

CLUB RÉGIONAL ZLV

CYCLE 9

LA FISCALITÉ DES LOGEMENTS VACANTS

ZÉRO
LOGEMENT
VACANT

ORDRE DU JOUR

1 - LES DONNÉES FISCALES SUR ZLV

2 - LA FISCALITÉ EN VIGUEUR

3 - LA FISCALITÉ INTRODUITE PAR LA LOI FINANCES 2026

4 - COMMENT FIABILISER LES DONNÉES FISCALES

5 - QUESTIONS ET RÉPONSES, RETEX

1. LES DONNÉES FISCALES SUR ZLV

QUELLES SOURCES ?

1 - LES DONNÉES SOURCES

2 - LES DONNÉES FIABILISÉES

LES DONNÉES SOURCES

LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS > 2 ANS ISSUS DU FICHER LOVAC

Base de données LOVAC 2025 = croisement du fichier 1767BISCOM 2025 x Fichiers fonciers 2024
> extrait de la table **lovac_fil** = logements privés vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2024

- Base créée par le Cerema à la demande de la DGALN
- Millésime 2025 “par défaut” (possibilité d’afficher les millésimes antérieurs)

LOGEMENTS PRIVÉS LOUÉS (OCCUPÉS) ISSUS DES FICHIERS FONCIERS

Fichiers Fonciers 2024 = logements “En location” au 1er janvier 2023
> extrait des tables **pnb0010_local (ccthp = L)** et **proprietaire_droit**

- Base créée par le Cerema à la demande de la DGALN
- Millésime 2024 “par défaut”

> **Données fiscales issues de GMBI (et héritées de la THRP si pas de déclaration ou conflits déclaratifs)**

LES DONNÉES FIABILISÉES

CONNAISSANCES INTERNES

COLLABORATION AVEC LES ÉLUS LOCAUX

CAMPAGNE DE FIABILISATION

ARPENTAGE



MISES À JOUR DANS ZLV

27 Rue Bourgend 67204 Achenheim

× Fermer

Identifiant fiscal national : 67001OyoSPRR

[Voir la fiche logement dans un nouvel onglet](#)

Informations sur le logement

Suivi

Documents

Note

Occupation

Occupation actuelle

Vacant

Occupation prévisionnelle

Pas d'information

Étiquette énergétique

Étiquette DPE représentatif (ADEME)

F

Étiquette DPE renseignée

D

Annuler

Enregistrer



2. LA FISCALITÉ EN VIGUEUR

1 - TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

2 - TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

TLV

TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

DANS LES ZONES TENDUES

ARTICLE 232 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

- Quels logements ?

Logements vacants **depuis plus d'1 an** au 1er janvier de l'année d'imposition.

- Quel taux ?

17 % la 1^{ère} année puis **34 %** de la valeur locative cadastrale.

→ AUTOMATIQUE SUR LA LISTE DES COMMUNES SITUÉES EN ZONE TENDUE DÉFINIE PAR DÉCRET

TLV 1

Communes d'une zone d'urbanisation continue > **50k hab** et en **marché tendu** (notamment déficit de logements sociaux)

→ 324 759 logements privés vacants depuis + de 2 ans (lovac_fil 2025), soit 24 % de la vacance structurelle du parc privé et 2,84 % du parc privé concerné.

TLV 2

Communes touristiques en marché tendu lié au nombre de **résidences secondaires** et **meublés de tourisme**

→ 102 236 logements privés vacants depuis + 2 ans (lovac_fil 2025), soit 7,6 % de la vacance structurelle du parc privé et 3,51 % du parc privé concerné.

THLV

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

DANS LES ZONES NON TENDUES

ARTICLE 1407 BIS DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

- Quels logements ?

Logements vacants **depuis plus de 2 ans** au 1er janvier de l'année d'imposition.

- Quel taux ?

Liaison des taux : **Taux THLV = Taux de THRS** (taxe d'habitation sur les résidences secondaires).
Le taux de THRS est **lié à celui de la TF**.

→ SUR DÉLIBÉRATION DANS LES COMMUNES NON SOUMISES À LA TLV

Champ d'application géographique :

- Les communes non soumises à la TLV ET ayant délibéré pour l'instaurer.
- Les EPCI dotés d'un PLH peuvent également l'instaurer.

RESSOURCE BIBLIO

Article "Pourquoi instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants ?"

QUELLE EST LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX LOGEMENTS VACANTS DANS MA COMMUNE ?

Saisissez le nom ou le code INSEE de la commune dans laquelle se situe votre logement vacant

Ex: Paris, Lyon, 75056...



Votre logement se trouve dans une commune appliquant la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

La commune de Briançon est située en zone tendue.

Conditions d'application de la TLV

- La taxe s'applique dans les zones tendues définies par [décret](#)
- Le logement doit être vacant depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition
- Le taux applicable est 17 % de la valeur locative du bien la première année, puis 34 % les années suivantes

Quelles sont les alternatives ?

Si le logement est occupé comme résidence principale, par vous-même, un locataire, ou à titre gratuit, vous n'êtes pas redevable de cette taxe. Si vous l'occupez comme résidence secondaire, vous serez redevable de la [Taxe d'habitation sur les résidences secondaires](#) dès la première année.

Contactez votre mairie ou votre intercommunalité pour connaître les aides locales pour vous accompagner.

3. LA FISCALITÉ INTRODUITE PAR LA LOI DE FINANCES POUR 2026

APPLICABLE DÈS LE 1ER JANVIER 2027

- 1 - TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)
- 2 - QUELS IMPACTS EN ZONES TENDUES ?
- 3 - QUELS IMPACTS EN ZONES NON TENDUES ?

TVLH

TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

SUR TOUT LE TERRITOIRE

DANS LES ZONES TENDUES

→ AUTOMATIQUE sur la liste des communes situées en zone tendue définie par décret

- Quels logements ?

Logements vacants **depuis plus d'1 an** au 1er janvier de l'année d'imposition.

- Quel taux ?

17 % la 1ère année puis **34 %** de la valeur locative cadastrale (modulable avec un plafond à 30 % la 1ère année puis 60 %)

→ **LES ZONES TENDUES = LES EX COMMUNES TLV**

NOUVEL ARTICLE 1406 BIS DU CGI

→ Introduite par l'article 27 ter de la loi finances pour 2026

DANS LES ZONES NON TENDUES

→ PAR DELIBERATION dans les communes non concernées par le décret

- Quels logements ?

Logements vacants **depuis plus de 2 ans** au 1er janvier de l'année d'imposition.

- Quel taux ?

Fixé par délibération (plafond à 50 %)

RESSOURCE BIBLIO

Article "Réforme de la fiscalité sur les logements vacants : ce que prévoit la loi finances pour 2026"

CONDITIONS D'EXONÉRATION

DE TVLH

Sont exclus du champ de la taxe :

- Les logements dont la **durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs** au cours de la période de référence (*entre le 1er janvier N-1 et le 1er janvier N en zone tendue ; entre le 1er janvier N-2 et le 1er janvier N en zone non tendue*) ;
- Les logements dont la **vacance est indépendante de la volonté du contribuable** (ex : mise en location/vente infructueuse) ;
- Les logements qui constituent des **dépendances du domaine public** ;
- 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 (**baillleurs sociaux**).

IMPACTS

POUR LES COMMUNES EN ZONES TENDUES

1 - TRANSFERT DES RECETTES FISCALES SUR LES LOGEMENTS VACANTS AUX COMMUNES

Le produit de la **TLV** était perçu par l'**État** → La **commune** percevra le produit de la **TVLH**.

Le produit transféré correspond au produit brut retransché de **5,4 % de frais d'assiette et de recouvrement** (perçus par l'État, en application de l'article 1641 du CGI post loi finances 2026).

2 - UN POUVOIR DE MAJORATION DES TAUX DE TVLH

Possibilité de **majorer les taux de la taxe par délibération** (prise dans les conditions prévues à l'[article 1639 A du CGI](#)), dans les limites suivantes :

- **Jusqu'à 30 %** pour la **première année** d'imposition (contre 17 % par défaut).
- **Jusqu'à 60 %** à compter de la deuxième année (contre 34 % par défaut).

IMPACTS

POUR LES COMMUNES EN ZONES TENDUES

RESSOURCE BIBLIO

Article "[Logements vacants en zone tendue : suppression de la TLV, quels impacts ?](#)"

3 - LA RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DES DÉGRÈVEMENTS

Conformément à l'article 1406 bis du CGI, **les dégrèvements incombent à la commune.**

Le montant remboursé au contribuable est **déduit des attributions mensuelles versées par l'État** à la collectivité (mentionnées aux [articles L. 2332-2](#) et [L. 3332-1-1](#) du CGCT).

**LES COLLECTIVITÉS SITUÉES EN ZONES TENDUES DOIVENT DONC DÉSORMAIS
S'ASSURER DE LA FIABILITÉ DE L'ASSIETTE DE TAXATION DES LOGEMENTS VACANTS
AFIN D'ÉVITER LES DÉGRÈVEMENTS ET DE SÉCURISER LEUR BUDGET**

IMPACTS

POUR LES COMMUNES EN ZONES NON TENDUES

RESSOURCE BIBLIO

Article "Territoires détendus : quels changements sur la fiscalité des logements vacants ?"

1 - LA CADUCITÉ DES ANCIENNES DÉLIBÉRATIONS PRISES EN MATIÈRE DE THLV

Les délibérations qui instauraient la THLV **cessent de produire leur effet à partir du 1er janvier 2027.**

Les collectivités (communes et EPCI) qui souhaiteraient instaurer une TVLH doivent **délibérer avant le 1er octobre 2026 pour taxer les LV en 2027.** Le taux doit lui être fixé avant le 15 avril 2027, s'il n'est pas défini par la délibération d'institution de la taxe.

2 - PLUS DE LIBERTÉ DANS LA FIXATION DU TAUX

La **fin de la liaison des taux** : déliaison totale avec la THRS et la TF.

Taux fixé librement **dans la limite de 50 %** de la valeur locative cadastrale.

3 - UNE AUGMENTATION DE LA PART PERÇUE PAR LA COLLECTIVITÉ

Suppression des frais de dégrèvement (soit 3,6 % du produit brut en matière de THLV).

Hausse des frais d'assiette et de recouvrement (5,4 % en matière de TVLH, contre 4,4 % pour la THLV).

RÉGIME JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2026

2 TAXES

TLV

PERÇUE PAR L'ÉTAT

THLV

LIAISON DES TAUX AVEC TF ET THRS

PERCEPTION DE 92 % DU PRODUIT BRUT

ZONES TENDUES

ZONES NON TENDUES

RÉGIME APPLICABLE DÈS LE 1ER JANVIER 2027

TAXE UNIQUE

Avec application différenciée selon les territoires (tendus VS non tendus).

TVLH

PERÇUE PAR LES COMMUNES

CHARGE FINANCIÈRE DES DÉGRÈVEMENTS

MAJORATION DES TAUX POSSIBLE

TAUX LIBRE JUSQU'À 50%

PERCEPTION DE 94,6 % DU PRODUIT BRUT

VOTRE AVIS COMPTE

DONNEZ-NOUS VOTRE AVIS SUR ZLV !

ZÉRO
LOGEMENT
VACANT

Veillez renseigner la collectivité pour laquelle vous souhaitez répondre. Tapez le nom de votre collectivité et choisissez dans la liste le nom et le SIREN correspondant : *

Quelle est la probabilité que vous nous recommandiez à un confrère ou une consoeur d'une autre collectivité sur une échelle de 0 à 10 ? *

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Probabilité très basse
de recommandation

Probabilité moyenne

Probabilité très haute
de recommandation

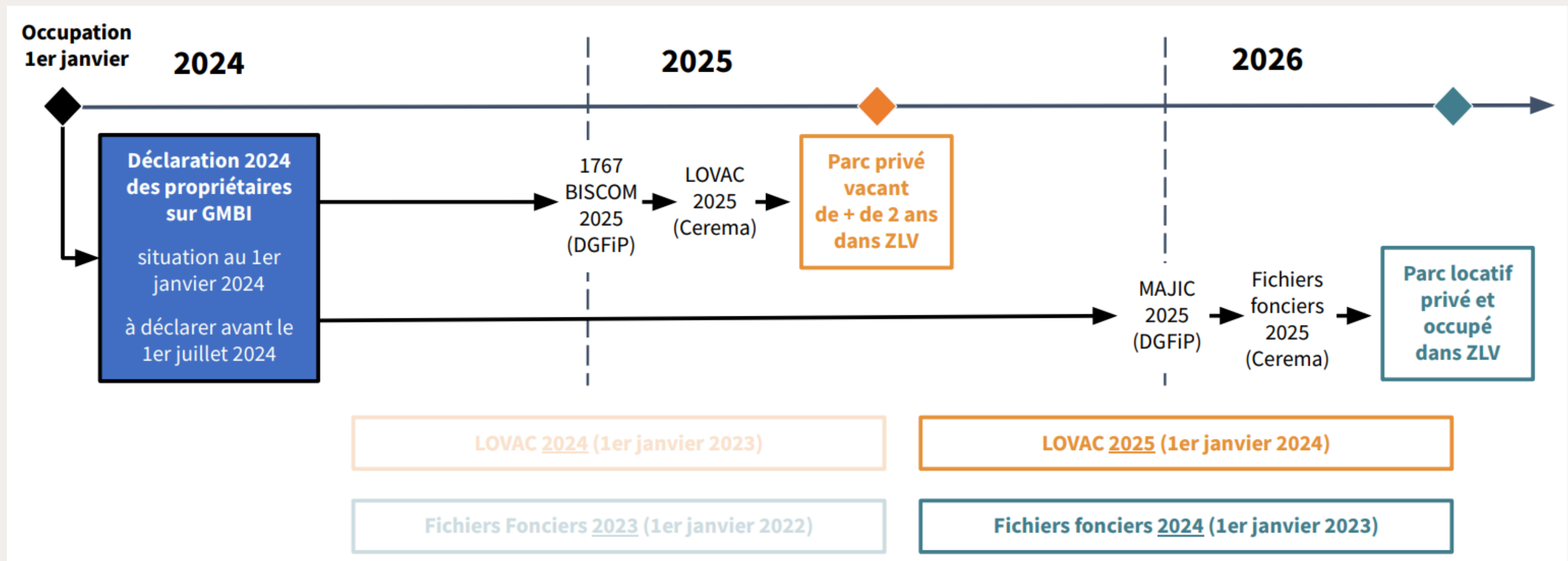
(Facultatif) - Avez-vous un commentaire à faire sur notre outil ?

4. FIABILISER LES DONNÉES FISCALES

ET DONC L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

SENSIBILISER LES PROPRIÉTAIRES

À LEUR DÉCLARATION GMBI



SENSIBILISER LES PROPRIÉTAIRES

À LEUR DÉCLARATION GMBI

→ Mise à disposition d'un **modèle de courrier** à envoyer aux propriétaires (repréciser la définition fiscale d'un logement vacant VS résidence secondaire)

Calendrier des millésimes LOVAC :

- **LOVAC 2025** intégré sur ZLV : basé sur les déclarations d'occupation au 1er janvier 2024
- **LOVAC 2026** en cours de constitution : intégration au 2ème trimestre 2026
- **LOVAC 2027** en cours de déclaration : période déclarative ouverte depuis le 1er janvier 2026

→ Importance de la déclaration actuelle pour la constitution du fichier LOVAC 2027 (la période de déclaration en cours sert à la taxation au titre de l'année 2026)

RESSOURCE BIBLIO

Article : "Fiabiliser localement les données LOVAC en sensibilisant les propriétaires à leur déclaration GMBI"

IMPACTS

DES MISES À JOUR EFFECTUÉES SUR ZLV

→ **LES DONNÉES INTÉGRÉES SUR LA PLATEFORME RESTENT DANS ZLV :**

- **Au sens où elles n'en sortent pas** : informations utilisées strictement dans le cadre des politiques publiques de lutte contre la vacance (compétence des collectivités) → pas d'impact sur la situation fiscale des logements, qui est établie à partir de la déclaration des propriétaires effectuée sur le portail des impôts.
- **Au sens où elles sont conservées d'une année sur l'autre** : l'intégration du nouveau millésime de données sur la vacance chaque année n'efface pas l'historique et les mises à jour effectuées sur la plateforme → pas d'impact sur les mises à jour, même si des erreurs persistent dans les données sources d'une année sur l'autre.

LES DONNÉES MISES À JOUR DANS ZÉRO LOGEMENT VACANT NE SONT PAS REMONTÉES À LA DGFIP

RESSOURCE BIBLIO

Article du centre d'aide "[Comment fiabiliser les données ?](#)"

EFFECTUER UN SIGNALEMENT

QUELLE EST LA MÉTHODE À RESPECTER ?

OCCUPATION AU JOUR DU FAIT GÉNÉRATEUR DE L'IMPÔT

Occupation au **1er janvier de l'année d'imposition.**

Le logement peut avoir **changé d'occupation** depuis cette date : **pas de signalement** possible dans ce cas.



CONSTITUER UN FAISCEAU D'INDICES

Limiter le risque de contentieux (alors que l'occupation est difficile à prouver) :

- une simple **observation** de terrain ne suffit pas.
- récolter des **éléments concrets** : consommations, échanges écrits

RESSOURCE BIBLIO

Article : [Comment faire un signalement ?](#)

DISTINGUER LES CAS SUR ZLV : ERREURS VS ÉVOLUTIONS

1 - CHANGEMENT DU STATUT DE SUIVI : SORTIE DE LA VACANCE/N'ÉTAIT PAS VACANT

Informations sur le logement | Suivi | Documents | Note

Statut de suivi

Statut de suivi

SUIVI TERMINÉ

Sous-statut de suivi

Sortie de la vacance

N'était pas vacant


2 - AJOUTER DES DOCUMENTS POUR ALIMENTER LE FAISCEAU D'INDICES

Informations sur le logement | Suivi | Documents | Note

Associez un ou plusieurs documents à ce logement

Taille maximale par fichier : 25Mo. Formats supportés : images (png, jpg, heic, webp) et documents (pdf, doc, docx, xls, xlsx, ppt, pptx). Le nom du fichier doit faire moins de 255 caractères. Plusieurs fichiers possibles.

Sélect. fichiers | Aucun fichier choisi



Il n'y a pas de document associé à ce logement

3 - AJOUT D'UN LOGEMENT VACANT QUI N'EST PAS IDENTIFIÉ COMME TEL DANS LES DONNÉES FISCALES

+ Ajouter un logement

Fermer x

Ajouter un logement

Comment trouver l'identifiant fiscal national ?
L'identifiant fiscal national (12 chiffres), présent dans les Fichiers Fonciers, est une concaténation du code département (2 chiffres) et de l'invariant fiscal départemental (10 chiffres) du logement, dans cet ordre-là.

Saisissez l'identifiant fiscal national (obligatoire)

Annuler Suivant

5. QUESTIONS ET RÉPONSES

RETOURS D'EXPÉRIENCES



Emma_TOULLIC Rédacteur

Moduler la fiscalité locale pour les propriétaires volontaires ?

Article • 02/03

Bonjour, Est-il possible pour une collectivité de suspendre la taxe foncière et/ou la taxe logement vacant en cas de travaux pour remettre sur le marché ? (avec une forme d'engagement du propriétaire, des critères à définir) Si oui, quels territoires l'ont fait ou l'envisagent à titre d'expérimentation ? Et comment procède-t-on en tant que collectivité pour initier ce genre de chose : dialogue avec les services des impôts pour définir un nouveau critère d'exonération, modulation possible du taux d'imposition communal ?...

Par avance merci pour vos retours et belle journée



LV - Dialogue, entraide et remontées de terrain

- **Article 1383-0 B du CGI : exonération de TFPB en faveur des économies d'énergie**
 - communes et EPCI
 - sur délibération
 - logements achevés depuis plus de 10 ans
 - exonération varie entre 50 % et 100 % de la part revenant à la collectivité
 - pendant 3 ans
 - Conditions : dépenses de rénovation énergétique (liste éligible définie)
 - Soit plus de 10 000 € sur l'année précédant l'exonération ;
 - Soit plus de 15 000 € cumulés sur les 3 années précédant l'exonération.

LINKEDIN

SUIVEZ-NOUS



[Notre page LinkedIn](#)

The screenshot shows the LinkedIn profile for 'Zéro Logement Vacant'. At the top, there is a banner with a green and blue background. On the left side of the banner is the logo 'ZÉRO LOGEMENT VACANT' in green and blue. On the right side of the banner are the logos for 'MINISTÈRES TERRITOIRES ÉCOLOGIE LOGEMENT' (with the tagline 'Liberté Équité Fraternité'), 'Agence nationale de l'habitat', and 'beta.gouv.fr'. Below the banner, the profile name 'Zéro Logement Vacant' is displayed in bold black text. Underneath the name is the description 'L'outil pour remobiliser les logements vacants et prévenir celle des passoires énergétique locatives'. At the bottom of the profile information, it says 'Administration et planification du développement urbain et rural · Paris, Île-de-France · 5 K abonnés · 2-10 employés'. A notification bell icon is visible in the top right corner of the profile area.

MERCI POUR

VOTRE ATTENTION

julie.guittard.ext@beta.gouv.fr
emeline.fontas.ext@beta.gouv.fr