VILLE DE Graulhet
TARN · OCCITANIE · FRANCE

DÉLIBÉRATION du conseil municipal du Jeudi 24 septembre 2026

Délibération n°9
DEL 2026/085

OBJET : Institution de la taxe de vacance des locaux d'habitation (TVLH)	
Date d'envoi de la convocation : **18 septembre 2026**	Nombre de conseillers en exercice : **33**

Le 24 septembre 2026 à 19 heures 00, le conseil municipal de GRAULHET, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à l'hôtel-de-ville sous la présidence de M. Benjamin VERDEIL, Maire.

Conformément à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 et selon les dispositions de l'article L.2121-18 du Code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

Présents : 27
M. VERDEIL Benjamin - Mme KAOUANE-METAHRI Louisa - M. CATHALAU Jean-Luc - Mme VICENTE Béatrice - M. TERRASSIE Vincent - Mme MAXIMILIEN Danièle - M. ROBERT-COLS Pascal - M. CATHALAU Pierre - Mme AIT-AISSA Saliha - M. DILE Jean-Pierre - M. LACAZEDIEU Frédéric - M. BES Henri - Mme GAYRAUD Nathalie - Mme DA COSTA Céu - Mme LLUCH-SALA Karine - Mme HAYMES Béatrice - Mme ETIENNE Nathalie - M. MARQUES Pedro - M. GAY Etienne - Mme POUJOL-MAFFRE Marie-Camille - M. MONTELS Jules - M. AUBES Jean-Marc - Mme VAURS Isabelle - M. CORTIJOS Boris - M. DELMAS Joël - M. BACOU Julien - Mme MALEPLATE Marine.

Absents avec pouvoir : 6
Mme LANAU Leslie (pouvoir Mme VICENTE Béatrice)
M. BELMAAZIZ Kader (pouvoir M. CATHALAU Jean-Luc)
M. ROQUES François (pouvoir M. BES Henri)
Mme POVOA Annick (pouvoir M. VERDEIL Benjamin)
Mme BONNET Laure (pouvoir M. CATHALAU Pierre)
Mme RAJAOARISOA Thérésa (pouvoir M. BACOU Julien).

Absents sans pouvoir : Néant.

Secrétaire de séance : Mme DA COSTA Céu.

Résultat du vote : ADOPTÉ A LA MAJORITÉ

Pour : 26

Contre : 7

Abstention : Néant.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article 108 de la loi de finances pour 2026 et codifiée à l'article 1406 bis du CGI qui vise à remplacer la taxe sur les logements vacants (TLV article 232 du CGI) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV article 1407 bis du CGI) ;

Considérant une réforme de la taxe sur les logements vacants à compter de 2027, année de fusion de la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) en une seule Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) ;

Considérant que la nouvelle TVLH nécessite une délibération expresse des communes situées hors zone tendue avant le 1er octobre 2026 pour pouvoir continuer à être appliquée à compter du 1er janvier 2027 ;

Considérant que le taux de cette taxe sera fixé par le Conseil Municipal en 2027, dans le cadre du vote annuel des taux de fiscalité locale de la collectivité ;

Monsieur le Maire rappelle que la loi de finances pour 2026 rationalise la fiscalité des logements vacants en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur. Le texte prévoit la création d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), qui se substituera à deux impositions existantes. Cette réforme entrera en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2027.

La réforme répond à un double objectif de simplification et d'efficacité. Jusqu'à présent, le régime fiscal applicable aux logements inoccupés reposait sur deux dispositifs distincts inscrits dans le Code général des impôts.

Le premier instituait la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Cette imposition s'applique automatiquement dans les communes classées en zones tendues, c'est-à-dire dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande, soit dans près de 3 700 communes. La commune de Graulhet n'était pas concernée.

Le second dispositif permettait aux communes situées hors de ces zones d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) par délibération comme l'indique l'article 1407 bis du Code général des impôts, à compter de deux années de vacance. Le taux applicable est celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la commune. La THLV correspond donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'est pas automatique. Elle dépend d'une décision locale.

Cette taxe s'applique aux locaux non meublés à usage d'habitation laissés vacants au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exclusion des résidences secondaires, et se calcule sur la valeur locative cadastrale déterminée selon les règles de la taxe d'habitation conformément à l'article 1409 du Code général des impôts.

Elle se substitue intégralement, à compter du 1er janvier 2027, à la Taxe sur les logements Vacants (TLV) et à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), ces dernières étant abrogées par l'article 108 de la loi de finances pour 2026.

Elle concernera les logements vacants depuis plus de deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition.

Toutefois, plusieurs situations d'exonération ou de non-imposition sont prévues par les textes. Ne seraient notamment pas concernés :

- Les logements ayant été occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de l'une des deux années de référence ;
- Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire, notamment en cas :
  - ➢ De mise en vente ou en location sans succès malgré des démarches effectives ;
  - ➢ De contentieux ;
  - ➢ De succession non réglée ;

- Les logements nécessitant des travaux importants pour être rendus habitables ;

- Les logements destinés à disparaître ou à faire l'objet d'une opération d'aménagement ;
- Certains logements bénéficiant d'exonérations prévues par la réglementation fiscale.

La délibération n°2025/0501 prise par la commune en faveur de la THLV, en date du 17 juillet 2025 va cesser de produire son effet à partir du 1er janvier 2027. Pour maintenir une taxe sur les logements vacants, la commune doit impérativement prendre une nouvelle délibération. Cette délibération doit être votée avant le 1er octobre 2026 pour une application au titre de l'année 2027 comme le dispose l'article 1639 A bis du Code général des impôts, sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption.

Par conséquent, afin de maintenir la taxe sur les logements vacants, il est proposé au Conseil municipal de délibérer à nouveau afin d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune.

Pour information, le taux de la TVLH applicable dans la commune pourra être indépendamment fixé par une délibération prise et communiquée selon les modalités de l'article 1639 A du Code général des impôts, c'est-à-dire avant le 15 avril de l'année N pour être appliqué aux impositions de l'année N.

Ainsi, il est proposé au Conseil municipal :
- d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à notifier cette décision aux services idoines.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

DÉCIDE

- D'INSTITUER la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027.

- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à notifier cette décision aux services idoines.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE : **Benjamin VERDEIL**

Le secrétaire de séance : **Céu DA COSTA**

MAIRIE DE GRAULHET TARN

MAIRIE DE GRAULHET TARN

Déposée en Préfecture le : 06 OCT. 2026

Publiée le : 06 OCT. 2026

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse - sis 68, rue Raymond IV BP 7007 - 31068 Toulouse Cédex 07 - dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.
Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr »