux années de référence (N-1 et N-2), le logement sera exclu de la THLV, mais soumis à la THP ou à la THRS.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tout moyen, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone, etc.

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.

La THLV n'est pas due par les propriétaires des logements occupés illégalement (RM Lang n°50355, JO AN du 23 mai 2006, p. 5445).

**La vacance doit être involontaire :** la vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232 du Code général des impôts.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, à savoir :

- si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai d'un an ;
- si le bien est mis en location ou vente, mais ne trouve pas preneur au prix du marché ;
- si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable ;
- si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

Le caractère involontaire de la vacance ne peut être présumé par l'administration.

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 d'habitation sur le territoire communal. Le taux d'imposition à la THLV est celui voté pour la TH, soit un taux de 17,33%.  
Le taux sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Vu l'article 1407 bis du Code général des impôts ;


Considérant que la centaine de logements vacants aujourd'hui identifiée par les services fiscaux est de nature à impacter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) quant à la constructibilité admissible ;

Ouï cet exposé,  
Le Conseil Municipal

## DÉCIDE

**Article unique** : d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les locaux vacants.

Voix POUR :	10
Voix CONTRE :	-
ABSTENTION :	-
NON PARTICIPATION :	-

Affichée et transmise en Préfecture le :  09/03/2023	Fait et délibéré à Pianottoli-Caldarello, le 17 février 2023,  Ont signé au registre tous les membres présents.  Pour extrait conforme, le Maire,  Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le 09/03/2023  <p style="text-align: right;">Le Maire  Charles-Henri BIANCONI</p> 
---	---