Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213701592-20260922-20260705B-DE

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Séance du 22 septembre 2026

N° 2026.07.05
Objet : FINANCES – Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

Date de Convocation

Le 16 septembre 2026

Nombre de conseillers

En exercice : 29
Présents : 24
Absents : 05
Représentés : 00
Votants : 24

Le vingt-deux septembre deux mille vingt-six, à vingt heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le seize septembre deux mille vingt-six, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame Catherine GAY, Maire.

Etaient présents :
Mme Catherine GAY, Maire,
M. Jean-Luc ARMAND, Mme Martine VIAUD, M. Grégory LARCHER, Mme Patricia SAINT-VENANT, M. Benjamin THOUVIGNON, Mme Méloée GANGNEUX, M. Valentin GILLET DEBARRE, Mme Delphine CHERPI, Maires-adjoints
Mme Jocelyne LECROQ, Mme Sophie DANIAUD, Mme Aliette GEAIRON, M. Laurent DRÉANO, M. Jacques DEFENIN, Mme Aline LARGEAU, M. David-Alexandre MEUNIER, Mme Sandrine GAUTIER, M. Amaury GOUYETTE, Mme Coralie FLAIS, Mme Marie DABURON, M. Frédéric GRILLET, Mme Béatrice ODINK, Mme Julie RIOLLET et M. Alexis MOREAU, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs : Néant

Absents excusés : M. Laurent MAURER, M. Cédric ANTONIAZZI, M. Alexandre ESTHER, M. Damien MICHAUD et Mme Alexandra PORCHERON

Secrétaire de séance : Mme Patricia SAINT-VENANT

Monsieur Jean-Luc ARMAND expose qu'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.

Il précise que la Commune de Monts étant 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.
Par délibération, la commune peut instituer la taxe puis dans un second temps fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

Monsieur Jean-Luc ARMAND ajoute que 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 vacances. Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Aussi, sont concernés par le dispositif les logements habitables et non meublés, c'est-à-dire les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons), clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) 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, destines à être attribues sous conditions de ressources.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213701592-20260922-20260705B-DE

Par ailleurs, 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…
Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacances de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX).

Enfin, 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 disparaitre 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

Monsieur Jean-Luc ARMAND précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment son article L.2121-29 indiquant que le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1406 bis relatif à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;

Considérant qu'il est important pour la Commune d'instaurer cette taxe afin de permettre une continuité d'utilisation des logements et garder le dynamisme actuel de la commune ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,

- **De décider** d'instituer à compter des impositions établies au titre de l'année 2027, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) ;

- **De préciser** que la fixation du taux de la TVLH devra se faire dans un second temps et au plus tard avant le 15 avril de l'année suivant la présente délibération ;

- **De charger** Madame la Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 037-213701592-20260922-20260705B-DE

- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Patricia SAINT-VENANT

Signé électroniquement par : Patricia SAINT-VENANT
Date de signature : 27/09/2026
Qualité : Monts - Secrétaire de séance

La Maire,
Catherine GAY

MAIRIE DE MONTS - 37260 (Indre-et-Loire)

Signé électroniquement par : Catherine GAY
Date de signature : 28/09/2026
Qualité : Monts - Maire