

Conseil municipal du lundi 28 septembre 2026

Délibération

DÉLIBÉRATION 20260928f - Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-six, le lundi 28 septembre à 19h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué en date du 23 septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Sylvain CAMUS, Maire.

Nombre de membres en exercice : 19

Présents : 17 Votants : 19

Présents : M. CAMUS Sylvain, Maire ; Mme MORVAN Sonia, M. DUPUIS Matthieu, Mme ANTONA Germaine, M. NAULET Olivier, Adjoints ; Mme ROLLAND Pierrette, M. RAOUL Pierre, Mme LE GALL Armelle, Mme CHAUVEL Francine, M. MARC Hubert, M. MABIRE Adrien, Mme GUILLOU Morgane, Mme VÉDRENNE Clémence, M. LE MANAC'H David, M. RAZAVET Jean Noel, M. HINGANT Sébastien, Mme LEHUGER Emilie, conseillers municipaux.

Absents excusés : M. BOSC Dominique (procuration à Olivier NAULET), Mme LE JAOUEN Mariette (procuration à Émilie LE HUGER).

Absents : .

Secrétaire de séance : M. LE MANAC'H David.

Monsieur le Maire indique que la loi de finances pour 2026 fait évoluer la fiscalité sur les logements vacants. Actuellement, il existe 2 taxes distinctes, applicables l'une ou l'autre en fonction de la commune où le bien immobilier vacant est situé. Ces 2 taxes fusionneront en 2027.

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (CGI), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition :

- Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (« zone tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30% et 60%.
- Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que facultative. Par délibération, la commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue. La commune de Ploulec'h est dans ce second cas, en « zone non tendue ».

LES LOGEMENTS CONCERNES

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 sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407.

A noter que 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, sont exonérés.

APPRECIATION DE LA VACANCE

Appréciation, durée et décompte de la vacance : lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue ») :

- Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH 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^{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 des années N-2 et N-1, 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 TVLH.
- 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...
- Remarque : pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1^{er} janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

La vacance ne doit pas être involontaire : le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise à ce sujet que sont exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une 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.

Sont notamment concernés :

- 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 ;
- les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

DATE, PORTEE ET DUREE DE VALIDITE DES DELIBERATIONS

Délibération d'institution :

- en « zone tendue », la TVLH est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

- en « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le conseil municipal de la commune (ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre) a valablement délibéré en ce sens.
- l'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » doit être décidée par une délibération prise avant le 1er octobre N-1 pour être applicable en N, sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption.

Délibération de fixation du taux :

- conformément au III de l'article 1406 bis, les délibérations fixant le ou les taux de la TVLH doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A, soit, en principe, avant le 15 avril d'une année pour être applicables au titre de la même année.
- cette délibération doit être prise chaque année. A défaut, les impositions peuvent être recouvrées selon les décisions de l'année précédente.
- Remarque : Il est recommandé pour les communes situées en « zone non tendue » de dissocier la délibération d'institution (à prendre avant le 1er octobre N-1 pour N) de celle fixant le taux d'imposition (à prendre avant le 15 avril N pour N). En effet, seule la délibération de taux est à prendre chaque année.

Monsieur le Maire précise enfin que si une commune en « zone non tendue » décidait de ne pas appliquer cette nouvelle taxe, LTC pourrait s'y substituer et donc percevoir le produit à sa place.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts

Considérant l'avis favorable à l'unanimité de la commission conjointe 1 « affaires générales et économiques » et 2 « finances » en date du 16 septembre 2026,

Après en avoir délibéré, le Conseil :

À l'unanimité, par 19 pour,

DÉCIDE d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

CHARGE Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux

Pour extrait,
Certifié conforme,

Le Maire,
Sylvain CAMUS

