



Pas de taxe sur un logement vacant qui ne serait habitable qu'au prix de travaux importants.

Commentaire d'arrêt publié le **28/01/2025**, vu **1298 fois**, Auteur : [Maître Arnaud SOTON](#)

Pas de taxe sur un logement vacant qui ne serait habitable qu'au prix de travaux importants.

Dans un arrêt du 24/12/2024, (CAA Nantes 24 décembre 2024, n° 24NT01840), la cour administrative d'appel de Nantes confirme qu'un logement qui ne pourrait être rendu habitable qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ne saurait être assujetti à la taxe sur les logements vacants.

Selon les dispositions de l'article 232 du CGI, la taxe sur les logements vacants est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. L'assiette de cette taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième.

Il faut noter que seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos et couverts et pourvus des éléments de confort minimum (eau courante et équipement sanitaire par exemple) entrent dans le champ d'application de la taxe. De même, les logements vacants s'entendent des logements non meublés, de sorte que les résidences secondaires, par exemple, sont exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants.

Le VI de l'article 232 du CGI prévoit toutefois que la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. Selon une décision du Conseil constitutionnel, des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ne sauraient être assujettis à la taxe (Conseil Constitutionnel, décisions n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 et n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012).

Au cas particulier, un propriétaire a déposé une réclamation préalable afin d'obtenir la décharge de la taxe sur les logements vacants mise à sa charge, au titre de l'année 2019. Le service ayant rejeté sa demande, il a saisi le tribunal administratif de Nantes, qui par un jugement du 15 mars 2024, l'a déchargé de la taxe annuelle sur les logements vacants à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 2019 à raison de ce bien. L'administration fiscale a fait appel de ce jugement qui est confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes

La cour relève en effet que le montant des travaux sanitaires et d'électricité nécessaires à rendre le bien habitable était estimé par différents devis à 13 400 €, alors que la valeur vénale de l'appartement avait été estimée entre 30 000 et 35 000 €, soit un montant de travaux compris entre 38 % et 44 % de cette valeur vénale.

La requête du ministre de l'économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique est donc logiquement rejetée par la cour administrative d'appel.

CAA de NANTES, 1ère chambre, 24/12/2024, 24NT01840.

Arnaud Soton

Avocat fiscaliste

Professeur de droit fiscal