

Logements vacants : à partir de 2027, le fisc transmettra d'office aux mairies le nom des propriétaires

Jusqu'ici, une commune qui voulait connaître les logements vides de son territoire devait en faire la demande à l'administration fiscale. À compter du 1er janvier 2027, le fichier lui sera envoyé automatiquement, chaque année, avec le nom et l'adresse postale des propriétaires et le motif de la vacance. Ce fichier arrive au moment précis où certaines communes pourront taxer ces logements jusqu'à 60 %. Pour Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes, créateurs d'orka.tax, l'État a modernisé le fichier sans jamais vérifier le calcul qui sert à l'impôt.

Ce que le fisc enverra aux mairies

La loi du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales réécrit, avec effet au 1er janvier 2027, les règles de transmission des données fiscales aux collectivités. L'administration devra adresser chaque année aux collectivités territoriales et aux intercommunalités à fiscalité propre la liste des locaux recensés au titre des résidences secondaires et de la vacance, avec pour chacun :

- l'adresse, la nature et la valeur locative du local, ainsi que son identifiant fiscal ;
- son mode d'occupation et la date de début d'occupation, et si l'occupant est une personne morale, sa forme juridique ;
- et si le local est vacant : la première année de vacance, l'année d'assujettissement à la taxe, le taux appliqué, **le motif de la vacance ainsi que le nom et l'adresse postale du propriétaire.**

Dans le droit actuellement en vigueur, cette liste n'est communiquée aux collectivités qu'à leur demande. À partir de 2027, elle leur sera transmise d'office. Le changement n'est pas dans la nature des données. Il est dans le fait que plus personne n'a besoin de les réclamer.

LE DÉCLENCHEUR

La finalité est explicite : ces fichiers servent à la gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et des taxes sur la vacance. Ils permettent aux communes de croiser ce qu'elles constatent sur le terrain avec ce que les propriétaires ont déclaré.

Une mairie disposera donc, chaque année et sans démarche, du nom des propriétaires de logements vides de son territoire, du motif qu'ils ont déclaré, et du taux auquel ils sont imposés.

Toutes les communes reçoivent le fichier. Toutes ne taxent pas.

C'est la nuance que les commentaires oublient. La loi de finances pour 2026 crée la taxe sur la vacance des locaux d'habitation, applicable à compter des impositions établies au titre de 2027, en remplacement de la taxe annuelle sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants, toutes deux abrogées à la même date. Son champ est délimité :

- **Dans les communes classées en déséquilibre** entre l'offre et la demande de logements, dont la liste est fixée par décret, la taxe s'applique de plein droit dès un an de vacance, au taux de 17 % la première année puis 34 %. Ce n'est que sur délibération de la commune que ces taux peuvent être portés à **30 % puis 60 %**.
- **Dans toutes les autres communes**, la taxe n'existe que si la commune ou l'intercommunalité décide de l'instituer, après deux ans de vacance, dans la limite de 50 %.

Le périmètre des communes en déséquilibre a été fixé par un décret du 25 août 2026 qui reprend, sans le modifier, celui de l'ancienne taxe annuelle sur les logements vacants. Le champ ne s'élargit pas. Ce sont les taux qui montent, et seulement là où un conseil municipal le décide.

À Paris, l'impôt tient lieu de politique du logement

En juillet 2026, le Conseil de Paris n'a pas seulement appliqué la loi. Il a choisi, parmi toutes les options qu'elle ouvrait, la plus lourde : 30 % puis 60 %, soit le maximum légal, quand le droit commun s'arrête à 17 % puis 34 %.

La Ville recense 139 075 logements vacants selon l'INSEE, hors résidences secondaires, soit près de 10 % du parc parisien. Elle affiche l'objectif d'en remettre 20 000 sur le marché, soit un logement vide sur sept, par la seule pression fiscale.

L'effet, la Ville le chiffre elle-même : pour un appartement vide de 30 m² dans le 17^e arrondissement, une taxe estimée à 790 € avant la réforme, 1 400 € en janvier 2027, puis 2 800 € à partir de 2028. Une part de cette hausse résulte de la loi elle-même. Le reste procède du vote parisien : à partir des chiffres publiés par la Ville, le même logement aurait été imposé à environ 1 580 € en 2028 sans la délibération. Le Conseil de Paris lui ajoute donc de l'ordre de 1 200 € par an, sans qu'un seul mètre carré du logement ait été réexaminé et sans qu'aucune des causes de la vacance ait été traitée.

Car la vacance a des causes, et elles sont documentées. La FNAIM, par la voix de son président Loïc Cantin, soutient que les logements parisiens restent vides parce qu'ils sont insalubres ou exigent des travaux lourds, parce qu'une succession les bloque, ou parce que leurs propriétaires ont renoncé à louer devant l'accumulation des contraintes réglementaires. Elle rappelle que Paris perd environ 12 000 habitants par an. La rétention spéculative, elle, resterait minoritaire.

Le dispositif se referme sur lui-même. La Ville vote le taux. Le produit de la taxe lui est directement versé. Et l'État lui livre, sans qu'elle ait à le demander, le fichier nominatif des propriétaires concernés. Reste que l'outil est fiscal : il déplace une charge, il ne fait pas sortir un logement de terre.

Le fichier est neuf. La base de calcul date de 1970.

C'est la Ville de Paris elle-même qui l'écrit : « La base de calcul repose sur la valeur locative cadastrale du bien, sans aucun abattement. » Il s'agit de la même valeur locative cadastrale que celle qui sert à établir la taxe foncière, déterminée selon la méthode d'évaluation foncière de 1970, jamais remplacée pour les locaux d'habitation. À une différence près, et elle joue contre le propriétaire : la taxe foncière s'applique après une déduction forfaitaire de 50 % au titre des frais, quand la taxe sur la vacance retient la valeur locative en totalité.

Concrètement, elle repose sur une fiche d'évaluation renseignée au moment de l'achèvement de la construction, le plus souvent par le constructeur, et sur des tarifs au mètre carré établis en 1970, seulement revalorisés depuis par des coefficients forfaitaires. En pratique, aucun agent ne vient visiter le bien. Ces informations ne sont jamais revérifiées ensuite, quand bien même le logement s'est dégradé ou a perdu des éléments de confort déclarés à l'origine.

Sur les biens audités par orka.tax, plus de 1 600 à ce jour, **87 % des avis présentent une valeur locative surévaluée**, pour un écart moyen de 260 € par an et par foyer.

« L'État met à jour ses fichiers d'occupation à la ligne près et les envoie aux mairies sans qu'elles aient à les demander. Dans le même temps, il continue d'asseoir l'impôt sur une fiche remplie à la construction et jamais ouverte depuis. La rigueur est du côté du fichier. Elle n'est pas du côté du calcul. »

MANON BELLIN, AVOCATE FISCALISTE, CRÉATRICE D'ORKA.TAX

La commune encaisse, et la commune paie

Le produit de la taxe est désormais versé directement aux communes et intercommunalités qui l'appliquent, comme le rappelle la Ville de Paris. Et la loi met les dégrèvements à leur charge, par imputation sur leurs attributions. La collectivité qui vote le taux encaisse le produit et supporte le coût de ses propres erreurs d'appréciation.

Le contentieux de cette taxe est par ailleurs expressément régi comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. La voie de contestation de la valeur locative est donc ouverte, avec les mêmes règles et les mêmes délais.

« Une mairie va recevoir un fichier nominatif et un pouvoir de taxation jusqu'à 60 %. Elle va l'exercer sur une valeur locative qu'elle n'a pas établie, qu'elle ne peut pas corriger, et dont les erreurs lui seront facturées en dégrèvements. Personne n'a intérêt à ce que cette base reste faussée. »

GARY CAHN, AVOCAT FISCALISTE, CRÉATEUR D'ORKA.TAX

Ce que les propriétaires peuvent faire

La loi exclut du champ de la taxe les logements occupés plus de quatre-vingt-dix jours consécutifs, ceux dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire, les dépendances du domaine public et les logements détenus par les organismes de logement social. Une vacance subie, qu'il s'agisse de travaux lourds, d'une succession bloquée ou d'un bien mis en vente ou en location sans preneur au prix du marché, doit être documentée pour être opposable, et déclarée sur le portail des impôts.

Indépendamment de la vacance, la valeur locative elle-même est contestable. La réclamation porte le plus souvent sur les éléments de confort et l'état d'entretien du logement. Elle permet d'obtenir un dégrèvement sur l'année en cours et l'année précédente, et parfois jusqu'à quatre années supplémentaires.

À PROPOS D'ORKA.TAX

orka.tax est une plateforme d'audit de la taxe foncière créée par Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes au barreau de Paris. Elle recalcule la valeur locative cadastrale d'un logement à partir de sa fiche d'évaluation et la compare à celle retenue par l'administration. La comparaison est gratuite et prend soixante secondes ; l'audit complet d'un bien, dépendances comprises, coûte 78 €, sans honoraires de résultat. Plus de 1 600 biens ont été vérifiés à ce jour, dont 87 % présentent un avis surévalué, pour 668 405 € de surévaluation détectée.

Contact presse · Agence Diffusis, Dominique Fresnaye
06 25 78 54 54 · dominique@diffusis.com