

Mairie de Toulon sur Allier

De: marie-paule.minard <marie-paule.minard@dgfip.finances.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 4 juin 2026 11:37
À: AUBIGNY; AUROUER; Jean-Marc SEROUX; BAGNEUX; BESSAY SUR ALLIER; Mairie BESSON; BRESNAY; Mairie - Bressolles; CHAPEAU; Mairie - Chateau-Sur-Allier; CHEMILLY; CHEVAGNES; Mairie - Chézy; COULANDON; COUZON; Mairie - GANNAY-SUR-LOIRE; GARNAT SUR ENGIEVRE; GENNETINES; Mairie - Gouise; LA CHAPELLE AUX CHASSES; LE VEURDRE; LIMOISE; Angéline DESMARES; LUSIGNY; MARIGNY; MONTBEUGNY; MONTILLY; NEUJILLY LE REAL; Mairie - Neure; NEUVY; Mairie PARAY-LE-FRESIL; MAIRIE - POUZY-MÉSANGY; SOUVIGNY; SAINT ENNEMOND; SAINT LEOPARDIN D'AUGY; Mairie Thiel-Sur-Acolin; Mairie de Toulon sur Allier; Maire de Trevol; VILLENEUVE SUR ALLIER; Christelle PERRIN; Jérôme GUIGUE; Agnès MACAIRE - Souvigny; Mairie st martin des lais; Sophie ROUVIER; mairie-autry-issards@wanadoo.fr; mairie@chateldeneuvre.fr; mairie-chatillon03@wanadoo.fr; mairiemeillard@wanadoo.fr; Mairie Meillers; Mairie
Cc: DDFIP de l'Allier PGP Service de Fiscalité Directe Locale
Objet: IMPORTANT : institution TVLH
Pièces jointes: TFD-7-2026 TVLH.pdf

Mesdames et Messieurs les Maires,
Mesdames et Messieurs,

La Loi de Finances pour 2026 a créé à compter du 1er janvier 2027 la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts (CGI).

La TVLH se substitue pour la taxation 2027 aux deux taxes existantes, à savoir la Taxe sur les logements vacants (TLV) en zone tendue (+ de 50 000 hbts, loyers élevés) et la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) en zone non tendue (article 1407 bis du CGI).

Avec la TVLH, la distinction entre les zones tendues et non tendues perdure. Un décret sera publié prochainement pour fixer la liste des communes dites en zone tendue.

Dans l'attente de la publication du décret de classement, j'attire votre attention sur **la nécessité de prendre une délibération avant le 1er octobre 2026 si vous souhaitez que les logements vacants soient taxés en 2027 dans les conditions prévues par loi.**

Si votre collectivité est finalement classée en zone tendue, la TVLH s'appliquera de droit sur votre territoire selon des modalités différentes mais toujours au profit de la commune.

De même, si votre commune avait déjà délibéré pour instituer la THLV sur son territoire, cette délibération ne produira plus d'effet après le 31 décembre 2026. Il convient de prendre une nouvelle délibération, avant le 1er octobre 2026, pour instituer la TVLH sur la base de l'article 1406 bis du CGI à compter du 1er janvier 2027. En l'absence de nouvelle délibération, vous ne percevrez plus de produit sur les logements d'habitation vacants en 2027.

Pour ce faire, vous trouverez ci-joint un nouveau modèle de délibération pour instituer la TVLH (**page 7 du document, la page 8 est un modèle pour l'institution du taux, que vous pourrez utiliser en avril 2027**). Le modèle comporte également des explications sur les conditions d'application de la taxe et notamment sur la vacance des logements.

La principale nouveauté de la TVLH par rapport à la THLV, est le taux applicable qui ne sera pas celui de la TH sur les résidences secondaires (THRS).

Par une délibération annuelle, vous déciderez du taux de TVLH qui devra être compris entre 1 et 50 %, sans règle de lien avec d'autres taux.

Ainsi, vous pouvez délibérer avant le 1er octobre 2026 sur le principe d'instituer la nouvelle TVLH à compter du 1er janvier 2027 et pour le taux applicable, il conviendra de délibérer avant le 15 avril 2027, en même temps que les

taux des impositions directes locales (THRS, TFPB, TFNB).

En résumé :

- **que votre commune ait déjà délibéré cette année ou par le passé sur la THLV, il convient de délibérer à nouveau pour la mise en place de la TVLH qui viendra la remplacer, et ce avant le 1er octobre 2026**
- **si votre commune n'a jamais mis en place la THLV, et souhaite mettre en place la TVLH, il convient délibérer également avant le 1er octobre 2026**

J'attire également votre attention sur le fait que la TVLH peut être instituée par le conseil municipal et à titre subsidiaire, par le conseil communautaire de la communauté de communes ou d'agglomération qui dispose d'un programme local de l'habitat. Cela signifie d'une part que le produit de la TVLH ne peut être perçu que par une seule des deux collectivités et d'autre part, la commune membre est prioritaire pour percevoir le produit de la TVLH, même si la délibération communale intervient après celle de l'EPCI.

Si vous délibérez pour instituer la TVLH en 2027, les dégrèvements prononcés seront systématiquement à la charge de votre collectivité via l'émission d'une facture qui sera prélevée sur vos avances de fiscalité directe locale.

Sur votre demande, il est possible de vous communiquer la base potentielle de TVLH de votre collectivité.

Vous pouvez aussi télécharger sur le PIGP un état nommé 1767 bis com qui recense les locaux potentiellement vacants sur votre territoire.

Enfin, si vous délibérez en faveur de la TVLH avant le 1er octobre 2026, je vous remercie de bien vouloir m'adresser votre délibération afin que je puisse m'assurer de son enregistrement par les services fiscaux.

Je reste bien évidemment à votre disposition si besoin pour des précisions sur le sujet.

Bien cordialement.



Marie-Paule MINARD
Conseiller aux décideurs locaux
MOULINS COMMUNAUTE et
CC du BOCAGE BOURBONNAIS
par intérim pour partie
Direction Départementale des Finances
Publiques de l'Allier
06 13 58 27 22

TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

INSTITUTION ET FIXATION DU TAUX DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Code Général des Impôts, article 1406 bis

« I. - A. - La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

1° Une année lorsque le logement est situé dans une commune qui présente 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 ;

2° Deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne remplissant pas la condition prévue au 1°.

B. - Est caractérisée par le déséquilibre mentionné au 1° du A du présent I :

1° Une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

2° Une commune ne remplissant pas les conditions prévues au 1° du présent B et dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une 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 établit la liste des communes relevant des 1° et 2° du présent B.

C. - Sont exclus du champ de la taxe prévue au A du présent I :

1° Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence mentionnée au même A ;

2° Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;

3° Les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;

4° Les logements détenus par une entité mentionnée aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409 du présent code

III. - A. - Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 1° du A du I du présent article, le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition.

Par dérogation au premier alinéa du présent A, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, augmenter ces taux, sans toutefois excéder le taux de 30% la première année d'imposition et le taux de 60% à compter de la deuxième année d'imposition.

B. - Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 2° du A du I du présent article, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

Le premier alinéa du présent B est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant institué la taxe en application du premier alinéa du présent B. »

TFD-7 - 2026

IV. - 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 mentionnée au A du I.

V. - 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.

VI. - Les dégrèvements sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

A- PRÉSENTATION

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 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente 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 (« zone tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30% et 60%.

▪ 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 1^{er} 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%.

▪ Les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à [l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) peuvent instituer la TVLH, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

▪ 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.

Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue.

B- CHAMP D'APPLICATION

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 présente 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 (« zone tendue ») :

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant **au moins une année**. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en 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...

▪ 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 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. 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

❑ **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.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

En « zone tendue », la TVLH est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

En « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens.

1- Délibération d'institution - Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit :

- des **conseils municipaux** des communes situées en « zone non tendue » ;
- des **organes délibérants des EPCI à fiscalité propre** mentionnés aux I ou II de l'article [1379-0 bis](#), lorsqu'ils ont adopté un **programme local de l'habitat** défini à [l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

2- Délibération de fixation du taux

- Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente 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, le taux de la taxe est fixé de droit à 17% la première année d'imposition (logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition) et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition (logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition). Sur délibération de la commune, ces taux peuvent être portés, respectivement, jusqu'à 30% et 60%. La délibération mentionne les deux taux à retenir en fonction de la vacance constatée.
- Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas le déséquilibre mentionné au point précédent, la TVLH est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. Par délibération de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre, le taux d'imposition peut être fixé dans la limite de 50%.
- Rappel : 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.

D- DATE, PORTÉE ET DURÉE DE VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS

1- Délibération d'institution

La TVLH s'applique de droit dans les communes classées en « zone tendue ». Elles ne peuvent donc pas s'opposer à l'application de la TVLH sur leur territoire.

Sur le territoire des communes classées en « zone non tendue », la TVLH peut être instituée (et son taux fixé) par une délibération prise dans les conditions prévues aux articles 1639 A et 1639 A *bis* par renvoi

L'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » devra être décidée par une délibération prise avant le 1er octobre N-1 pour être applicable en N, sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption.

Cette délibération demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

2- Délibération de fixation du taux

Conformément au III de l'article 1406 bis, les délibérations fixant le ou les taux de la TVLH doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A, soit, en principe, avant le 15 avril d'une année pour être applicables au titre de la même année.

Cette délibération doit être prise chaque année. A défaut, les impositions peuvent être recouvrées selon les décisions de l'année précédente.

Remarque : Il est recommandé pour les communes situées en « zone non tendue » de dissocier la délibération d'institution (à prendre avant le 1er octobre N-1 pour N) de celle fixant le taux d'imposition (à prendre avant le 15 avril N pour N). En effet, seule la délibération de taux est à prendre chaque année.

3- Portée des délibérations

Les délibérations prises par l'EPCI ne sont applicables que sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas. Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent assujettir les locaux d'habitation vacants à la TVLH qu'à **titre subsidiaire**.

E- DIVERS

Les dégrèvements sont systématiquement à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L.2332-2 et L.3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

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

Le/La maire / président(e) de

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

rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune / l'établissement public de coopération intercommunale.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

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

Le conseil ..., après en avoir délibéré,

Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Charge le/la maire / président(e) de notifier cette décision aux services préfectoraux.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION
	FIXATION DU TAUX DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Le/La maire / président(e) de

expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil ... de fixer le taux de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

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.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

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

Le conseil ..., après en avoir délibéré,

Fixe les taux de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation : ¹

- pour la première année d'imposition à ...

- à compter de la deuxième année d'imposition à ...

ou

Fixe le taux de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à ...²

Charge le/la maire / président(e) de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Pour les communes situées en zone tendue, ces taux peuvent être compris entre 17% et 30% la première année d'imposition et entre 34% et 60% à compter de la deuxième année d'imposition.

² Pour les communes situées en zone non tendue ou les EPCI à fiscalité propre, ce taux peut être fixé dans la limite de 50%