

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-351

présenté par

M. Olive, M. Fait, M. Chenevard, M. Frébault, Mme Vidal et M. Berrios

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

Cet amendement vise à fusionner les deux taxes sur les logements vacants (TLV et THLV), pour :

- Doter les exécutifs locaux en zone tendue d'un outil de fiscalité comportementale pour lutter contre la vacance des logements ;
- Favoriser la simplification fiscale et l'intelligibilité de la loi en fusionnant deux taxes n'ayant aujourd'hui ni le même périmètre d'application, ni les 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)□;
 - Apporter une recette nouvelle aux budgets locaux au service des politiques locales de l'habitat□;
 - 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 à 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
- la « mission Rebsamen » dans son rapport sur La Relance durable de la construction de logements
- ou encore la « □mission Woerth□ » dans son rapport « □Décentralisation□: le temps de la confiance□ »

La taxe sur les logements vacants (TLV) abondant aujourd'hui le budget général de l'Etat, cet amendement propose enfin que les collectivités territoriales compensent l'Etat pour la perte du produit de TLV, soit 93 millions d'euros en 2022.

NB□: Une première avancée vers la fusion a été observée lors des discussions du PLF pour 2024□: l'article 151 du PLF pour 2024, dans sa version issue du Sénat, a été enrichie d'une proposition de fusion entre TLV et THLV. Si le principe de cette fusion semble de moins en moins discuté, il s'agit désormais de se mettre d'accord sur le montant de calcul de la compensation de transfert de produit des collectivités vers l'Etat. En effet, lors de la loi de finances pour 2023, l'assiette comme le taux de TLV ont été élargis et ont engendré un produit bien supérieur en 2023 (entre 250 et 300 M€) que celui perçu en 2022 (93 M€). A noter que la référence au produit 2023 conduirait nombre de collectivités à devoir fortement augmenter leurs taux pour assurer la compensation à l'Etat sans perte de recettes pour leur propre budget.

Amendement travaillé avec France Urbaine