

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° II-CF1082

présenté par
M. Fabien Roussel et M. Dufrègne

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 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. — 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 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 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 2020, 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 1er 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 1er janvier 2018, pour les impositions dues au titre de 2019. Pour les communes autres que celles visées à l'article 232 et où s'appliquait au 1er janvier 2018 la taxe prévue à l'article 1407 bis dans sa version en vigueur au 1er janvier 2018, le taux retenu est égal au taux de taxe d'habitation de la commune pour les impositions dues au titre de 2019.

IV – Par exception au I de l'article 1530 ter du code général des impôts, les établissements publics de coopération intercommunale, qui, avant le 1er octobre 2019, ont instauré la taxe prévue à l'article 1407 bis dans sa version en vigueur au 1er 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 1er janvier 2018.

II. Les dispositions du I entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2019.

EXPOSÉ SOMMAIRE

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.

La situation du logement dans nombre de zones tendues devient de plus en plus intenable de ce fait. A Paris, ce ne sont pas moins de 215 000 logements qui sont aujourd'hui vides ou utilisés comme résidences secondaires, alors que la demande de logements ne cesse d'augmenter, y compris d'hébergement d'urgence. Des dizaines de milliers de sans-abri dorment dans les rues d'une grande ville comprenant de très nombreux logements vides ou très peu occupés.

La situation devient également dramatique dans nombre d'autres métropoles et zones touristiques en zone tendue qui sont touchées par une augmentation très rapide des prix du logement. Les salariés qui font vivre ces métropoles et ces zones touristiques ont de plus en plus de difficultés à se loger.

Nombre de communes ont déjà utilisé le levier de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, mais cet outil est aujourd'hui trop peu efficace.

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.

Le présent amendement vise, dans le contexte de la disparition programmée de la taxe d'habitation, à sécuriser, en les fusionnant, les deux dispositifs de taxation que sont la taxe d'habitation sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires dans une nouvelle taxe intitulée « taxe pour la mobilisation des logements sous-occupés ».

L'objectif de cet amendement est triple :

1° Préserver les mécanismes incitatifs susmentionnés des conséquences de la suppression de la taxe d'habitation. En effet, en l'état actuel du droit, la suppression de cette taxe entraînerait automatiquement la suppression de la taxe d'habitation sur les logements vacants prévue à l'article 1407 bis et la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires prévue à l'article 1407 ter du Code général des impôts (CGI). 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.

2° Améliorer la lisibilité des dispositifs incitatifs à 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.

3° 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 visées à l'article 232 du CGI, 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.

Cet amendement ne remet en cause ni la taxe prévue à l'article 232 du CGI, 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.