

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

12 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° II-2304

présenté par

Mme Rabault, Mme Pires Beaune, M. Jean-Louis Bricout, M. Saulignac, M. David Habib, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Aviragnet, Mme Bareigts, Mme Battistel, Mme Biémouret, M. Bouillon, M. Carvounas, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. Hutin, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, M. Potier, M. Pueyo, Mme Tolmont, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° Le II de l'article 1379 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° La taxe pour la mobilisation des logements sous occupés prévue à l'article 1530 *bis*. » ;

« 2° L'article 1407 *bis* est abrogé ;

« 3° L'article 1407 *ter* est abrogé ;

« 4° Au II de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup>, il est ajouté un G ainsi rédigé :

« G. – Taxe pour la mobilisation des logements sous occupés

« *Art. 1530 ter.* – I. – Les communes peuvent instituer la taxe pour la mobilisation des logements sous-occupés, dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis* du présent code.

« II. – La taxe est due :

« 1° Pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale situés dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 ;

---

« 2° Pour les logements vacants depuis au moins une année, au premier janvier de l'année d'imposition.

« III. – La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables pour les locaux mentionnés au 1° du II. Pour les locaux mentionnés au 2° du II, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

« IV. – La taxe pour la mobilisation des logements sous occupés est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, telles que garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux.

Cette valeur locative est déterminée selon les règles définies aux articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 A *ter*.

« V. – Le taux de la taxe est fixé par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A.

« VI. – Le taux appliqué est, pour chaque logement imposé, minoré de la différence, lorsqu'elle est positive, entre :

« 1° La somme du taux de la taxe pour la mobilisation des logements sous occupés, du taux de la taxe d'habitation, et du taux résultant de l'application du IV de l'article 232, applicables pour ce logement dans le territoire de la commune ;

« 2° Le taux plafond de taxe d'habitation prévu à l'article 1636 B *septies* ;

« VII. – La taxe n'est pas due pour les logements détenus par les collectivités territoriales et leurs groupements ou l'État, ainsi que pour les 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.

« Pour les logements mentionnés au 2° au II, la taxe n'est pas due lorsque la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année précédant l'année d'imposition.

« VIII. – Sur réclamation présentée dans le délai prévu à l'article R. \* 196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, bénéficient d'un dégrèvement de la taxe pour la mobilisation des logements sous occupés :

« 1° Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;

« 2° Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du présent code, les personnes qui bénéficient des dispositions du même article ;

« 3° Les personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

« Les dégrèvements résultant de l'application des 1° à 3°, ainsi que ceux résultant d'une imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »

II. – Par dérogation à l'article 1639 A *bis* du code général des impôts, les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2019 pour instituer la taxe pour la mobilisation des logements sous occupés prévue à l'article 1530 *ter* du même code.

III. – À compter de 2019, en l'absence de délibération des communes concernées, les dispositions de l'article 1530 *ter* du code général des impôts s'appliquent pour les communes ayant instauré la majoration de taxe d'habitation prévue à l'article 1407 *ter* ou la taxe d'habitation sur les logements vacants prévue à l'article 1407 *bis* du même code, dans leur version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Dans cette hypothèse, le taux retenu est égal, pour les communes visées à l'article 232, au produit du taux de taxe d'habitation de la commune et du pourcentage voté en application du I de l'article 1407 *ter* dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour les impositions dues au titre de 2018. Pour les communes autres que celles visées à l'article 232 et où s'appliquait au 1<sup>er</sup> janvier 2018 la taxe prévue à l'article 1407 *bis* dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux retenu est égal au taux de taxe d'habitation de la commune pour les impositions dues au titre de 2018.

IV. – Par exception au I de l'article 1530 *ter* du code général des impôts, les établissements publics de coopération intercommunale, qui, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018, avaient instauré la taxe prévue à l'article 1407 *bis* dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, peuvent percevoir la taxe prévue à l'article 1530 *ter*, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1407 *bis* dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe Socialistes et apparentés fusionne la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) et la majoration de taxe d'habitation en une seule taxe dénommée « taxe pour la mobilisation des logements sous occupés » (TMLSO), afin de donner les moyens aux collectivités, par la fusion de 2 taxes existantes en une seule, de disposer d'un outil unique, pérenne et plus efficace dédié à la politique du logement.

En zone rurale, les collectivités mettent en place des THLV afin de contraindre les loueurs à réhabiliter leurs locaux et lutter contre la désertification. Cependant, les effets de cette taxe sont limités car dépendant du taux de taxe d'habitation appliqué par ces collectivités qu'elles ne peuvent augmenter sans impacter la population résidente.

En zone urbaine, la captation grandissante d'une partie des logements par des résidences secondaires ou des locations meublées de courte durée est un phénomène croissant que les communes situées en zones tendues peinent à endiguer. Cette dynamique entraîne la disparition chaque année de milliers de logements du parc résidentiel principal entravant l'accès au logement pour la population résidente, déséquilibrant la vie et l'économie de quartiers entiers et limitant

l'efficacité des outils classiques de la politique du logement. Les communes en zones tendues n'ont pas la possibilité, comme sur le reste du territoire, de mettre en œuvre une THLV. Les logements vacants sont seulement imposés à la taxe sur les logements vacants (TLV) dont le produit est destiné à l'ANAH. Le législateur a récemment offert la possibilité à ces collectivités de majorer la cotisation de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires (dans la limite de 60 %). Mise en œuvre dans un nombre croissant de collectivités, cette majoration se révèle pour l'heure peu efficace (car limitée in fine par le taux de TH de la collectivité) et souffre d'un effet d'éviction vers la TLV (étant plus faible, les détenteurs de résidences secondaires déclarent leur logements vacants pour éviter la taxation à la majoration de TH).

Il est ici proposé de fusionner la THLV et la majoration de TH en une seule taxe dénommée TMLSO sans remettre en cause la TLV perçue par l'ANAH.

L'objectif de cet amendement est quadruple :

1. Doter les collectivités d'un outil unique et plus lisible permettant la remise sur le marché locatif de logements sous-occupés, que ceux-ci soient vacants ou occupés à titre de résidence accessoire, notamment en harmonisant le montant des impositions dues au titre de chacun de ces dispositifs.
2. Grâce à cette harmonisation, mettre fin aux effets d'aubaine entre la situation de vacance et la situation d'occupation en résidence secondaires dans les communes en zones tendues où il est actuellement plus profitable de laisser un logement vacant que de l'occuper en résidence secondaire, et ce au détriment du budget des communes qui subissent les impacts négatifs de cette vacance.
3. Offrir une plus grande marge de manœuvre aux collectivités en zones non tendues pour l'application de la THLV la fusion des 2 taxes leur permettant d'appliquer un taux de THLV seulement limité par le plafond global d'imposition à la TH (à savoir suivant les cas 2,5 fois le taux moyen départemental ou national).
4. Préserver les mécanismes incitatifs susmentionnés des conséquences d'une possible suppression de la taxe d'habitation. En effet, en l'état actuel du droit, la suppression (envisagée) de cette taxe entraînerait automatiquement la suppression de la taxe d'habitation sur les logements vacants et de la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cela constituerait un effet d'aubaine regrettable pour les propriétaires de tels logements, en contradiction avec les objectifs affichés du gouvernement concernant la politique du logement.

Cet amendement ne remet en cause ni la TLV perçue par l'ANAH, ni le système de plafonnement actuel du taux de la taxe d'habitation qui concerne ces logements et qui garantit une juste proportionnalité de l'imposition (et de fait en garantie la constitutionnalité). Le risque de double-imposition, même en mesure transitoire en attendant la disparition de la taxe d'habitation, peut donc être écarté.