



Commune
d'AMPUS

Envoyé en préfecture le 28/09/2023

Reçu en préfecture le 28/09/2023

Publié le 29/09/2023

ID : 083-218300036-20230926-DCM2023_067-DE



Délibération N° 2023-067

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-six septembre, à 20 heures 30,
Le Conseil Municipal de la Commune d'AMPUS, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Hugues MARTIN, Maire.

Présents : Mmes, MM. Raymond BORIO, Aude ABIME, Alain POILPRÉ, Roland NARDELLI, Nadine MARION, Julie LUCCIONI, Michel MANISCALCO, Virginie MICHEL, Christian CHILLI et Fabien MICHEL.

Excusée : Claire CANDELA représentée par Virginie MICHEL.

Absente : Carmen FERNAGUT.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil : Aude ABIME.

Nombre de membres en exercice : 13 Nombre de membres présents : 11 Nombre de Suffrages exprimés : 12
Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

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.

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 232 du Code Général des Impôts qui précise que « la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :

1° Dans les 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 entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;
2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée »

Or, aux termes du décret n°2023-822 du 25 août 2023, portant application de l'article 73 de la loi de finances pour 2023 et modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants, la commune d'Ampus entre dans le champ d'application de la taxe sur les logements vacants à partir du 1^{er} janvier 2024.

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 :

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

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 en application du 1° du I de l'article 1407 du Code Général des Impôts. 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 :

Le logement doit être vacant et habitable au 1^{er} janvier de l'année de référence et au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives au 1^{er} 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.

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...

La vacance ne doit pas être involontaire.

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232 du Code Général des Impôts. 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.

La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation (identique à celle retenue en matière de taxe d'habitation) multipliée par les taux suivants (modifiés par l'article 74 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023) :

- 17 % la première année où le logement devient imposable (qu'il s'agisse d'un local imposable pour la première fois ou nouvellement imposé après une interruption du cycle de taxation),
- 34 % à compter de la deuxième année.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 2 années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, afin de lutter contre les vacances de logements, d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements disponibles pour répondre à la demande forte en logements sur la commune.

Le CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé du Maire et après avoir délibéré, à l'unanimité :

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 à compter du 1^{er} janvier 2024,

HABILITE le Maire ou un Adjoint à signer tout document à intervenir,

AUTORISE le Maire à notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme

Le Maire : Hugues MARTIN

