



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de la GIRONDE

Commune de SAVIGNAC-DE-L'ISLE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 17 janvier 2022

N°01-2022 : ASSUJETTISSEMENT TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

L'an deux mille vingt et deux, le 17 janvier à 18 heures 15, les membres du Conseil municipal de la commune de Savignac de l'Isle, se sont réunis en mairie de Savignac de l'Isle, sur convocation qui leur a été adressée le 10 janvier 2022 par Madame Chantal GANTCH, Maire, conformément à l'article L2121-10 du Code général des Collectivités Territoriales.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Étaient présents : Chantal GANTCH, Maire, Aurélie CELLIER Adjointe au Maire, Mesdames Nadia BERCKMANS, Laurence GODARD-DEBIZET et Christelle LAGRAVE, conseillères municipales, Messieurs Eric FRON-ORTIN, Laurent MEYNIER et Joël VERDIER, conseillers municipaux.

Étaient présents en visioconférence : Messieurs Thibaut FUGIER et Bertrand LACCOURS, conseillers délégués, Madame Chantal CASTELAIN, conseillère municipale et Monsieur Cyril HASBROUCQ, conseiller municipal.

Secrétaire de séance : Madame Christelle LAGRAVE.

DELIBERATION

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts (CGI), les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation. 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.

Par ailleurs, seuls les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent décider d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

La taxe d'habitation 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 soit plus de deux ans.

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

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

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

Sont 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.

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 au titre de l'année 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.

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 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.

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 s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, 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.

Les autorités compétentes pour prendre la délibération sont :

les conseils municipaux des communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 est applicable (cf. décret n°2013-392 du 10 mai 2013) ;

les organes délibérants des EPCI à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A Bis, c'est-à-dire avant le 1^{ER} octobre de l'année N pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante.
Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

La délibération prise par l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré afin d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation, ainsi que sur celui des communes dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV), prévue à l'article 232, est applicable.

Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation qu'à titre subsidiaire leur délibération ne trouve pas à s'appliquer sur le territoire de celles de leurs communes membres ayant décidé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation antérieurement, la même année ou postérieurement.

Par suite, un même logement vacant ne peut faire l'objet d'une double imposition à la taxe d'habitation. Selon le cas, seul le taux de taxe d'habitation voté par la commune, majoré le cas échéant du taux perçu au profit des établissements publics sans fiscalité propre dont elle est membre, ou le taux voté par l'EPCI à fiscalité propre lui est applicable.

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

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

Considérant l'exposé des motifs et parce que certaines communes présentes sur le territoire de La Cali, ont déjà instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants, il est demandé aux autres communes de délibérer sur l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Vu l'exposé des dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts ci-dessous permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation,

Vu les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance, les dégrèvements résultant de la non vacance à la charge de la collectivité,

Il est demandé au conseil municipal :

- d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation à compter du ...
- de reverser à La Cali au vu de l'état 1386 TH, le montant des bases des logements vacants multipliées par le taux de taxe d'habitation en vigueur.
- de notifier cette délibération aux services préfectoraux et fiscaux.

Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le sous-préfet de l'arrondissement de Libourne,
- M. le Trésorier de Coutras
- M. le Président de la CALI

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Chantal GANTCH.**

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour, au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.