Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le
ID : 029-212900559-20260710-DCM_2026_51-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUILLET 2026 Délibération n° 2026-51

Nombre de conseillers en exercice : 23

L'an **deux mille vingt-six**, le **dix juillet** à **dix-huit heures,** le Conseil Municipal de LE FOLGOËT, dûment convoqué le **deux juillet**, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Pascal KERBOUL, Maire.

Présents

Pascal KERBOUL ; Odette CASTEL ; Patrick ROUDAUT ; Emilie LE JEUNE ; Jean-Noël LE MENN ; Xavier PENNORS ; Cécile GOUEZ ; Gérard MAREC ; Marie LE DU ; Fabienne LEPOITTEVIN ; Jacques CARRIO ; Céline ROUE ; Yannick GUILLERM ; Florian BUZARÉ ; Mélanie HERAUD ; Gilles PICHARD ; Géraldine LE REST ; Maxime DROFF ; Carole ULVE ; Marie-Hélène JESTIN

Présents	**20**
Votants	**23**
Pour	**23**
Contre	
Abstentions	

Absents excusés : 3

Emmanuelle LE ROUX, Audrey LE GUEN et Christophe PELLEN donnent respectivement procuration à Odette CASTEL, Florian BUZARE et Jean Noël LE MENN.

Secrétaire de séance

Odette CASTEL

Instauration TVLH

Monsieur le Maire présente que la dernière loi de Finances met fin à la TLV (taxe sur les locaux vacants) et la THLV (Taxe d'habitation sur les locaux vacants) qui sont remplacées par la **TVLH (la taxe sur la vacance des locaux d'habitation) avec effet en 2027.** Il expose ainsi les dispositions de l'article 1406 bis du Code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation. Il rappelle également les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultat sont à la charge de la commune.

1. Définition

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 1er janvier de l'année d'imposition.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marque entre l'offre et la demande de logements entrainant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (≪ zone tendue ≫), la taxe est due pour les

Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le
ID : 029-212900559-20260710-DCM_2026_51-DE

logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixe à 17% la première année d'imposition et a 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 marque 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 1er 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%.

▪ 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 instituer la TVLH, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

▪ La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacances.

Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027. Sauf mention contraire, les articles citent dans les développements qui suivent sont ceux du Code général des impôts ou de ses annexes.

Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue.

2. Champ d'application

2.1. Les logements concernés

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

- 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. 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.

2.2. Appréciation de la vacance

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 »). Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant **au moins une année**.

Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le
ID : 029-212900559-20260710-DCM_2026_51-DE

Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupe moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupe plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit reste vacant au 1er janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en 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…

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marque 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 1er janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupe 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 occupe 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 reste vacant au 1er 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 vacances de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

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 :

Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le
ID : 029-212900559-20260710-DCM_2026_51-DE

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaitre 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.

Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;

CHARGE Monsieur le Maire de notifier cette décision aux service préfectoraux.

Pour extrait conforme au registre

LE FOLGOËT, le 15 juillet 2026

La secrétaire de séance, **Odette CASTEL**	**Le Maire,** **Pascal KERBOUL**
Castel	MAIRIE DE LE FOLGOET (29)

Le Maire de LE FOLGOËT informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de RENNES– 3 Contour Motte 35000 RENNES - dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.