



DELIBERATION Conseil Municipal

Séance du 14/09/2026

NOMBRE DE MEMBRES
En exercice : 19
Présents : 16
Nombre de suffrages : 19
Date de convocation 10/09/2026
Date d'affichage 10/09/2026
VOTE : Adoptée à l'unanimité Pour : 19 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-six, le quatorze septembre, à vingt heures trente, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme HEBRARD Magali.

Etaient présents :

Mme HEBRARD Magali, M. DEVISE Michaël, Mme VACHER Marion, M. SOUCHE Pascal, Mme BONNET Lucie, M. DEVISE Stéphane, Mme PRAS Aurélie, M. COLLOMBET Cyril, Mme COMBEDIMANCHE Lucie, Mme SAHMAN Virginie, Mme DE TORRES Carole, M. MATA-VERSET Michaël, Mme LIONNETON Leslie, M. VERCASSON Christophe, M. GUILLAUME Kevin, Mme DESBOS-THEURET Jessica

Procurations :

M. PACCOUD François donne pouvoir à M. DEVISE Michaël, M. BETHUNE Christian donne pouvoir à M. COLLOMBET Cyril, Mme GARNIER VALLA Stéphanie donne pouvoir à Mme DESBOS-THEURET Jessica

Etai(ent) absent(s) :

Etai(ent) excusé(s) :

M. PACCOUD François, M. BETHUNE Christian, Mme GARNIER VALLA Stéphanie,

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. SOUCHE Pascal

Numéro interne de l'acte : 2026-62

Objet : INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Rapporteur : Monsieur Pascal SOUCHE

Le rapporteur expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation :

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (CGI), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition.

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (zone non tendue), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que facultative. Par délibération, la commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

La taxe est due 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.

Le rapporteur rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance :

1- 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 sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407.

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.

2- Appréciation de la vacance

Appréciation, durée et décompte de la vacance

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (zone non tendue) :

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant **au moins deux années consécutives**. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH 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 des années N-2 et N-1, 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 TVLH.

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...

▪ Remarque : pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

SLOW

La vacance ne doit pas être involontaire

Le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise à ce sujet que sont exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une 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.

Sont notamment concernés :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ;
- les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

Le rapporteur précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

VU l'article 1406 bis du code général des impôts,

Le Conseil Municipal,
Monsieur le rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,

Article 1 : d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Article 2 : de charger la maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait à CORNAS

Le secrétaire de séance
M. SOUCHE Pascal



La Maire,
Mme HEBRARD Magali



La Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr