

République Française

Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Mesnil-Saint-Père

SEANCE DU 14 JUIN 2024

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
11	6	6 + 4 pouvoirs

Date de convocation
10 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze juin à dix-neuf heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil municipal, qui a eu lieu Salle de la Mairie, sous la présidence de **Pascal HENRI**, maire.

Présents : **BOUILLET Francis, COLLOT Françoise, GAURIER Jacques, HENRI Pascal, NICOLLE François, VANDERHOEVEN Sylvie.**

Absents : **CROIX Mylène.**

Représentés : **BERTOUT Emilie à GAURIER Jacques, BREVOT Gérard à COLLOT Françoise, LOYER Gilles à NICOLLE François, PRIEUR Brice à HENRI Pascal.**

Madame VANDERHOEVEN Sylvie a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Taxe d'habitation sur les logements vacants
N° de délibération : 33_2024

ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET AUTRES LOCAUX MEUBLÉS NON AFFECTÉS À L'HABITATION PRINCIPALE (I) Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale : Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts (CGI), les communes peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Toutefois, seuls les logements vacants situés sur le territoire des communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, ce qui est le cas de la commune de Mesnil Saint Père. La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance. II) Monsieur le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

- Les logements concernés
 - Seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).
 - Logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire)
 - Logements non meublés. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.
 - 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

- Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale 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 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 1er janvier de trois années consécutives (N-2 à N), 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 taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.
- 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...

Exemple 1 : Un logement vacant aux 1er janvier 2012, 2013, 2014 est resté occupé pendant 81 jours consécutifs en 2012 et 100 jours consécutifs en 2013. Dès lors que la condition de vacance n'est pas satisfaite en 2013, son propriétaire n'est pas redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de 2014 pour ce logement.

Exemple 2 : Un logement vacant aux 1er janvier 2012, 2013, 2014 est resté occupé pendant 81 jours consécutifs en 2012, 29 jours au mois de mars 2013, 29 jours au mois de mai 2013, 29 jours au mois de juillet 2013 et 13 jours au mois de septembre 2013. Dès lors que ce logement a été occupé moins de 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence, son propriétaire est redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de 2014 pour ce logement.

- La vacance ne doit pas être involontaire La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette 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.

Vu le CGI et notamment ses articles 232, 1639A bis, et 1407 bis

Considérant la nécessité de lutter contre la difficulté d'accès au logement sur l'ensemble de la commune de Mesnil Saint Père, causée notamment par le nombre élevé de logements vacants,

Considérant qu'il en résulte un niveau élevé de loyers et de prix d'acquisition des logements anciens,

Considérant le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif à caractère social,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITÉ :

ARTICLE 1er : DECIDE d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

ARTICLE 2 : PRECISE que la présente délibération sera transmise aux services préfectoraux compétents en matière de fiscalité et de contrôle de légalité, ainsi qu'à la trésorerie de Troyes.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Affiché le 17 juin 2024
Pascal HENRI,
Maire



Pascal HENRI
2024.06.20 09:57:53 +0200
Ref:6734261-10090498-1-D
Signature numérique
le Maire