

Propriétaires de logements vacants : comment se prémunir des risques de taxation ?

La taxation des biens inoccupés est devenue un instrument important des politiques publiques de l'habitat, visant à inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants. Pourtant, derrière les chiffres et les principes fiscaux, se cache une réalité plus complexe : distinguer un logement réellement vacant d'un bien temporairement inoccupé est souvent source d'interprétations divergentes et de litiges.



Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Dans ce contexte, la preuve de la situation du bien revêt une importance capitale. Le commissaire de justice joue dans ce cadre un rôle essentiel pour sécuriser le propriétaire face à l'administration fiscale.

Une mesure de lutte contre la rétention de logements

Instaurée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, la taxe sur les logements vacants (TLV) vise à lutter contre la vacance de logements, laissés sans occupants, dans certaines zones où la demande de logements dépasse de façon significative l'offre, créant un déséquilibre sur le marché immobilier.

Les logements qui ne seraient pas concernés par la TLV peuvent être soumis à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

La liste des communes concernées par la TLV est fixée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 : elle s'applique notamment à des communes situées en zones tendues telles que Paris, Lyon ou Bordeaux.

Cela peut être le cas d'un propriétaire qui détient par exemple un studio à Paris qu'il laisse inoccupé pendant 18 mois en attendant une hausse des prix du marché. Ce cas d'espèce peut entrer dans le champ de la TLV en ce que la taxe vise notamment à limiter les situations de rétention spéculative.

La TLV concerne tout logement :

- Inoccupé depuis plus d'un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- Situé dans l'une des agglomérations concernées par la tension immobilière énumérées par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 ;

A usage d'habitation (non insalubre ; en état de décence minimale). Les résidences secondaires sont exclues de la TLV.

Par conséquent, un appartement non meublé, vacant au 1^{er} janvier 2026 depuis au moins le 1^{er} janvier 2025, équipé d'une cuisine opérationnelle, raccordé à l'eau et à l'électricité, et situé à Bordeaux, sera présumé taxable, même si le propriétaire affirme rechercher activement un locataire. Comment, dans ces conditions, prouver que le logement ne répond pas aux conditions d'application de la TLV ?

Une charge de la preuve qui pèse sur le propriétaire

Il appartient au contribuable de démontrer, en matière de fiscalité, que l'imposition n'est pas fondée. Ainsi, lorsqu'un logement est déclaré vacant par l'administration (souvent en s'appuyant sur des données telles que consommations d'électricité ou d'eau), le propriétaire doit fournir des preuves matérielles de son occupation réelle ou de son indisponibilité justifiée. Un propriétaire peut recevoir un avis de taxe car ses relevés d'électricité attestent d'une consommation quasi nulle. Or le logement était occupé par un étudiant durant l'année, mais celui-ci utilisait très peu d'électricité et était souvent absent. Sans justificatifs (bail, quittances, attestation), l'administration maintiendra la taxation.

Certains logements considérés comme vacants par les services fiscaux peuvent en réalité :

- Faire l'objet d'un litige locatif ;
- Être en travaux ;
- Être occupés de manière intermittente (résidence secondaire) ;
- Être en attente de succession ou de vente.

Un appartement peut être inhabitable pendant huit mois en raison d'une rénovation complète (plomberie, électricité, isolation). Les factures démontrent l'indisponibilité temporaire. Un locataire peut rester dans les lieux sans payer avec une procédure d'expulsion en cours. L'administration peut considérer le logement comme "non occupé normalement", alors même qu'il est juridiquement indisponible. Un bien peut également rester fermé durant le règlement d'une succession complexe de plus d'un an. Un appartement utilisé quelques semaines par an peut aussi être considéré vacant fiscalement s'il ne s'agit pas d'une résidence secondaire déclarée et meublée.

Le constat par commissaire de justice : une preuve parfaite

Le constat dressé par un commissaire de justice constitue un élément de preuve objectif et opposable à l'administration. Il permet d'attester l'état réel du logement à une date donnée. **Un constat d'occupation peut attester de la présence de mobilier, vêtements, denrées alimentaires, courrier nominatif récent.** Un **constat de travaux peut intégrer une** description détaillée du chantier, des photographies des pièces en rénovation et des matériaux stockés sur place. Le **constat d'inaccessibilité peut également permettre de prouver que le** logement est occupé par des squatteurs, que la serrure a été changée et qu'une procédure est en cours.

Le bon moment pour avoir recours au constat de commissaire de justice : un acte préventif

Demander un constat avant ou au début d'une procédure administrative présente de nombreux avantages :

- Anticiper une taxation induue ;
- Répondre rapidement aux notifications fiscales ;
- Dissuader les contentieux.

Un propriétaire ayant engagé des travaux sur 10 mois peut faire établir deux constats (au début et à mi-parcours du chantier). Lorsqu'il reçoit l'avis de TLV, il est ainsi en mesure de transmettre immédiatement ces pièces : l'administration ne pourra alors que classer le dossier sans engager de démarches supplémentaires.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer

la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. des procédures de réclamation). S'il mandate immédiatement un commissaire de justice pour constater l'état réel du bien, il se donne les moyens de preuve nécessaires avant l'expiration du délai contentieux.



Vers une gestion plus sécurisée du patrimoine immobilier

La taxation des logements vacants a été imaginée comme un instrument d'équilibre du marché immobilier. Cependant, par sa complexité et sa logique présomptive, elle peut entraîner des situations injustes. Deux propriétaires dans la même ville peuvent ainsi se retrouver dans des situations radicalement différentes : l'un laisse volontairement un bien vide pour attendre une revalorisation tandis que l'autre subit un chantier imprévu de longue durée. Sans preuve objective, l'administration peut traiter ces deux situations de manière identique. Le commissaire de justice peut apporter alors une solution de sécurisation juridique et fiscale, en transformant une simple affirmation de propriétaire en preuve vérifiable et incontestable.

Face à la complexité du dispositif et à la rigueur des contrôles, le recours au commissaire de justice s'impose comme une démarche à la fois prudente et stratégique garantissant à l'administration une information fiable et au propriétaire une protection juridique solide.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)