

La taxe d'habitation est en principe due par la personne vivant dans le logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Cependant, lorsque celui-ci n'est pas habité, elle est à la charge du propriétaire du bien.

Un logement inhabité peut être soumis à l'une des trois taxes suivantes :

- La taxe d'habitation ;
- La taxe sur les logements vacants ;
- La taxe d'habitation sur les logements vacants.

## La taxe d'habitation

La taxe d'habitation (TH) est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation. Un local est meublé lorsqu'il est suffisamment meublé pour pouvoir être habité, et ce, quels que soient l'importance ou le confort du mobilier.

Un logement non meublé (inoccupé et vide de meuble) est donc par définition exclu du champ d'application de TH, mais cela ne signifie pas qu'il ne sera soumis à aucune imposition locale relative à l'habitation. En effet, des taxes spécifiques ont été mises en place afin d'imposer les logements vacants, non meublés et inhabités.

## La taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants (TLV) est due sur les logements vacants au moins une année au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition : il s'agit des logements qui ne sont pas soumis à la TH au titre de la même année. Cependant, cette taxe n'est applicable qu'à certaines communes<sup>1</sup>.

## La taxe d'habitation sur les logements vacants

Les communes ne pouvant prélever la TLV peuvent cependant, par une délibération, instituer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui correspond à un pourcentage de la taxe d'habitation qu'elles auraient pu prélever. Les conditions afin d'être assujetti à cette taxe sont les suivantes :

- Le bien doit être à usage d'habitation ;

- Il doit être vacant depuis plus de deux ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

## Le cas du logement inhabitable

Il existe cependant des cas d'exonération de TH, TLV et THLV, parmi lesquels le fait que logement nécessite d'importants travaux afin d'être rendu habitable. Ainsi, un logement inhabitable n'est ni soumis à la TH, ni à la THLV.

L'administration fiscale précise que lorsqu'un logement inhabitable a été réhabilité, il ne peut être soumis à la TLV ou à la THLV que si la période de vacance est effective durant le délai prévu (un ou deux ans) après réhabilitation. Ce délai commence à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle la réhabilitation a été effectuée.

Un logement habitable est un logement clos, couvert et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire).

L'administration détaille la notion de logement habitable en précisant que les logements ne pouvant être réhabilités qu'au prix de travaux importants et dont la charge incombe au propriétaire ne sont pas assujettis à ces taxes. Plus précisément, ces travaux doivent concerner soit la stabilité des murs, charpentes et toitures, soit l'équipement sanitaire, électricité ou eau courante.

L'administration fiscale apprécie le caractère habitable au cas par cas.

<sup>1</sup> La liste des communes pouvant prélever la TLV est fixée par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements

vacants : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>