

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

OBJET : INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION A COMPTER DU 1ER JANVIER 2027

1. Le contexte

La loi de finances pour 2026 a profondément modifié le dispositif fiscal applicable aux logements durablement vacants.

À compter des impositions établies au titre de l'année 2027, les dispositifs antérieurs sont remplacés par une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), prévue à l'article 1406 bis du Code général des impôts.

Pour les communes qui ne présentent pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, l'institution de cette taxe relève d'une décision du conseil municipal.

Fontenay-lès-Briis appartient à cette catégorie de communes. Il appartient donc au conseil municipal de décider de l'instauration de cette taxe et d'en fixer le taux.

2. Quel est l'objectif de cette taxe ?

La taxe sur la vacance des locaux d'habitation a principalement un objectif incitatif.

Elle vise à encourager les propriétaires de logements durablement vacants à remettre ces logements sur le marché, soit par la location, soit par la vente.

La mobilisation des logements existants constitue en effet un moyen complémentaire de contribuer à l'offre de logements, sans nécessairement recourir à de nouvelles constructions.

Pour une commune comme Fontenay-lès-Briis, cette possibilité présente un intérêt particulier compte tenu des contraintes liées au développement urbain et à la nécessité de préserver l'équilibre entre habitat, espaces naturels et agricoles.

3. Quels logements sont concernés ?

Dans les communes relevant du régime applicable à Fontenay-lès-Briis, la taxe concerne les logements qui sont vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins deux années.

La vacance doit répondre aux critères définis par la législation fiscale.

Le dispositif ne vise donc pas indistinctement tous les logements momentanément inoccupés.

Les situations dans lesquelles la vacance répond à des circonstances particulières prévues par la loi peuvent notamment ouvrir droit à une exonération ou à un dégrèvement.

4. Un dispositif géré par l'administration fiscale

La commune ne procédera pas elle-même au calcul et au recouvrement de cette taxe.

Les services fiscaux disposent des informations nécessaires à l'identification des logements susceptibles d'être concernés et assurent l'établissement et le recouvrement de la taxe.

La commune bénéficiera ainsi d'un dispositif fiscal dont la gestion administrative est assurée par les services de l'État.

5. Le choix d'un taux de 25 %

La réglementation autorise, pour les communes concernées, la fixation d'un taux pouvant aller jusqu'à 50 %.

Il est proposé au Conseil municipal de retenir un taux de 25 %.

Ce taux apparaît comme un compromis entre :

- la volonté de disposer d'un dispositif suffisamment incitatif ;
- la nécessité de conserver à cette taxe un caractère proportionné ;
- la volonté de ne pas pénaliser excessivement les propriétaires confrontés à des situations particulières de vacance.

Le choix d'un taux de 25 % traduit ainsi la volonté de la commune de privilégier une mesure d'incitation à la remise sur le marché des logements, plutôt qu'un dispositif ayant pour objectif premier d'augmenter les recettes fiscales.

6. Une première application en 2027

La taxe sera applicable aux impositions établies au titre de l'année 2027.

Une disposition transitoire importante est prévue par la loi : pour les impositions établies au titre de 2027, il sera tenu compte de la durée de vacance du logement antérieure au 1er janvier 2027.

Ainsi, l'institution de la taxe en 2026 permet à la commune de disposer du dispositif dès sa mise en œuvre en 2027.

7. Proposition au Conseil municipal

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- d'instituer, à compter des impositions établies au titre de l'année 2027, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de Fontenay-lès-Briis ;
- de fixer le taux de cette taxe à 25 % ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir adopter la délibération correspondante.