

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-2763

présenté par

M. Acquaviva, M. Castellani, Mme De Temmerman, M. Clément, M. Colombani, Mme Dubié,
Mme Frédérique Dumas, M. Falorni, M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Molac,
M. Nadot, M. Pancher, Mme Pinel et M. Simian

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 31, insérer l'article suivant:**

Le I de la section III du chapitre I^{er} du titre I^{er} de la deuxième partie du livre I^{er} du code général des impôts est complété par un article 1407 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 1407 *quater*. – I. – L'Assemblée de Corse peut, par délibération, instaurer une taxe annuelle sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale et situés dans des zones déterminées par décret en Conseil d'État pris après avis de l'Assemblée de Corse, à l'exception des immeubles ou droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté avant son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié.

« Le taux de cette taxe est fixée entre 0,1 % et 1 % de la valeur vénale réelle du bien à laquelle il aurait pu être vendu au 1^{er} janvier de l'année du recouvrement de la taxe, lorsque cette valeur dépasse un montant déterminé au mètre carré par décret en Conseil d'État, pris après avis de l'Assemblée de Corse.

« II. – La taxe est due par toute personne, physique ou morale, propriétaire des biens mentionnés au premier alinéa du I, quel que soit le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social. Son produit est reversé à la collectivité de Corse. Cette taxe est également due en cas de cession de titres sociaux d'une société à prépondérance immobilière avec des biens situés en Corse au sens de l'article 736.

« III. – L'Assemblée de Corse peut, par délibération, instaurer des exonérations sur critères sociaux.

« Elle peut instaurer une modulation du taux déterminé en application du second alinéa du I, à l'échelle communale, à partir des critères suivants : l'évolution du prix du foncier et de son taux de

croissance, les bases locatives, la densité démographique et le taux de résidences secondaires de la commune.

« IV. – Les modalités d’application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d’État, pris après avis de l’Assemblée de Corse. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les pressions foncière et immobilière en Corse ne sont plus à démontrer, tout comme les conséquences néfastes en termes d’inégalités sociales et territoriales.

En effet, les chiffres sont éloquentes : entre 2006 et 2017, le coût moyen au m² des terrains à bâtir y a ainsi augmenté de 138 % (de 34 à 81 €/m²), alors que la moyenne nationale est 36 % (de 46 à 82 €/m²), ce qui a un effet inflationniste sur le prix des logements. Il n’est pas rare que dans certaines communes, les prix atteignent 20 000 à 30 000 €/m² pour une villa.

Si d’autres territoires dans l’Hexagone peuvent connaître des difficultés liées aux prix du foncier et de l’immobilier, la situation de la Corse à cet égard est sans équivalent. L’île cumule un fort taux de résidences secondaires (28,8 % du parc de logement, un taux trois fois plus élevé que la moyenne du territoire national (9,7 %), un pouvoir d’achat plus faible que la moyenne nationale et une déficience de l’offre de logement. Aussi, le nombre de résidences secondaires a augmenté beaucoup plus rapidement (+ 54 % en 20 ans) que celui des résidences principales (+ 40 % en 20 ans) et certaines communes comme Portivechju ou Bunifaziu comptent d’ores et déjà une majorité de résidences secondaires.

Ainsi, ce phénomène global de spéculation immobilière est à l’origine de fractures économiques et sociales profondes et crée une rupture d’égalité manifeste au détriment de la population corse dans l’accès au logement, à la propriété et à l’emploi, mais aussi dans la capacité de créer une activité économique par l’absence de maîtrise foncière.

C’est pourquoi, il est désormais indispensable et urgent de mettre en place un système de régulation qui passe notamment par une fiscalité adaptée au phénomène de résidentialisation secondaire.

Cette taxe concerneraient les résidences secondaires, principalement du littoral, au-dessus d’une valeur vénale réelle définie au mètre carré par décret après avis de l’Assemblée de Corse. Son taux devra être compris entre 0,1 % et 1 %. L’Assemblée de Corse reste compétente pour mettre en place des exonérations sur critères sociaux ou des modulations du taux au niveau communal (exclusion notamment des maisons patrimoniales des villages de l’intérieur).