

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF1325

présenté par
M. Labaronne

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

I. – Le livre premier du 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 : « de deux années » sont remplacés par les mots : « 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 fin de 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 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 détermine 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à renforcer la lutte contre la vacance des logements en incitant fortement les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché et en offrant aux collectivités locales un levier fiscal plus efficace pour réguler le marché immobilier.

En fusionnant les deux taxes existantes sur les logements vacants, cet amendement dote les communes situées en zones tendues d'un dispositif fiscal simplifié et plus cohérent. Les élus locaux disposeront ainsi d'un outil unique pour encourager la mise en location ou la vente de logements laissés inoccupés, tout en simplifiant le cadre réglementaire pour les contribuables et les services fiscaux.

La réduction de la durée de vacance nécessaire pour être soumis à la taxation, passant de deux ans à une année seulement, accélère le processus de taxation et pousse les propriétaires à agir plus rapidement. Cette mesure est cruciale pour remettre rapidement ces logements vacants sur le marché, contribuant ainsi à atténuer les tensions sur le parc immobilier dans les zones tendues.

La redéfinition du logement vacant comme tout bien occupé moins de 90 jours au cours de la période de référence permet d'élargir le champ d'application de la taxe et de cibler des logements peu ou faiblement utilisés. En neutralisant les stratégies d'optimisation fiscale liées aux statuts de résidences secondaires et de logements vacants, cet amendement renforce l'efficacité de la politique de lutte contre la vacance.

De plus, l'amendement autorise les conseils municipaux à moduler la majoration de la taxe d'habitation sur les logements vacants et résidences secondaires, avec une augmentation pouvant

aller de 5 % à 60 %. Cette flexibilité permet d'adapter la pression fiscale aux spécificités locales et d'inciter encore davantage les propriétaires à mettre leurs biens sur le marché, notamment dans les zones où les besoins en logement sont les plus importants.

En incitant la remise sur le marché des logements vacants, cet amendement répond à l'urgence de renforcer l'offre de logements accessibles et s'inscrit pleinement dans une stratégie globale de soutien à la politique de l'habitat, au bénéfice de tous les territoires.