



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Décorrélation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Question écrite n° 512

Texte de la question

M. Christophe Plassard attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la nécessité de décorréliser les taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. En effet, à la suite de la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales, les communes ont perdu presque tout pouvoir fiscal, n'ayant plus que pour seul levier l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. De nombreuses communes sont confrontées à une présence massive de résidences secondaires, qui engendrent des coûts pour la collectivité et qui alimentent le marché de la location de courte durée au détriment de l'offre locative à l'année. La seule possibilité dont elles disposent pour agir sur les coûts ou les usages est alors d'augmenter la taxe d'habitation sur ces résidences secondaires. Or la mesure serait profondément injuste voire contreproductive, puisqu'elle augmenterait de ce fait automatiquement le taux de la taxe foncière sur les résidences principales, alourdissant les charges des personnes les plus modestes sur leur territoire. À ce jour, il est impossible de construire une fiscalité différenciée entre une habitation principale et secondaire. Il lui demande ainsi s'il entend décorréliser la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière sur les résidences principales dans le cadre du prochain projet de loi de finances.

Texte de la réponse

La suppression par étapes, entre 2018 et 2023, de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THP) pour l'ensemble des Français s'est accompagnée d'une refonte du financement des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, avec notamment le transfert aux communes de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce nouveau schéma doit assurer une compensation intégrale et dynamique dans le temps de la suppression de la THP. Dans ce cadre, les règles de lien entre les taux des impositions locales qui trouvaient à s'appliquer avant la suppression de la THP ont été adaptées, faisant de la TFPB la taxe de référence, en remplacement de la taxe d'habitation, à compter des impositions établies au titre de l'année 2020. Les règles de lien entre les taux des impositions locales sont conçues pour protéger les contribuables. Elles visent en effet à prévenir toute augmentation et concentration excessive de la charge fiscale sur les contribuables non électeurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels, dont la capacité contributive est limitée. A cet égard, il convient de garder à l'esprit que les personnes qui disposent d'une résidence secondaire, sans en être d'ailleurs nécessairement le propriétaire, ne sont pas forcément des personnes aisées. C'est pourquoi le maintien de règles de lien entre les taux des impositions locales à l'issue de la suppression de la THP s'impose, d'autant plus qu'une augmentation disproportionnée de la pression fiscale pesant sur certaines catégories de contribuables irait à rebours de l'objectif d'allègement fiscal poursuivi par cette réforme. Pour autant, certaines communes peuvent être confrontées à une attrition du nombre de logements disponibles, compliquant l'accès à l'habitation principale. Pour répondre à ces difficultés spécifiques, le Gouvernement a privilégié le soutien aux mesures visant à lutter contre la rétention foncière prévues par les articles 73 et 74 de la loi de finances pour 2023 : - d'une part, l'élargissement du zonage de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe

d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS), prévues respectivement aux articles 232 et 1407 ter du code général des impôts, afin de tenir compte de la situation des communes rurales, littorales, touristiques et de montagne qui, sans appartenir à des zones d'agglomération de plus de 50 000 habitants, présentent une forte tension immobilière résultant d'une proportion élevée de résidences secondaires ; - d'autre part, l'augmentation des taux de la TLV, portés respectivement à 17 % la première année et à 34 % à compter de la deuxième année (au lieu de 12,5 % et 25 %), afin de lutter plus efficacement contre la vacance volontaire de logements destinés à l'habitation. Conjuguées à d'autres dispositifs non fiscaux de maîtrise de l'offre de logements touristiques en zone tendue et d'aide à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes, ces mesures sont de nature à sauvegarder la vitalité démographique et économique de tous les territoires, sans remettre en cause les règles de liens entre les taux des différentes impositions locales issues de la suppression de la THP.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Plassard](#)

Circonscription : Charente-Maritime (5^e circonscription) - Horizons et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 512

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 août 2022](#), page 3611

Réponse publiée au JO le : [7 février 2023](#), page 1126