

Publié le 8 septembre 2023

## Nouveau zonage pour la taxe sur les logements vacants

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 actualise et élargit le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants.



Ce décret a pour objet, d'une part, d'établir la liste des communes éligibles à la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts (CGI) et, d'autre part, d'actualiser la liste des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, établie par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié par le décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015.

En effet, l'article, 73 de la loi de finances pour 2023 avait étendu le champ d'application de cette taxe et de la majoration de la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale prévue par l'article 1407 ter du CGI, instituée sur délibération communale, aux **communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, sont confrontées à 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**. Pour ces communes, la tension immobilière est caractérisée notamment par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Au delà de la taxe sur les logements vacants, la taxe d'habitation sur les résidences secondaire et la taxe d'habitation sur les logements vacants, ce zonage sert aussi pour définir les communes dans lesquelles peuvent s'appliquer l'encadrement des loyers, la possibilité de dérogation au règlement du PLU, la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation ou encore la dérogation à

l'obligation de création d'aire de stationnement lors de la création de nouveaux logements ou au droit de réquisition DALO. Ce décret fait passer de 1 140 à 3 697 le nombre de communes concernées par ce zonage. Nous vous invitons à prendre connaissance de la présentation de la Dhup sur décret qui est jointe à cet article.

## Une taxe non applicable aux Sem pour leurs logements attribués sous conditions de ressources

Pour rappel, selon l'article 232 du CGI, **la taxe sur les logements vacants est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.** Elle est acquittée 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 vacance. Son assiette est constituée par la valeur locative du logement et son taux est fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième.

Pour l'application de la taxe, un logement n'est pas considéré comme vacant lorsque la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence mentionnée ci-dessus et elle n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

Enfin, le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

### À télécharger

- [Décret 2023-822 du 25 août 2023](#)
- [zonage TLV décret du 25 août 2023](#)

Par Fabien GUEGAN