

Extrait du Registre des délibérations du  
**Conseil Municipal**  
de la Commune de LARGEASSE

**L'an deux mille vingt-quatre,**

**Le jeudi dix-neuf septembre à vingt heures trente**

Le Conseil Municipal de la Commune de LARGEASSE

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

A la Mairie, sous la Présidence de M. Jean-Jacques GROLLEAU, Maire.

Date de la Convocation du Conseil Municipal : le 12/09/2024

Présents : Jean-Jacques GROLEAU, Christelle BODIN, Thomas MICHONNEAU, Cécile SAUVETRE, Dominique BAUDOIN, Karine BOISSONNEAU, Julien BONNET, Myriam COUTANCEAU, Benoit GOUBAND, David JARRY, Alexandre RAMBAUD.

Pouvoirs/Absents/Excusés : Déborah DUBUIS, Olivier LARMANJAT, Benoit LOISEAU, Guy NOGRET.

Mme BODIN Christelle a été élue secrétaire de séance.

**N°2024-044 Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale**

- 1) Monsieur Le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant 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 :

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts (CGI), les communes peuvent, par délibération et sous certaines conditions, 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 Largeasse.

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 vacance.

- 2) Monsieur le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

**A- Les logements concernés**

- o Nature des locaux

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

- Conditions d'assujettissement des locaux

- 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 concernés par le dispositif.

- 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° du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visées 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.**

## **B- 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 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 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

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 les conditions normales de rémunération du bailleur.

Vu le CGI et notamment ses articles 232, 1639A bis, et 1407 bis

**Considérant** la nécessité de lutter contre la difficulté d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel de la commune de Largeasse, causée notamment par le nombre élevé de logements vacants,

**Considérant** qu'il en résulte un niveau élevé de loyers et de prix d'acquisition des logements anciens,

**Considérant** le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuel dans le parc locatif à caractère social,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITÉ :

**-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.

**-PRECISE** que la présente délibération sera transmise aux services préfectoraux compétents en matière de fiscalité et de contrôle de l'égalité, ainsi qu'au Centre de Gestion Comptable de Thouars

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an ci-dessus,

Pour copie certifiée conforme et exécutoire, Publié ce jour

LARGEASSE, le 19 septembre 2024

Secrétaire de séance

Christelle BODIN



Le Maire

Jean-Jacques GROLLEAU

