



N° 2362

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 février 2010.

PROPOSITION DE LOI

*instituant les conditions d'application
de la **taxe d'habitation sur les logements vacants**,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Damien MESLOT,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les propriétaires de certains biens immobiliers non occupés sont assujettis à une taxe annuelle sur les logements vacants. Cette taxe s'applique dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Ce déséquilibre se concrétise par un nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif qui compte néanmoins une proportion anormalement élevée de logements vacants (article 232 du code général des impôts). Il existe ainsi une inadéquation de l'offre.

Les communes peuvent décider d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de 5 années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dès lors qu'elles ne font pas partie de la liste des communes où la taxe annuelle sur les logements vacants est appliquée (décret n°98-1249 du 29 décembre 1998 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts).

Le produit de cette taxe est alors perçu par les communes et, le cas échéant, par les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres. Elle est due au titre de ces logements et établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Qu'il s'agisse des assujettis à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe d'habitation sur ces mêmes logements, la date limite de paiement a été fixée au 15 décembre de l'année considérée.

La taxe sur les logements vacants (TLV) est due par les propriétaires des logements à usage d'habitation, vacants depuis au moins 2 ans.

Quant aux propriétaires (autres que les HLM et les Sociétés d'Économie Mixte), usufruitiers, fiduciaires ou preneurs d'un bail à construction ou à réhabilitation, ils doivent la taxe sur les logements vacants pour les logements habitables, non meublés et laissés vacants

depuis au moins 2 années consécutives jusqu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les communes qui ne sont pas concernées par la TLV peuvent instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Elle est due par les propriétaires (y compris, usufruitier, fiduciaire, preneur à bail à construction ou à réhabilitation) des logements vacants depuis plus de 5 ans situés dans les communes qui l'ont votée. Ainsi, pour 2009, le logement devait être vacant depuis au moins le 1^{er} janvier 2004.

Les propriétaires HLM et SEM sont aussi assujettis à la THLV pour les logements vacants qu'ils détiennent.

Or, dans certaines agglomérations, les bailleurs ne trouvent pas preneur pour les logements vacants concernés alors que la THLV leur est imposée, on peut alors constater de réelles dérives fiscales. Aussi, la présente proposition de loi a-t-elle pour objet d'imposer aux communes qui envisagent d'instituer sur leur territoire une THLV de procéder à une étude préalable afin de déterminer s'il existe vraiment un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le I de l'article 232 du code général des impôts est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Les communes ne figurant pas sur la liste mentionnée à l'alinéa précédent ne peuvent instituer une taxe annuelle d'habitation sur les logements vacants qu'après avoir conduit une étude préalable démontrant qu'il existe sur leur territoire un déséquilibre tel que mentionné à l'alinéa précédent.
- ③ « Un décret fixe les conditions dans lesquelles est conduite l'enquête préalable susmentionnée ».

Article 2

Les pertes de recettes qui pourraient résulter pour l'Agence nationale de l'habitat de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.