



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Résidence zone tendue, Français de l'étranger

Question écrite n° 9853

Texte de la question

Mme Amélia Lakrafi attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation particulière des Français vivant hors de France et possédant une résidence secondaire en métropole en zone tendue. Initiée par les lois ALUR et PINEL lors de la XVe législature, les communes ont désormais la possibilité d'instaurer une majoration de la taxe d'habitation, jusqu'à 60 %, pour tout Français possédant une résidence secondaire située en zone tendue où l'offre de logement est fortement déficitaire. Cette disposition a pour objectif d'inciter les propriétaires à déclarer comme résidence principale leur logement en zone tendue, ou à favoriser la mise à disposition leur résidence à la location. Suite aux sollicitations qu'elle a reçues, il apparaît que de nombreux Français résidant hors de France sont tenus de payer cette majoration de la taxe d'habitation sur la résidence qu'ils conservent en métropole, en zone tendue. Pour l'un de ses électeurs, sa taxe d'habitation est passée de 920 euros à 1 300 euros en 2015. Du fait de leur statut particulier, ces expatriés souhaiteraient conserver leur résidence en France en cas de nécessité de retour rapide pour raisons professionnelles ou médicales. Ils auraient alors besoin de mobiliser rapidement leur résidence en métropole, ce qui les empêche de la mettre à la location à temps plein ou de la vendre. Les Français expatriés ne sont pas toujours dans une situation financière et professionnelle avantageuse, et à titre d'exemple, dans de nombreux pays, ceux-ci devront, en cas de licenciement, quitter le territoire en moins de 15 jours, et parfois même jusqu'à 48 heures. Elle lui demande donc la position du Gouvernement sur la situation particulière des Français résidant à l'étranger et devant s'acquitter d'une taxe d'habitation majorée dans ces circonstances. Elle souhaiterait également savoir si cette majoration sera effacée, dans le cadre de la future suppression de la taxe d'habitation pour 100 % des ménages.

Texte de la réponse

L'article 31 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, codifié à l'article 1407 ter du code général des impôts (CGI), a institué la possibilité, à compter de 2015, pour les communes situées dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants (zones tendues), de majorer de 20 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation (TH) des logements meublés non affectés à l'habitation principale. L'article 97 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 a modifié ce dispositif afin de permettre aux communes concernées de majorer la part communale de la cotisation de TH d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 %. Toutefois, le taux résultant de la majoration ne peut excéder le taux plafond de TH prévu à l'article 1636 B septies du CGI. Cette majoration vise à favoriser la mise sur le marché locatif de logements dans les communes situées en zone tendue, en vue d'une affectation à l'habitation principale. En effet, ces communes, et notamment les grandes agglomérations, se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande qui se traduit par une tension sur les prix. Cette situation pénalise financièrement les ménages qui ont besoin de se loger à proximité de leur lieu de travail. Elle est également susceptible de peser sur l'activité économique, notamment en dissuadant la mobilité professionnelle. La majoration répond par conséquent à un motif d'intérêt général, tout en donnant aux communes la faculté d'adapter leur fiscalité en fonction de leur situation. De plus, en cohérence avec son objet, des dégrèvements sont accordés aux

personnes contraintes de disposer d'une résidence secondaire et pour lesquels l'incitation ne serait ni efficace ni justifiée. Le II de l'article 1407 ter du CGI prévoit ainsi que puissent bénéficier sur réclamation d'un dégrèvement de la majoration les personnes contraintes de maintenir un logement à proximité de leur lieu de travail distinct de leur résidence principale, les personnes hébergées durablement en maison de retraite qui conservent la jouissance exclusive du logement qui constituait leur résidence principale avant leur hébergement, ainsi que les personnes qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale. S'agissant plus particulièrement du dégrèvement pour cause étrangère à la volonté de l'occupant prévu au 3° du II de l'article 1407 ter du CGI, celle-ci s'entend comme une cause faisant obstacle à l'affectation du logement meublé à l'habitation principale de celui-ci ou de toute autre personne. Il en résulte que sont notamment dégrévés : les logements ne pouvant faire l'objet d'une occupation durable à titre d'habitation principale, à titre onéreux ou gratuit et dans des conditions normales d'occupation, notamment les locaux précaires dépourvus des équipements nécessaires à une occupation pérenne et habituelle du contribuable, ainsi que ceux ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition (à ce titre, un délai d'un an peut être retenu) ; les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur (cette situation implique que le redevable soit le propriétaire du logement). L'appréciation du caractère volontaire ou non de l'impossibilité d'affecter le logement à un usage d'habitation principale relève de circonstances de fait, le contribuable devant prouver, selon le cas, que le logement qu'il occupe ne peut pas être occupé durablement à titre d'habitation principale dans des conditions normales ou qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement (mise en vente ou propositions de location dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché, engagement à le céder ou le louer vide de meubles si la volonté en est exprimée...). Le caractère involontaire de l'absence d'affectation à un usage d'habitation principale ne peut être présumé par l'administration. Comme tous les contribuables placés dans le champ de la taxe, qu'ils soient résidents ou non, les Français établis hors de France bénéficient de ces dispositions s'ils respectent les conditions exposées ci-dessus et précisées au Bulletin officiel des finances publiques – impôts sous la référence BOI-IF-TH-70, n° 200 à 260. Par ailleurs, à la suite de la décision n° 2017-758 DC du 28 décembre 2017 du Conseil constitutionnel validant le dégrèvement de taxe d'habitation prévu à l'article 5 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 qui dispensera environ 80 % des ménages du paiement de la taxe d'habitation sur la résidence principale, le Président de la République a annoncé la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale pour l'ensemble des foyers. Enfin, dans le cadre de la conférence nationale des territoires, le Premier ministre a mandaté la mission relative au pacte financier entre l'État et les collectivités territoriales afin d'élaborer, en concertation avec les associations représentatives d'élus, des scénarios visant à pourvoir à la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale et à garantir la visibilité des ressources des différentes catégories de collectivités. La remise du rapport de cette mission constitue une première étape qui permet de nourrir la réflexion que mène actuellement le Gouvernement sur les mesures qu'il proposera d'adopter lors d'un projet de loi en 2019.

Données clés

Auteur : [Mme Amélia Lakrafi](#)

Circonscription : Français établis hors de France (10^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9853

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 juin 2018](#), page 5438

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2367