

République Française Département de la Haute-Garonne Arrondissement de MURET

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-trois février, le Conseil Municipal de la commune de NOË dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Max CAZARRÉ.

Nombre de membres en exercice	Présents	Absents ayant donné pouvoir	Absents	Date de la convocation
22	12	2	8	17/02/2023

DELIBERATION N°08-2023**OBJET : ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION
SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET AUTRES LOCAUX MEUBLÉS
NON AFFECTÉS À L'HABITATION PRINCIPALE****Présents :**

Mesdames Berengère BOMBAL, Estelle GENDRE, Nadia LEMAISTRE, Brigitte RADENAC-CHATEIGNON, Sandrine RIAND,

Messieurs Ludovic BIZERAY, Max CAZARRÉ, Michel DUMAS, Philippe FERRAT, René LORMIÈRES, Alain MAREK, Michel POUYSEGUR,

Procurations :

Mme Marie-José VALETTE à M. Max CAZARRE

Mme Nathalie DUJOUR à Mme Brigitte RADENAC-CHATEIGNON

Absents excusés :

Mmes Najja TOUROUGUI, Nathalie ROSSIGNOL, Sophie MARCILLY, Karine VILHES

MM. Stéphane BAROUSSE, Bernard DURIEZ, Cyril LALANNE, Laurent TOULON

Secrétaire de Séance : M. Alain MAREK

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant, les collectivités peuvent mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants instaurée par la loi portant engagement national pour le logement dite ENL de 2006.

Description de l'outil et champ d'application :

La THLV peut être mise en place par la commune ou par l'EPCI s'il a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou approuvé un Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal valant PLH ou par la commune. La délibération prise par l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré sur la mise en place

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de la transmission au représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification

de la THLV. La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements concernés par la taxe sont ceux pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois consécutifs au cours d'une année des deux années de référence).

Cependant, il est important de rappeler que cette taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire :

- si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1 an,
- si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché,
- Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable,
- si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

Conditions préalables à la mise en œuvre de la THLV :

Cette taxe est un outil de lutte contre la vacance structurelle, il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Plus encore, un diagnostic des raisons de la vacance est à réaliser car la taxe n'aura pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé : ces propriétaires sont exonérés de la taxe. Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires. Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations : une information peut être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an, afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation.

Mise en œuvre de la THLV :

La collectivité compétente (commune ou EPCI) prend une délibération instaurant la mise en place de la taxe (au plus tard le 28 février 2023 – Loi de finances 2023). Elle transmet aux services de la DGFIP la liste des logements vacants qui se trouvent sur son territoire. La taxe est calculée selon la valeur locative cadastrale de l'habitation. Seuls les services de la DGFIP sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables du fait des conditions d'exonération de cette taxe ; les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM. La THLV doit s'intégrer à une politique globale de lutte contre la vacance, passant par un étalement urbain maîtrisé et une communication auprès des propriétaires ; la mise en place de dispositifs incitatifs (prime vacance, etc...) permet de rendre cette taxe plus efficace. Par ailleurs, en cas d'appréciation erronée de la vacance par la collectivité, le dégrèvement est à la charge de celle-ci.

Vu les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant à la commune, par délibération et sous certaines conditions, d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation (THLV),

Considérant que pour être assujettis à la THLV, les logements doivent être vacants depuis plus de 2 ans. Le taux d'imposition à la THLV est celui voté pour la TH,

Vu les dispositions de l'article 1407 bis du CGI permettant au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation,

Considérant les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité (article L.2332-2 du CGCT)

Vu l'article 1407 bis du code général des impôts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'assujettir les logements vacants à la Taxe d'Habitation,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Exprimés : 14	Pour : 14	Contre : 0	Abstention : 0
---------------	-----------	------------	----------------

Fait et délibéré en mairie les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,

Fait à NOÉ, le 24/02/2023

Max CAZARRÉ, Maire

