

ASSEMBLÉE NATIONALE
17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-1014

présenté par

Mme Alexandra Martin, Mme Corneloup, Mme Bazin-Malgras, M. Brigand et M. Ceccoli

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 16, 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) Le premier alinéa est ainsi modifié :

i) La première phrase est ainsi modifiée :

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

– Les mots : « de deux années » sont remplacés par les mots : « d'une année » ;

ii) La seconde phrase 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 » ;

b) À la seconde 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 modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– Au début, les mots : « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232, » sont supprimés ;

– Sont ajoutés les mots : « et vacants dans : »

– Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« 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. »

b) Le dernier alinéa est supprimé.

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La taxe sur les logements vacants (TLV) perçue par l'Etat dans les communes situées en zones dites tendues. Elle est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition, et augmente en fonction du nombre d'années de vacance.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est perçue par les communes et les intercommunalités qui ne sont pas situés en zone tendue. Elle est due pour chaque logement vacant depuis deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. Son taux est identique à celui de la taxe

d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

Cet amendement vise à fusionner les deux taxes sur les logements vacants. Cette fusion, qui suit le modèle de la THLV, permettra de simplifier la fiscalité pour les collectivités territoriales, d'empêcher les stratégies d'optimisation permises par les caractères exclusifs de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe annuelle sur les logements vacants, de simplifier la lisibilité de l'impôt.

La formulation proposée permettra à toutes les communes d'introduire une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires via l'article 1407 ter. En 2014, au moment de sa création, l'Assemblée Nationale avait évalué que l'article 1407 ter était « de nature à contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et à la re-densification des centres-villes, avec toutes les incidences environnementales qui en résultent (notamment une réduction des déplacements motorisés, de la consommation d'espaces ruraux agricoles et des ressources naturelles) ». Aujourd'hui, après la loi Climat et l'introduction de l'objectif ZAN, qui s'applique sur tout le territoire, toutes les communes devraient donc avoir accès à un tel outil fiscal, et non plus seulement celles qui sont visées par la taxe sur les logements vacants actuellement.

Par ailleurs, le dispositif proposé par l'amendement permet à la commune qui a instauré l'intégration des logements vacants dans le champ d'application de la THRS de pouvoir majorer la THRS s'appliquant aux logements vacants en fonction de la durée de la vacance. La commune pourra donc mettre un place un taux différencié de majoration pour les résidences secondaires non vacantes, pour les résidences vacantes depuis plus d'un an, pour les résidences vacantes depuis plus de deux ans, etc. Sans cet ajout essentiel, la fusion des taxes entrainerait d'une part la perte de la progressivité établie à travers la TLV aujourd'hui, d'autre part la perte de la possibilité de différencier la fiscalité sur les résidences secondaires et sur les résidences vacantes, et donc un ciblage moins précis en fonction de la situation du parc dans la commune.

Enfin, l'amendement propose de pouvoir majorer jusqu'à 100% la THRS, contre 60% aujourd'hui.

Le plafond actuel est trop faible pour être dissuasif, il faut donner plus de liberté aux conseils municipaux afin de lutter contre la crise du logement. De plus, ce rehaussement crée une marge nouvelle, nécessaire pour donner la possibilité aux communes qui ont déjà un taux à 60% d'instaurer une surtaxe progressive en fonction de la vacance.