

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF795

présenté par

Mme Sas, Mme Arrighi, M. Bayou, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, Mme Chatelain, M. Fournier,
Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas, Mme Pasquini,
M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi, M. Taché,
Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 232 est abrogé ;

2° L'article 1407 *bis* est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

- Les mots « autres que celles visées à l'article 232 » sont supprimés ;

- Les mots : « depuis plus de deux années » sont remplacés par les mots : « depuis plus d'une année ».

b) La dernière phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Pour l'application de la taxe, est considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est inférieure à quatre-vingt-dix jours au cours de la période de référence définie au présent alinéa. La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable ».

c) À la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots « ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232 » sont supprimés.

3° Le I de l'article 1407 *ter* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 *A bis*, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés et vacants dans :

« 1° Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

« 2° Les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe peut être majorée.

« Le produit de la majoration mentionnée au premier alinéa du présent I est versé à la commune l'ayant instituée. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée par un prélèvement sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales des communes où s'appliquait la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts, correspondant au produit de ladite taxe sur leur ressort territorial au titre de l'année 2022.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à fusionner les deux taxes sur les logements vacants, pour :

- Doter les exécutifs locaux en zone tendue d'un outil de fiscalité comportementale pour lutter contre la vacance des logements
- Apporter une recette nouvelle aux budgets locaux au service des politiques locales de l'habitat

- Favoriser la simplification fiscale et l'intelligibilité de la loi en fusionnant deux taxes n'ayant aujourd'hui pas le même périmètre d'application, ni mêmes règles de fixation du taux ou de l'assiette, ni les mêmes bénéficiaires
- Neutraliser les phénomènes d'optimisation du statut d'occupation (résidence secondaire versus logement vacant)
- Simplifier le travail des services fiscaux de l'Etat et des agents des observatoires fiscaux mis en place par les collectivités

Une telle simplification fiscale est d'autant plus urgente que les logements vacants, en particulier dans les zones tendues, représentent un obstacle majeur sur la route vers la sobriété énergétique du parc de logements et la réduction de l'empreinte carbone de l'habitat.

En effet, en immobilisant une partie du parc en dépit de la tension entre offre et demande de logements, ils incitent soit à l'artificialisation et à l'étalement urbain, soit à une densification évitable, qui renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Par ailleurs, les logements vacants se détériorent plus rapidement et sont bien souvent à l'origine d'un phénomène de déperdition thermique infligé aux habitations mitoyennes.

Cette proposition de réforme a récemment été formulée par :

- les associations d'élus dans un courrier commun au gouvernement du 4 avril 2023
- les Inspections générales des Finances, de l'Administration et de l'Environnement, dans leur rapport Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques
- le Conseil des Prélèvements obligatoires dans son rapport sur La Fiscalité locale dans la perspective du Zéro artificialisation nette
- ou encore la « Mission Rebsamen » dans son rapport sur La Relance durable de la construction de logements.

La Taxe sur les Logements Vacants abondant aujourd'hui le budget général de l'Etat, cet amendement propose enfin que les collectivités compensent l'Etat pour la perte du produit de la taxe, soit 93 millions d'euros en 2022.