



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 69300

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin appelle l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la nécessité de mettre en place dans les meilleurs délais une fiscalité locale plus juste pour les HLM. En effet, l'Etat a abandonné son projet de révision des valeurs locatives servant de base au calcul de la taxe d'habitation et aux taxes foncières. Cette révision, votée par le Parlement en 1990, devait conduire à plus de justice à l'égard du logement social, pénalisé par les barèmes de l'administration fiscale faute d'une évaluation actualisée, incontestable et correspondant à la valeur locative réelle. A ce jour, plus de 80 % du parc HLM est sorti de la période d'exonération. L'extension progressive du transfert de la taxe professionnelle au niveau des établissements publics de coopération intercommunale, encouragée par la loi Chevènement, ne va laisser aux communes comme variable d'action politiquement acceptable que le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties. C'est pourquoi il lui demande les projets du Gouvernement en faveur de la mise en place d'une fiscalité locale du logement social spécifique, afin de sortir d'une situation qui amène aujourd'hui les organismes HLM à négocier avec l'Etat des mécanismes d'exonération complexes.

Texte de la réponse

La révision générale des évaluations cadastrales, dont le principe résulte de la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990, a fait l'objet d'importants travaux de simulation. Ces travaux ont montré que cette réforme, qui doit s'effectuer à produit fiscal constant, conduit à des transferts entre contribuables dans des conditions insatisfaisantes, tant sur le plan de la justice sociale que sur celui de l'efficacité économique. Cela étant, le Gouvernement est conscient de la charge financière que représente pour les organismes d'HLM la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à l'issue de l'exonération de 15 ans dont bénéficient la construction ou l'acquisition de logements sociaux et a pris plusieurs mesures pour atténuer ce poids. Ainsi, la loi de finances pour 2001 a institué un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB pour les logements sociaux situés en zone urbaine sensible. La loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) poursuit cet effort en assouplissant les conditions de l'exonération de TFPB dont bénéficie la construction de logements locatifs sociaux financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, et prolonge de 15 à 20 ans la durée de l'exonération lorsque la construction répond à certains critères de qualité environnementale. Enfin, les difficultés liées au poids de la TFPB pesant sur les organismes d'HLM s'inscrivent dans le cadre de la réflexion globale sur la réforme de la fiscalité locale menée par le Gouvernement, qui a présenté au comité des finances locales deux approches : soit changer radicalement l'architecture du système fiscal en spécialisant les impôts par niveau de collectivité ou en créant un nouvel impôt ou encore en partageant un grand impôt national, soit adapter la structure actuelle des impôts locaux en modernisant les bases existantes ou en introduisant des éléments d'assiette nouveaux. Ces différentes solutions, qui doivent être analysées et expertisées, notamment au regard de l'impact sur les transferts de charges entre contribuables et entre collectivités locales, seront exposées dans le cadre du rapport qui sera prochainement remis au Parlement après concertation avec le comité des finances locales et les associations d'élus.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69300

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 novembre 2001, page 6710

Réponse publiée le : 25 février 2002, page 1151