

# ASSEMBLÉE NATIONALE

6 novembre 2017

---

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Rejeté

## AMENDEMENT

N° II-CF542

présenté par

M. Fabien Roussel, M. Dufrègne et M. Peu

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

**APRÈS L'ARTICLE 45, 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 Ier du titre Ier de la deuxième partie du livre Ier, il est inséré un G ainsi rédigé :

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

« *Art. 1530 ter. I.* — A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les communes peuvent instituer une 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 du CGI.

« 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 2018 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 2017. 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 2017, pour les impositions dues au titre de 2017. Pour les communes autres que celles visées à l'article 232 et où s'appliquait au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la taxe prévue à l'article 1407 bis dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux retenu est égal au taux de taxe d'habitation de la commune pour les impositions dues au titre de 2017.

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 2017, avaient instauré la taxe prévue à l'article 1407 bis dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, peuvent percevoir la taxe prévue à l'article 1530, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1407 bis dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

La crise du logement en France est une crise des zones tendues, où la pénurie augmente et les prix rendent le quotidien de millions de Français de plus en plus difficiles.

Paradoxalement, dans ces mêmes zones tendues, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires, dont des locations meublées de courte durée, ne cesse d'augmenter. Dans la seule agglomération parisienne, plus de 300 000 logements sont soit vacants, ou sont des résidences secondaires occupées pour la plupart moins d'une semaine à l'année.

Il est indispensable de mieux mobiliser cette offre vide ou très peu occupée, ce qui permettrait d'offrir très rapidement des centaines de milliers de logements supplémentaires, de plus justement dans les zones où il y a de la demande.

Des leviers fiscaux existent, mais n'ont pas encore produit une parfaite efficacité. Ainsi la taxe additionnelle à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en zones tendues a été mise en place par de nombreuses communes dirigées par des élus de toutes sensibilités politiques. Mais la coexistence d'une taxe sur les logements vacants et d'une sur les résidences secondaires fait qu'il est parfois plus profitable de laisser son logement vacant.

Afin de doter les communes des zones tendues d'un levier fiscal réellement efficace, permettant d'adapter le niveau de taxation aux problématiques locales, cet amendement propose la fusion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires applicables aux zones tendues et de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

La taxe pour la mobilisation des logements sous-occupés en zones tendues ainsi créée sera un outil, clair, lisible, efficace, simple, et immédiatement opérationnel pour mobiliser des centaines de milliers de logements, et permettre à des centaines de milliers de ménages de trouver plus facilement un accès à un logement, et d'apporter une pression à la baisse sur les niveaux de loyers.

Cette mesure d'un coût budgétaire nul pour les finances de l'État est la plus efficace et rapide à mettre en œuvre, et est ciblée sur les territoires où la crise du logement est de loin la plus sévère, les zones tendues.