

JURIDIQUE

Réclamations à faire en cas d'assujettissement abusif à la taxe d'habitation sur les logements vacants, la taxe sur les logements vacants, ou la taxe d'habitation

Frédéric ZUMBIEHL

 [Accès PDF](#)

Plusieurs Chambres de propriétaires UNPI ont rapporté le fait que des propriétaires bailleurs se voient réclamer systématiquement une taxe sur les logements vacants (TLV) ou une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) dès lors que, pour un logement et une année considérée, l'administration fiscale n'a pas perçu de taxe d'habitation.

Après un rappel du champ d'application géographique de la TLV et de la THLV (I), nous indiquons ci-après quelques règles à suivre pour déposer une réclamation (II). Enfin, il n'est pas inutile de rappeler qu'un propriétaire qui n'avise pas le fisc du départ d'un locataire peut se voir réclamer le paiement de la taxe d'habitation (III).

## **I) Champs respectifs de la taxe sur les logements vacants (TLV) et de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**

• La TLV est applicable de droit dans les communes de 28 unités urbaines, identifiées par un décret du 10 mai 2013, modifié en 2015 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823&dateTexte=20181203>).

Ces 28 « agglomérations » sont considérées comme des zones « tendues », où l'offre de logements est insuffisante pour répondre aux besoins de logement. Ce sont les mêmes unités urbaines qui sont prises en compte pour déterminer le champ d'application du blocage des loyers de relocation (décrets annuels de blocage des loyers).

Dans les 1.500 communes concernées, la TLV frappe les logements vacants depuis au moins une année au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

« Son taux est fixé à 12,5 % [de la valeur locative] la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième » (article 232 du Code général des impôts).

- Dans les autres communes du territoire, là où la TLV n'est pas applicable, la commune ou, dans certains cas, l'intercommunalité, peut décider d'« *assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition* » (article 1407 bis du Code général des impôts).

A la différence de la taxe sur les logements vacants, aucun taux national n'est imposé dans le cadre de la THLV, puisque le propriétaire se voit simplement appliquer le taux de taxe d'habitation voté par la commune pour tous les logements habités sur son territoire.

## **II) Règles à suivre pour réclamer le dégrèvement d'une imposition abusive**

Il existerait une tendance de l'administration fiscale à réclamer aux **propriétaires bailleurs** une TLV ou une THLV dès lors qu'un des logements habituellement loués est inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier (ce qui empêche la perception de la taxe d'habitation), quelles que soient la durée ou les raisons de la vacance.

Pourtant, cet assujettissement est abusif si la vacance a duré moins de deux ans (THLV) ou d'un an (TLV), ou bien si la vacance s'est prolongée contre la volonté du propriétaire. En effet, « *la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable* » (article 232 du CGI concernant la TLV, applicable par renvoi à la THLV).

Cette façon d'agir du fisc a seulement pour effet de renverser la charge de la preuve ; tout propriétaire assujetti à tort doit pouvoir échapper à l'impôt en apportant des pièces justificatives.

Il convient dans ce cas de formuler une réclamation auprès du centre des impôts ayant établi l'avis d'imposition (coordonnées figurant dans l'avis d'impôt) en :

- demandant le dégrèvement total de l'impôt réclamé ;
- joignant l'avis d'imposition litigieux ;
- énonçant les motifs pour lesquels le dégrèvement est demandé ;
- joignant les pièces sur lesquelles s'appuie la demande ;
- signant la réclamation ;
- en demandant expressément le sursis au paiement de cet impôt (sursis qui est de droit jusqu'à la décision finale de l'administration ou du tribunal, sauf paiement de majorations de retard en cas de décision négative pour le propriétaire).

La réclamation peut être effectuée, au choix :

- sur papier libre adressé en lettre recommandée avec accusé de réception ;
- par déclaration verbale au service des impôts compétent contre remise d'un exemplaire de la fiche de visite ;
- ou par internet sur le site « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) » à partir de l'espace personnel du contribuable.

Suivant les cas, les propriétaires imposés à tort établiront que la vacance n'a pas duré assez longtemps pour qu'une TLV ou une THLV soit perçue, ou bien que cette vacance s'est prolongée malgré des démarches actives en vue de louer le bien considéré.

Dans le premier cas, les propriétaires pourront joindre à leur réclamation, par exemple :

- la dernière quittance de loyer du locataire ;
- l'état des lieux de sortie ;
- le justificatif de paiement de la taxe d'habitation par le dernier locataire (par exemple bordereau de situation fiscale).

Dans le second cas, il s'agira de joindre, par exemple :

- la copie d'annonces de location publiées sur tous supports ;
- l'existence d'un mandat de gestion confié à une agence immobilière ;
- une attestation par l'agence immobilière des démarches entreprises.

A noter : suivant les circonstances, et s'appuyant sur la jurisprudence administrative, l'administration fiscale peut rejeter des demandes de dégrèvement pour vacance involontaire en estimant que le propriétaire demande un loyer trop élevé ou des garanties excessives. Il faut alors pouvoir justifier de la légitimité du loyer demandé par rapport aux prix du marché et des usages en termes de garanties demandées.

**Dans tous les cas, il est très important, afin de pouvoir contester le cas échéant une TLV ou une THLV réclamée abusivement, de conserver pour chaque logement que l'on loue tous les documents listés ci-dessus.**

### **Focus sur les propriétaires confrontés au « turn-over » de leurs locataires autour de la date du 1<sup>er</sup> janvier**

En raisons des vacances de Noël, du départ pour un stage d'études ou du début de la « saison » en montagne, des propriétaires, en particulier les propriétaires de logements meublés loués à des étudiants, sont confrontés au départ massif de leurs locataires avant la fin de l'année.

Leur locataire donne ainsi congé pour le mois de décembre de l'année N - 1, quitte à reprendre un logement plus tard au cours de l'année N. Parallèlement, le logement abandonné fin décembre n'est reloué à une autre personne qu'après les vacances de Noël, début janvier de l'année N.

Côté locataire, ne pas être occupant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (date de référence pour l'assujettissement aux impôts locaux) permet d'éviter d'avoir à payer la taxe d'habitation pour l'année N.

Côté fisc, l'inoccupation au 1<sup>er</sup> janvier empêche de réclamer une taxe d'habitation pour l'année N.

Le phénomène pouvant se produire plusieurs fois de suite pour un même logement, privant ainsi la commune de recettes de taxe d'habitation pendant plusieurs années, des propriétaires se sont vus réclamer une taxe d'habitation sur les logements vacants.

Il convient dans ce cas d'expliquer avec des mots simples que le logement n'est pas vacant, contrairement aux apparences. Un adhérent UNPI a par exemple obtenu le dégrèvement de la THLV qui lui était réclamée pour un logement en expliquant que « *ce sont des étudiants de*

*l'école de commerce qui le louent et il se trouve malheureusement qu'ils partent en stage fin décembre. L'appartement fait donc bien l'objet de nombreux contrats de location de courte durée ».*

### **III) Taxe d'habitation : prévenir le comptable public en cas de déménagement du locataire**

L'article 1686 du Code général des impôts prévoit que, en cas de déménagement d'un locataire, le propriétaire peut être tenu solidairement du paiement de la taxe d'habitation par le locataire.

C'est la raison pour laquelle les propriétaires qui reçoivent congé de la part de leurs locataires doivent en principe « *se faire représenter par ces derniers les quittances de leur taxe d'habitation* ».

Si le locataire ne fournit pas une telle quittance (par exemple parce que la taxe d'habitation n'a pas encore été mis en recouvrement), les **propriétaires bailleurs de logements vides** pourront encore échapper à la solidarité s'ils signalent au fisc le départ du locataire.

Pour éviter toute réclamation, le propriétaire doit obligatoirement prévenir le « *comptable public chargé du recouvrement des impôts directs* » (au service des impôts de situation du logement) dans un délai d'un mois à compter du déménagement ou de trois mois en cas de départ à la cloche de bois.

La réglementation est beaucoup plus sévère pour les **propriétaires bailleurs de meublés** puisque l'article 1686 du CGI prévoit leur solidarité même lorsque le comptable public est informé du déménagement du locataire.

Plusieurs réponses ministérielles se veulent néanmoins rassurantes.

En particulier, le ministre de l'Economie a indiqué que « *le propriétaire (...) peut s'exonérer de sa responsabilité solidaire en apportant la preuve de sa bonne foi, et notamment en donnant au comptable du Trésor la nouvelle adresse du locataire* » (rép. minist., JOAN 7 juin 2005, p. 5858, Q. n°57572).

De fait, il est fréquent que le fisc prenne les devants et réclame aux propriétaires des informations concernant leurs locataires partis sans payer de taxe d'habitation.

Il convient alors, bien sûr, de fournir toutes informations utiles. En réponse aux critiques du député à l'origine de la question posée, qui pointait du doigt une atteinte au respect de la vie privée, la Ministre a indiqué qu'il s'agissait d'une simple pratique non contraignante qui «  *vise simplement à atténuer la responsabilité du propriétaire bailleur* ».

Par ailleurs, « *il est admis que la responsabilité du loueur (...) ne peut être engagée lorsque la taxe d'habitation est mise en recouvrement après le départ du locataire (BOFiP BOI-REC-SOLID-20-40-20120912, paragraphe 130)* » (rép. minist. JOAN du 15 janvier 2014, Q. n°14462).