

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° I-2866 (Rect)

présenté par

Mme Belluco, Mme Chatelain, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Voynet, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

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

1° L'article 232 est abrogé ;

2° Le I de l'article 1407 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « meublés » est supprimé ;

b) Le même premier alinéa est complété par les mots : « et 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* ; »

3° 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 année :

« 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 détermine 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. »

4° Le I de l'article 1407 *ter* 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 ;

– À la fin, les mots : « sur les résidences secondaires due au titre des logements meublés » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article 1407 » ;

b) 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 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 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

Il est proposé de fusionner les deux taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) pour en faire une taxe obligatoire dans les communes, et dont le produit leur reviendrait. Le taux de cette taxe unique pourra varier en fonction de la tension sur le marché immobilier et de la décision des élus, avec un taux plancher et sans plafond maximum dans les zones tendues.

Cet amendement permettrait de contribuer à renforcer les financements des collectivités territoriales, puisque le produit de la majoration serait perçu directement par les communes.

Considérant les enjeux sociaux et écologiques liés à la vacance de 3,1 millions de logements, il est en effet déterminant pour les collectivités de mener une politique ambitieuse de résorption de la vacance sur leurs territoires.