Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 029-212900930-20260924-DELIB202650-DE

COMMUNE DE KERNILIS
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt-six, à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de Kernilis, dûment convoqué le 18 septembre 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la salle multifonctions, sous la présidence de Mme Sandra ROUDAUT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15 (quorum suivant l'article L.2121-17 du CGCT : 8)

NOM	PRENOM	PRESENT	ABSENT	Pouvoir donné à (article L 2121-20, applicable en vertu de l'article L 5211-1 du CGCT)
ROUDAUT	Sandra	X		
BALCON	Estelle		X	ROUDAUT Sandra
BERTHOULOUX	Franck	X		
COSSET	Caroline	X		
JESTIN	Laurent	X		
LE VOURC'H	Jean	X		
LE ROUX	Yvonne	X		
CORTES	Christian	X		
ROZEC	Maryvonne	X		
MAHE	David		X	BERTHOULOUX Franck
LOSSEC	Marina	X		
L'HOSTIS	Quentin	X		
LE GOASDUFF	Marion	X		
LEVEN	Anaïs	X		
ROPARS	Jordan	X		

Secrétaire de séance : Marina LOSSEC
DATE D'AFFICHAGE : ***25/09/2026***

N° 2026/50

OBJET : INSTAURATION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Madame Le Maire indique 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 (Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation) avec effet en 2027. Elle expose 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. Elle rappelle 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.

a) 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 marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensembles du parc résidentiel existant (« zone tendue »), la taxe est due pour les 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 1ère année et a 34 % à compter de la 2ème année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ce 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 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 %.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 029-212900930-20260924-DELIB202650-DE

- Les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat définit 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.

b) Nature des locaux

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

c) 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.

- Appréciation de la vacance :
  - **« Zone tendue » :**

    Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et de 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**.

    Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de l'année 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 occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé 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 resté 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 de 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...

  - **« Zone NON tendue » :**

    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 l'années N-2 et N-1 (« années de référence ») ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 029-212900930-20260924-DELIB202650-DE

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'un des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté 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 Code 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.

Le conseil municipal, décide à l'unanimité :

- D'instaurer Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation.
- Charge Madame le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Pour extrait certifié exact,

Le Maire

MAIRIE DE KERNILIS 29 (Finistère)

Sandra ROUDAUT.

La Secrétaire,

Marina LOSSEC.