



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION

N° 07-043-A1 du 31 octobre 2007

NOR : BUD R 07 00043 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

RECOUVREMENT DE L'IMPÔT DIRECT

ANALYSE

Taxe d'habitation sur les logements vacants

Date d'application : 31/10/2007

MOTS-CLÉS

RECOUVREMENT ; IMPÔT DIRECT ; ADMINISTRATION DE L'ÉTAT ;
COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; LOGEMENT VACANT ; TAXE D'HABITATION

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPG	DOM	RF	T								

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

4^{ème} Sous-direction - Bureau 4B

L'article 47 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a institué, à compter du 1^{er} janvier 2007, sur délibération des communes et à condition 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, une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

La présente instruction a pour objet de présenter le champ d'application de cette taxe, ses modalités de liquidation ainsi que les dispositions pratiques concernant sa prise en charge, son recouvrement, son paiement, la récupération des dégrèvements auprès des collectivités locales, le versement du produit aux collectivités locales.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA 4^{ÈME} SOUS-DIRECTION

ETIENNE EFFA

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 PRÉSENTATION DU DISPOSITIF LÉGISLATIF	5
1. GÉNÉRALITÉS	5
2. CHAMP D'APPLICATION	5
2.1. Logements imposables	5
2.1.1. Nature des locaux	5
2.1.2. Conditions d'assujettissement des locaux	5
2.1.2.1. Logements habitables	5
2.1.2.2. Logements non meublés	6
2.2. Appréciation de la vacance	6
2.2.1. Appréciation de l'état de vacances	6
2.2.2. La vacance ne doit pas être involontaire	7
2.2.3. Durée et décompte de la vacance	7
2.2.3.1. Principe	7
2.2.3.2. Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation	8
2.2.3.3. Changement de propriétaire ou de redevable légal	8
3. MODALITÉS D'APPLICATION	8
3.1. Base d'imposition	8
3.2. Taux d'imposition	9
3.3. Montant de l'imposition	9
3.3.1. Principe	9
3.3.2. Non application des exonérations et des dégrèvements prévus aux articles 1413 bis à 1414 A du CGI	9
4. REDEVABLE DE LA TAXE	10
5. BÉNÉFICIAIRE DE LA TAXE	10
5.1. Autorité compétente et portée de la délibération	10
5.2. Détermination du produit de la taxe	10
5.2.1. Principe	10
5.2.2. Modalités de prise en charge des dégrèvements	10
CHAPITRE 2 MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF	12
1. PRISE EN CHARGE	12
2. COMPTABILITÉ	12
3. AVIS D'IMPOSITION	12

4.	RECOUVREMENT	12
5.	PAIEMENT	12
6.	DÉGREVEMENT	13
7.	VERSEMENT DU PRODUIT AUX COLLECTIVITÉS LOCALES	14

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Article 47 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.....	15
ANNEXE N° 2 : Avis d'imposition de la taxe d'habitation sur les logements vacants.....	16

CHAPITRE 1

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF LÉGISLATIF

1. GÉNÉRALITÉS

Conformément aux dispositions de 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, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code précité, décider d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Cette nouvelle disposition est codifiée sous les articles 1407 bis et 1408 I du Code général des impôts (CGI). Elle est applicable à compter du 1^{er} janvier 2007.

2. CHAMP D'APPLICATION

Cette nouvelle disposition étend donc le champ d'application de la taxe d'habitation. Toutefois, la taxe d'habitation due au titre de ces logements 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 la période de vacance.

2.1. LOGEMENTS IMPOSABLES

2.1.1. Nature des locaux

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

2.1.2. Conditions d'assujettissement des locaux

2.1.2.1. Logements habitables

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont visés par l'article 1407 bis du CGI.

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.

Les travaux nécessaires pour rendre habitable un logement, qui ne l'était pas auparavant, s'entendent de ceux qui remplissent au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;
- avoir pour objet l'installation, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, 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.

Par ailleurs, les travaux doivent être d'importance. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier cette situation.

À 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 réelle du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Remarque : 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. Le cas échéant, lorsque la taxe sera établie à tort, il appartiendra au redevable d'en solliciter le dégrèvement. Ce dégrèvement sera financé par l'État.

2.1.2.2. Logements non meublés

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1^o du I de l'article 1407 du CGI. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par les dispositions de l'article 1407 bis du CGI.

2.2. APPRÉCIATION DE LA VACANCE

La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 du CGI.

2.2.1. Appréciation de l'état de vacances

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de cinq années consécutives. Toutefois, l'occupation momentanée (et inférieure ou égale à 30 jours) au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement.

En revanche, en cas d'occupation d'un logement pour une durée supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence, la condition de vacance n'est pas satisfaite.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de six années consécutives (N-5 à N), la circonstance que le logement ait été occupé en N-5, N-4, N-3, N-2 ou N-1 pendant plus de 30 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation prévu à l'article 1407 bis du CGI.

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 ou de téléphone.

Exemple 1 : Un logement vacant aux 1^{er} janvier 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 et 2007 est resté occupé pendant 21 jours consécutifs au cours de chacune des années de 2002 à 2005 et 40 jours consécutifs durant l'année 2006.

Le propriétaire n'est pas redevable de la taxe d'habitation sur les logements vacants au titre de 2007, dès lors que la condition de vacance n'est pas satisfaite en 2006.

Exemple 2 : Un logement vacant aux 1^{er} janvier 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 et 2007 est occupé 21 jours consécutifs durant chaque année de 2002 à 2005, 17 jours au mois de mars 2006 et 21 jours au mois de septembre 2006.

Le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation sur les logements vacants au titre de 2007. En effet, le logement n'a pas été occupé plus de 30 jours consécutifs au cours d'une des années de référence et, au cas particulier, en 2006.

Il est rappelé qu'un logement meublé au 1^{er} janvier et occupé même pour une période inférieure ou égale à 30 jours consécutifs est imposable à la taxe d'habitation en application du 1^o du I de l'article 1407 du CGI.

La taxe d'habitation visée à l'article 1407 bis du CGI n'est pas due pour les logements occupés sans droit ni titre, dès lors qu'un jugement d'expulsion a été rendu.

2.2.2. La vacance ne doit pas être involontaire¹

La vacance s'apprécie dans les mêmes conditions que celles prévues au VI de l'article 232 du CGI.

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

Cette cause doit :

- faire obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;
- ou s'opposer à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

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.

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.

Remarque : L'appréciation des motifs effectifs de la vacance relève d'une appréciation au cas par cas et ne peut être présumée par le service lors de l'établissement de l'imposition. Le cas échéant, lorsque la taxe sera établie à tort, il appartiendra au redevable d'en solliciter le dégrèvement.

2.2.3. Durée et décompte de la vacance

2.2.3.1. Principe

La taxe d'habitation est due à raison de chaque logement vacant, qui remplit les conditions visées au paragraphe 2.1 de la présente instruction, depuis plus de cinq années consécutives, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le logement doit être vacant au 1^{er} janvier de chacune des cinq années de la période de référence (N-5 à N-1) ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En pratique, le délai de vacance est décompté du 1^{er} janvier N-5 au 1^{er} janvier de l'année N (année d'imposition) inclus.

Exemple 1 : Un logement vacant au 1^{er} janvier 2007 est imposable à la taxe d'habitation au sens de l'article 1407 bis du CGI au titre de ladite année, dès lors qu'il est vacant depuis le 1^{er} janvier 2002.

Exemple 2 : En revanche, un logement vacant depuis le 1^{er} juillet 2002 et qui a cessé de l'être le 1^{er} août 2007 ne peut être imposable au titre de 2007 (moins de 5 ans de vacance au 1^{er} janvier 2007), ni au titre de 2008 (non vacant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition).

¹ La notion de vacance involontaire au sens de l'article 1407 bis du CGI est différente de la notion de vacance indépendante de la volonté au sens de l'article 1389 I du CGI relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

2.2.3.2. Logement inhabitable donnant lieu à réhabilitation

Un logement vacant pour motif d'inhabitabilité (ce qui le place hors du champ d'application de la taxe durant cette période) et qui est réhabilité ne peut, le cas échéant, être soumis à la taxe que si la vacance est effective durant cinq années consécutives après réhabilitation. Pour apprécier ce délai, il convient de se placer au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a été rendu habitable.

Exemple : Un logement nécessitant des travaux importants de réhabilitation est vacant depuis octobre 2001. Il fait l'objet de travaux tendant à le rendre habitable courant 2007 et reste vacant jusqu'en février 2012 (date à partir de laquelle il est loué). Il n'est pas soumis à la taxe d'habitation en application de l'article 1407 bis du CGI :

- au titre de 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 car le délai de vacance de 5 ans depuis qu'il est redevenu habitable n'est pas écoulé ;
- au titre de 2013 car le local n'est plus vacant au 1^{er} janvier 2013 et est donc soumis à la taxe d'habitation en application de l'article 1407 du CGI.

2.2.3.3. Changement de propriétaire ou de redevable légal

Le délai de vacance (et donc la période de référence) doit s'apprécier au regard du même redevable c'est-à-dire du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou encore de l'emphytéote.

Par suite, en cas de vente d'un logement vacant, le décompte du nouveau délai de vacance s'effectue à l'égard du nouveau propriétaire dans les mêmes conditions que celles exposées ci-dessus, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la cession. La taxe sera due par le nouveau propriétaire au titre de la sixième année à compter de celle de la vente si le logement est toujours resté vacant durant cette période.

Exemple 1 : le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1^{er} janvier 2002 vend ce logement en novembre 2006. Le vendeur n'est pas passible de la taxe d'habitation sur les logements vacants. Le nouveau point de départ de la période de référence se situe au 1^{er} janvier 2007 pour l'acquéreur.

Exemple 2 : le propriétaire d'un logement vacant depuis le 1^{er} janvier 2002 vend ce logement en février 2007, il est soumis à la taxe au titre de 2007. Mais, le nouveau point de départ de la période de référence se situe au 1^{er} janvier 2008 à l'égard du nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire n'est pas redevable de la taxe au titre de 2008. En revanche, si au 1^{er} janvier 2013 le logement est toujours vacant, le propriétaire devient redevable de la taxe d'habitation au titre de cette année.

3. MODALITÉS D'APPLICATION

3.1. BASE D'IMPOSITION

La base de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation (appartement ou maison) conformément aux dispositions de l'article 1409 du CGI.

S'agissant d'un logement vacant, la base d'imposition est déterminée selon les modalités retenues pour une résidence secondaire. Ainsi, cette base ne fait l'objet d'aucune réduction.

Ne sont donc pas applicables les allègements prévus uniquement en faveur de l'habitation principale : abattements obligatoires pour charges de famille, abattements facultatifs à la base (abattement général à la base, abattement spécial à la base) ou encore abattement en faveur des personnes handicapées².

3.2. TAUX D'IMPOSITION

Les taux applicables correspondent aux taux communal et, le cas échéant, syndical de l'année d'imposition.

3.3. MONTANT DE L'IMPOSITION

3.3.1. Principe

Le montant de l'imposition correspond à la somme des cotisations communale et, le cas échéant, syndicale majorées des frais de gestion de la fiscalité directe locale et, le cas échéant, du prélèvement sur base d'imposition élevée prévu au 3 du I de l'article 1641 du CGI.

S'agissant de locaux non meublés et non affectés à l'habitation principale, le taux des frais de gestion applicable est égal à 8 %.

Les locaux d'habitation visés ne constituant pas des résidences principales, le taux du prélèvement pour base d'imposition élevée applicable est de :

- 1,2 % lorsque leur valeur locative est comprise entre 4 573 € et 7 622 € ;
- et 1,7 % lorsque leur valeur locative est supérieure à 7 622 €.

3.3.2. Non application des exonérations et des dégrèvements prévus aux articles 1413 bis à 1414 A du CGI

Les mesures d'exonération et dégrèvement d'office de taxe d'habitation prévues à l'article 1414 du CGI ne sont pas applicables pour les logements vacants. Ainsi, ne sont pas exonérés de la taxe :

- les titulaires de l'allocation supplémentaire prévue à l'article L. 815-2 ou L. 815-3 du Code de la Sécurité sociale ;
- les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés dont le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI ;
- les personnes âgées de plus de 60 ans, veuves, veufs ainsi que les infirmes ou invalides ne pouvant subvenir par leur travail aux nécessités de leur existence, dont le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI.

En outre, ne bénéficient pas d'un dégrèvement d'office :

- les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs et de résidences sociales ainsi que certains organismes sans but lucratif pour les logements qu'ils louent en vue de les sous-louer ou de les attribuer à titre temporaire à des personnes défavorisées ;
- les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Enfin, le plafonnement de la taxe d'habitation en fonction du revenu prévu à l'article 1414 A du CGI n'est pas applicable à la taxe d'habitation afférente aux logements visés par l'article 1407 bis du CGI.

² Article 120 de la Loi de finances rectificative pour 2006 applicable sur délibération aux impositions établies à compter de 2008.

4. REDEVABLE DE LA TAXE

La taxe est due par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui dispose d'au moins un logement imposable³.

Le débiteur est selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

5. BÉNÉFICIAIRE DE LA TAXE

5.1. AUTORITÉ COMPÉTENTE ET PORTÉE DE LA DÉLIBÉRATION

La taxe d'habitation est applicable aux logements vacants uniquement lorsque le conseil municipal a valablement délibéré en ce sens. Seules les communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI a été instituée (cf. décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998) peuvent instituer cette imposition.

Un même logement ne peut donc pas faire l'objet d'une double taxation, au titre de la taxe sur les logements vacants d'une part, et de la taxe d'habitation sur les logements vacants d'autre part.

Cette délibération doit intervenir avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante. Ainsi, pour l'imposition des locaux au titre de 2007, la délibération de la commune a dû intervenir avant le 1^{er} octobre 2006. D'une manière générale, elle reste applicable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du CGI, la délibération prise par la commune conduit à assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans pour la part communale et, le cas échéant, pour celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

En conséquence, aucune imposition ne peut être établie au profit des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, des départements ou des autres organismes tels que les établissements publics fonciers.

5.2. DÉTERMINATION DU PRODUIT DE LA TAXE

5.2.1. Principe

Le produit de la taxe revient aux communes qui ont délibéré pour que les logements vacants soient soumis à la taxe d'habitation et, le cas échéant, aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres.

5.2.2. Modalités de prise en charge des dégrèvements

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune et non pas à la charge de l'État.

Les communes supportent la part du dégrèvement correspondant aux cotisations établies exception faite du montant des frais de gestion de la fiscalité directe locale et du prélèvement pour base d'imposition élevée prévus à l'article 1641 du CGI.

³ Contrairement à la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI, les logements vacants détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous condition de ressources sont imposables à la taxe d'habitation en application de l'article 1407 bis du CGI.

Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code général des collectivités territoriales.

Toutefois, lorsqu'un dégrèvement résulte conjointement de motifs liés à l'appréciation de la vacance et au caractère inhabitable du logement, le montant total du dégrèvement est mis à la charge de l'État. Tel est le cas notamment de logements insalubres destinés à la démolition.

Par ailleurs, lorsqu'un contribuable demande la décharge ou la réduction d'une imposition quelconque, l'administration peut à tout moment de la procédure malgré l'expiration du délai de prescription, opérer une compensation dans la limite de l'imposition contestée entre les dégrèvements reconnus justifiés et les insuffisances ou omissions de toute nature constatées dans l'assiette ou le calcul de l'imposition.

Une telle compensation ne peut s'appliquer qu'à la condition de concerner un même contribuable, un même impôt et une même période d'imposition.

La taxe d'habitation due au titre des locaux meublés affectés à l'habitation conformément au 1° du I de l'article 1407 du CGI et la taxe d'habitation due au titre des logements vacants depuis plus de cinq années conformément à l'article 1407 bis du CGI concernent un même impôt. Dès lors, en cas d'expiration du délai de reprise, il convient, le cas échéant, d'opérer une compensation entre le montant de l'imposition établie à tort et celle qui aurait dû être mise en recouvrement.

CHAPITRE 2

MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

1. PRISE EN CHARGE

Les logements vacants sont taxés à la taxe d'habitation au rôle général n° 780 mis en recouvrement le 31 octobre (31 octobre 2007 pour 2007). La date limite de paiement est fixée au 15 décembre (15 décembre 2007 pour 2007).

Les rôles supplémentaires de THLV seront pris en charge manuellement dans l'application RAR.

2. COMPTABILITÉ

L'état 1377 pour 2007 ne fera pas apparaître la THLV, les informations seront mentionnées sur l'état 1276.

L'apparition de la THLV sur l'état 1377 sera effective en 2008.

Les schémas comptables relatifs à la THLV sont similaires à ceux de la taxe d'habitation. Ils figurent dans le référentiel comptable, instruction codificatrice n° 06-002-P-R du 12 janvier 2006, Livre 2/Tome 2/Titre 3/chapitre 1/§. 1.1. « Les impôts directs locaux ».

3. AVIS D'IMPOSITION

La taxe d'habitation sur les logements vacants fait l'objet d'un avis d'imposition distinct de l'avis de taxe d'habitation. Un modèle est joint en annexe 2.

4. RECOUVREMENT

Le recouvrement amiable et précontentieux est suivi par l'application REC, le recouvrement contentieux par l'application RAR dans les postes comptables non centralisateurs au même titre que le rôle de taxe d'habitation n° 780.

Les procédures de recouvrement (délais de paiement, poursuites etc...) sont identiques à celles de la taxe d'habitation.

5. PAIEMENT

Cette imposition ne peut être ni mensualisée, ni prélevée à l'échéance.

Les modes de paiement offerts aux contribuables pour s'acquitter de la taxe d'habitation sur les logements vacants sont exclusivement le TIP, le chèque, le numéraire, le virement et le paiement direct en ligne.

Pour le paiement direct en ligne, les dispositions de l'article 188 ter annexe IV du CGI s'appliquent (personnes physiques : paiement en ligne jusqu'à 5 jours après la date limite de paiement et prélèvement 10 jours après la date limite de paiement).

6. DÉGRÈVEMENT

L'article 1407 bis du CGI prévoit « qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant 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 locales ».

Le Directeur des Services Fiscaux (DSF), ordonnateur secondaire délégué de l'État, émettra un titre de perception sur le compte 728.28 « *Reversements divers au budget général - Autres reversements* » spécification 2805.38 « *Recettes accidentelles à différents titres - Remboursement de dégrèvements au titre de la THLV* » à l'encontre de chaque commune concernée par un dégrèvement mis à sa charge.

Les titres de perception seront compris dans la série annuelle des titres émis par le DSF et seront pris en charge dans l'application REP par le service Recouvrement Produits divers selon les modalités prévues par l'instruction codificatrice n° 98-134 A7 du 16 novembre 1998.

☞ *Prise en charge comptable dans REP* (intégration automatique des écritures dans la comptabilité générale de l'État) :

- Débit 416.381 « *Autres créances à l'encontre des collectivités territoriales et EPL - Année courante* » spécification 2805.38
- Crédit 728.28 « *Reversements divers au budget général - Autres reversements* » spécification 2805.38

Après prise en charge et transmission des titres au service gestionnaire de l'application ACL, les titres de perception correspondant au remboursement des dégrèvements au titre de l'article 1407 bis du CGI seront recouverts par précompte sur les plus prochaines avances versées aux collectivités territoriales suivant la prise en charge du titre. Dans l'application ACL, aucune modification ne sera effectuée sur la base de liquidation des avances aux collectivités territoriales.

Le montant du titre de perception sera saisi dans ACL (transaction « prélèvements » « THLV ») pour être précompté sur la plus prochaine avance à verser.

L'application ACL édite un état mensuel qui mentionne le montant du prélèvement sur le produit revenant à la commune.

Comptablement, au moment du versement des avances, (il convient de se référer à l'instruction codificatrice n° 06-002-P-R du 12 janvier 2006, Livre 2/Tome 2/Titre 3/chapitre 1/§. 1.1.3. « Avances sur le montant des impositions revenant aux départements, communes, établissements et divers organismes »), le schéma d'écriture est le suivant :

- Débit 461.32 « *Recouvrements et produits à verser à des tiers - Impôts - Tiers bénéficiaires des impôts directs locaux* » associé des spécifications de dépense
- Crédit 461.37 « *Tiers bénéficiaires d'avances - Comptes NDL et Accord LOLF* » associé des spécifications de dépense

Puis,

- Débit 461.37 « *Tiers bénéficiaires d'avances - Comptes NDL et Accord LOLF* » associé des spécifications de dépense
- Crédit 390.31 « *Compte courant entre comptables centralisateurs et non centralisateurs* » ou compte de versement, pour la part revenant aux collectivités territoriales
- Crédit 416.381 « *Autres créances à l'encontre des collectivités territoriales et EPL - Année courante* » spec2805.38 pour le montant du titre de perception initialement pris en charge, soldé par cette opération.

Il est possible que plusieurs titres de perception soient émis à l'encontre d'une même commune. En effet, les communes dépendent de plusieurs centres des impôts (CDI) dont les confections de titres se font au niveau de chacun d'entre eux avant transmission au DSF pour émission.

Par conséquent, il pourra y avoir plusieurs titres de perception émis à l'encontre d'une même commune, en même temps, et pour un même millésime de régularisation de sa taxe d'habitation sur les logements vacants.

Dans la comptabilité du comptable local, le montant brut de la taxe d'habitation sur les logements vacants attendu par les collectivités locales sera enregistré au compte 7311 « *Contributions directes* ». Le montant des dégrèvements laissé à la charge de la commune sera enregistré à une subdivision du compte 739x qui sera ouvert à cet effet dans le plan de comptes M14 applicable au 1^{er} janvier 2008.

7. VERSEMENT DU PRODUIT AUX COLLECTIVITÉS LOCALES

Le versement du produit de la THLV aux collectivités locales s'effectue comptablement de la même manière que le versement des autres impôts locaux, par « douzièmes », via le logiciel ACL. Il convient de se référer à l'instruction codificatrice n° 06-002-P-R du 12 janvier 2006, Livre 2/Tome 2/Titre 3/ Chapitre 1/§. 1.1.3. « Avances sur le montant des impositions revenant aux départements, communes, établissements et divers organismes ».

ANNEXE N° 1 : Article 47 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

I. - Après l'article 1407 du Code général des impôts, il est inséré un article 1407 bis ainsi rédigé :

« Art. 1407 bis. - 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 cinq années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de 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. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code général des collectivités territoriales. »

II. - Le premier alinéa du I de l'article 1408 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, pour l'imposition mentionnée à l'article 1407 bis, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance. »

ANNEXE N° 2 : Avis d'imposition de la taxe d'habitation sur les logements vacants



AVIS D'IMPOSITION
**TAXE D'HABITATION
SUR LES LOGEMENTS VACANTS**

2007

IDENTIFICATION DE VOTRE IMPOSITION

DÉPARTEMENT

COMMUNE

LIEU D'IMPOSITION

Propriétaire :
N° FIP :


DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Eléments de calcul	Commune	Syndicat de communes	Récapitulatif
Base d'imposition			Cotisation totale
Taux d'imposition			Frais de gestion
Cotisation			Prélèvement pour base élevée
			Montant de votre impôt

DÉTAIL DES LOCAUX IMPOSÉS

Invariant	Nature	Réf. cadastrale	Bât. Esc. Niv. Porte	Numéro de lot	Base

13 01 001 W - 702021 1 - IMPÔTS ET CONTRIBUTIONS NATIONALES



MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA PROTECTION FISCALE

ANNEXE N° 2 (suite)

Direction Générale des Impôts RENSEIGNEMENTS ET RÉCLAMATIONS sur le calcul de l'impôt	Trésor public RENSEIGNEMENTS SUR LE PAIEMENT DE L'IMPÔT
COPIE COPIE COPIE COPIE COPIE COPIE	SOMME À PAYER
	Établi le : N° de rôle : Date de mise en recouvrement : Montant de votre impôt
	Somme à payer
	Date limite de paiement
	MOYENS DE PAIEMENT
	Vous pouvez régler cette taxe d'habitation sur les logements vacants : 1. Par paiement direct en ligne sur www.impots.gouv.fr 2. Par Titre Interbancaire de Paiement (TIP) 3. Par chèque 4. Par virement ou en numéraire

ANNEXE N° 2 (suite)

12.01.005.01 - J.003.01

*La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité.
Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre service des impôts ou de votre trésorerie.*

OÙ VOUS RENSEIGNER ?

- Sur le calcul de l'impôt : adressez-vous au Centre des impôts désigné au recto.
- Sur le calcul de la valeur locative : adressez-vous au Centre des impôts désigné sur votre avis de taxes foncières.
- Sur le paiement de l'impôt : adressez-vous à la Trésorerie.
- Pour vous renseigner, vous pouvez également :
 - consulter la brochure « Impôts locaux », sur le site internet du ministère : www.impots.gouv.fr ;
 - téléphoner au 0 821 01 10 10 (0,12 € la minute) ;
 - ou appeler le Centre Impôts Service au 0 820 32 42 52 (0,12 € la minute).

COMMENT PAYER VOTRE TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS ?**□ Par paiement direct en ligne :**

Jusqu'à la date limite de paiement minuit sur www.impots.gouv.fr, muni du présent avis et de vos coordonnées bancaires. Les particuliers bénéficient d'un délai supplémentaire de 5 jours après cette date pour payer directement en ligne. Leur compte bancaire est prélevé 10 jours après la date limite de paiement indiquée sur le présent avis.

□ Par Titre Interbancaire de Paiement (TIP) :

En payant par TIP, vous ne devez pas joindre de chèque à votre règlement.

- datez et signez le TIP, sans en modifier le montant ;
- joignez un relevé d'identité bancaire si cela vous est demandé sur le TIP ou si vos coordonnées bancaires ont changé, sans le coller ni l'agrafer ;
- envoyez votre TIP (et le RIB si nécessaire), sans autre document, en utilisant l'enveloppe retour jointe à votre avis.

□ Par chèque :

Si vous souhaitez régler par chèque ou payer un montant différent de l'impôt figurant sur cet avis :

- libellez votre chèque à l'ordre du Trésor public ;
- joignez le TIP, pour servir de référence à votre paiement, sans le signer, l'agrafer, ni le coller ;
- envoyez votre chèque accompagné du TIP, sans autre document, en utilisant l'enveloppe retour jointe à votre avis.

IMPORTANT : Le paiement par TIP ou par chèque est encaissé dès réception.

□ Par virement ou en espèces :

Le paiement par virement est obligatoire si votre impôt est supérieur à 50 000 € sauf si vous effectuez votre paiement directement en ligne sur www.impots.gouv.fr (article 1681 *sexies* du Code général des impôts). À défaut, une majoration de 0,2% sera appliquée (article 1738-1 du Code général des impôts). Les coordonnées bancaires du Trésor public sont disponibles auprès de votre trésorerie.

Vous pouvez aussi payer en espèces, dans la limite de 3 000 €, en vous rendant au guichet de votre trésorerie, muni du présent avis.

3 ←

ANNEXE N° 2 (suite et fin)

□ TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

L'article 47 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié aux articles 1407 bis et 1408 I 1^{er} alinéa du Code général des impôts, institue à compter de 2007 une taxe d'habitation sur les logements vacants.

La taxe s'applique sur délibération des communes.

Seules les communes dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV) ne s'applique pas de droit peuvent prendre cette délibération. Par conséquent, un local vacant ne peut être taxé à la fois à la TLV et à la THLV.

□ Logements imposables

La taxe est due pour chaque logement (appartement ou maison) vacant depuis cinq années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (pour 2007, le logement était vacant depuis au moins le 1^{er} janvier 2002). Dans les situations suivantes, les logements vacants ne sont pas taxables à la THLV :

- Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires) sont imposables. En revanche, les logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants ne sont pas imposables. À 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 réelle du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours d'au moins une des cinq dernières années précédant celle de l'imposition. La preuve de l'occupation pendant plus de trente jours peut être apportée notamment, par la déclaration de revenus fonciers, la production de quittances d'eau, d'électricité, etc.
- La vacance est indépendante de la volonté du contribuable. Il en est ainsi lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur (logements ayant vocation, dans un délai proche, à être démolis ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou de réhabilitation, logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur alors que le propriétaire a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant).

□ Personnes imposables

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose d'un logement vacant depuis plus de cinq années consécutives au 1^{er} janvier 2007. Les personnes qui disposent de plusieurs logements vacants sont redevables de la taxe pour chacun d'entre eux.

□ COMMENT EST DÉTERMINÉE LA BASE D'IMPOSITION ?

La base de la taxe est constituée par la valeur locative brute de l'habitation, identique à celle qui serait retenue pour la taxe d'habitation. Cette valeur locative a été calculée d'après les caractéristiques du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, selon un tarif communal faisant référence aux loyers constatés au 1^{er} janvier 1970 (1975 dans les DOM).

Elle est actualisée et, depuis 1981 (1982 dans les DOM), revalorisée par un coefficient voté chaque année par le Parlement. Pour 2007, les valeurs locatives de 2006 sont ainsi majorées de 1,8 % après prise en compte des changements ayant éventuellement affecté les locaux avant le 1^{er} janvier 2007.

□ Taux d'imposition

Il est voté par la commune ou calculé par l'administration (pour les syndicats de communes s'il y a lieu).

□ Comment est calculée la taxe ?

La cotisation est égale au produit de la base brute d'imposition des logements vacants situés à l'adresse par le taux d'imposition communal et syndical (s'il y a lieu), majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale et éventuellement du prélèvement sur base d'imposition élevée. Pour assurer les missions d'assiette et de recouvrement qui lui incombent, l'État perçoit des frais de gestion qui s'élèvent à 8 % de la somme des cotisations calculées pour chaque collectivité.

Un prélèvement pour base élevée est effectué au profit de l'État sur les locaux à forte valeur locative. Le taux, qui s'applique à la base communale, est de 1,2 % lorsqu'elle est comprise entre 4573 € et 7622 € ; 1,7 % lorsqu'elle excède 7622 €.

□ Quand et comment réclamer ?

Vous avez reçu un avis d'imposition alors que vous estimez ne pas être assujéti à la taxe. Si vous voulez contester votre imposition, vous devez d'abord adresser une réclamation à votre centre des impôts dans les conditions prévues à l'article R*190-1 du Livre des procédures fiscales (LPF). Les réclamations doivent être présentées avant le 31 décembre 2008 si la date de mise en recouvrement indiquée au recto est fixée en 2007, sauf cas particuliers visés à l'article R*196-2 du LPF.

Joignez à votre réclamation une copie de votre avis d'imposition et toutes les pièces justificatives utiles (par exemple déclaration de revenus fonciers des produits de la location, production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone, de nature à établir que le logement a été occupé plus de trente jours consécutifs, mise en vente ou propositions de location dans plusieurs agences...).

Vous ne pouvez saisir le tribunal administratif que si vous avez d'abord réclamé auprès du centre des impôts.

□ ATTENTION : RÉCLAMER NE VOUS DISPENSE PAS DE PAYER VOTRE IMPÔT

Si votre réclamation est fondée, vous serez remboursé des sommes versées à tort et vous bénéficierez d'intérêts moratoires. Si vous souhaitez obtenir un sursis de paiement, vous devez le demander dans votre réclamation au centre des impôts. À partir de 3 000 €, la trésorerie peut vous demander de fournir des garanties (caution bancaire...).

Cette notice a pour objet de vous aider à comprendre comment votre taxe d'habitation sur les logements vacants a été établie. Elle ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration.

Les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n°2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.

ISSN : 0984 9114