

Image not found or type unknown



Taxe d'habitation des logements vacants

Par **Melliflu**, le **29/06/2024** à **18:10**

Bonjour à toutes et à tous,

J'aurais une question concernant cette fameuse THLV.

Un appartement n'ayant pas de chauffage ni eau chaude, peut-il être considéré comme habitable et donc soumis à la THLV ? Dans le cas où la réponse serait non, peut-on (l'Etat, le Département ou la Commune) contraindre le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour le rendre habitable ? Il est cependant raccordé en eau courante et possède un réseau électrique "utilisable" (dans le sens où il suffirait d'avoir un abonnement pour avoir du courant). Je ne sais néanmoins pas s'il est au norme.

Au cas où cela aurait une quelconque importance, je précise que l'appartement ne se situe pas en zone tendue.

L'appartement est actuellement utilisé comme débarras, l'immeuble n'ayant pas de cave.

Les propriétaires pourraient-ils changer la destination de cet appartement en dépendance (débarras) ? Si oui, seront-ils exonérés de cette taxe ?

Je vous remercie d'avance pour vos éclaircissements.

Cordialement,

Par **youris**, le **29/06/2024** à **18:26**

bonjour,

si le propriétaire ne loue pas ce logement, vous ne pouvez pas le contraindre à faire des travaux.

voir ce lien sur le

[logement à louer décent](#)

salutations

Par **Lingénu**, le **29/06/2024** à **20:59**

Bonjour,

Les logements inhabitables ne sont pas soumis à la taxe prévue à l'article 232 du CGI : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9434-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-60-20201222>

Lorsqu'ils ont été réhabilités, ils sont assujettis à la taxe d'habitation s'ils restent vacants.

Il y a une marge d'appréciation. Si le logement peut être réhabilité à peu de frais, il n'est exonéré. D'après ce que j'ai lu, le seuil serait un coût de travaux de l'ordre de 25 % de la valeur du logement.

Par **Melliflu**, le **30/06/2024** à **15:56**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations.

Pour être sûr d'avoir bien compris :

- Dans l'état actuel, cet appartement n'est donc pas soumis à la THLV ?
- Si les propriétaires décident de le laisser dans cet état, risquent-ils une quelconque sanction ? Peut-on leur réclamer une taxe sur cet appartement en dehors de la taxe foncière ?

Bien cordialement,

Par **Isadore**, le **01/07/2024** à **11:31**

Bonjour,

[quote]

- Dans l'état actuel, cet appartement n'est donc pas soumis à la THLV ?[/quote]

Tout dépend de la raison d'absence de chauffage. Si le logement est doté d'un système de chauffage qui serait réparable à peu de frais, il n'est pas considéré comme "inhabitable". Il ne suffit donc pas de retirer un bout de la chaudière pour échapper à la taxe d'habitation. Voici la position du fisc :

[quote]

Ne sont donc pas assujettis les logements qui ne peuvent être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incombe nécessairement à leur détenteur.[/quote]
[quote]Les travaux nécessaires pour rendre un logement habitable s'entendent de ceux qui remplissent au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;avoir pour objet l'installation, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, la réfection complète de l'un ou l'autre des éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, électricité, eau courante, ensemble des fenêtres et portes extérieures.

Par ailleurs, les travaux doivent être importants. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier l'importance des travaux. A titre de règle pratique, il peut être admis que cette condition est remplie lorsque le montant des travaux nécessaires pour rendre le logement habitable excède 25 % de la valeur vénale du logement au 1er janvier de l'année d'imposition.[/quote]

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6054-PGP.html/identifiant=BOI-IF-AUT-60-20140311>

[quote]

Si les propriétaires décident de le laisser dans cet état, risquent-ils une quelconque sanction ?[/quote]

Les propriétaires peuvent laisser leur logement sans faire de travaux. Dans le cas où le logement est réellement inhabitable au sens du Bofip cité ci-dessus, pas d'obligation de réhabiliter le bien.

Pour autant, si le bien est "manifestement" abandonné, la mairie peut obliger les propriétaires à faire des travaux d'entretien, faute de quoi elle pourra exproprier le propriétaire du bien.

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006164567>

En cas de non entretien du terrain, le maire peut aussi dans certains cas contraindre le propriétaire à y remédier ou faire réaliser l'entretien aux frais dudit propriétaire.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1525>

Donc pas de problème en soi à laisser un bien sans chauffage fonctionnel. En revanche il y a un risque financier à laisser un bien foncier totalement à l'abandon.