

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-301

présenté par

Mme Petex, Mme Corneloup, Mme Sylvie Bonnet et Mme Frédérique Meunier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

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

A. – L'article 232 est abrogé ;

B. – Le I de l'article 1407 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot « meublés » est supprimé ;

2° Il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis*. Pour tous les locaux non meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale dans les conditions prévues à l'article 1407 *bis* ; »

C. – L'article 1407 *bis* est ainsi rédigé :

« I. – La taxe d'habitation sur les locaux non meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à l'exception des 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.

« II. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au I.

« III. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409.

« Son taux est fixé au moins à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième :

« 1° Dans 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° Dans 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 de ces communes.

« IV. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

« VI. – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

« VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. »

D. – L'article 1407 *ter* est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232, » sont supprimés ;

b) Les mots : « sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article 1407 ».

2° Après le premier alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 1° Dans 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° Dans 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 pour l'État est compensée 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

Cet amendement propose de fusionner la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et la Taxe sur la Haute Valeur Locative (THLV) en une taxe unique obligatoire pour les communes. Le produit de cette taxe reviendra aux collectivités, avec un taux variant selon la tension du marché immobilier.

En 2023, la France comptait 3,1 millions de logements vacants (8,2 % du parc total). Cette vacance, en augmentation rapide, exacerbe les problèmes de mal-logement pour plus de 4 millions de personnes et contribue à l'artificialisation des sols.

Les collectivités doivent mener une politique active pour résorber ces logements vacants. Actuellement, les communes en zones tendues manquent d'outils fiscaux incitatifs, contrairement à celles en zones non tendues. La coexistence de la TLV, qui alimente l'État, et de la THLV, qui reste aux communes, crée une confusion.

Ainsi, la fusion des deux taxes permettrait d'affecter les recettes au bloc communal et d'améliorer la situation des territoires confrontés à la vacance sur un marché tendu.