

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N ° I-2909

présenté par

M. Echaniz, M. Bouloux, M. Philippe Brun, Mme Mercier, Mme Allemand, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Barusseau, Mme Battistel, M. Baumel, M. Belhaddad, Mme Bellay, M. Benbrahim, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Eskenazi, M. Faure, Mme Froger, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Emmanuel Grégoire, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, M. Houlié, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, M. Naillet, M. Oberti, Mme Pantel, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Pribetich, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

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

A. – L'article 232 est abrogé ;

B. – L'article 1407 *bis* est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

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

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

b) La dernière phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « 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. » ;

c) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. »

2° À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232 » sont supprimés ;

3° Le premier alinéa du I de l'article 1407 *ter* est ainsi rédigé :

« I. – 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 prévue aux articles 1407 et 1407 *bis*.

« La majoration est applicable dans les communes 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.

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe peut être majorée. »

4° Le I de la section III du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier est complété par un article 1407 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 1407 *quater* I. – La taxe d'habitation sur les résidences secondaires due en application des articles L. 1407, L. 1407 *bis* et L. 1407 *ter* est majorée :

« – de 25 % pour les personnes qui disposent de 2 locaux imposables ;

« – de 50 % pour les personnes qui disposent de 3 locaux imposables ;

« – de 75 % pour les personnes qui disposent de 4 locaux imposables ;

« – de 100 % pour les personnes qui disposent entre 5 et 10 locaux imposables ;

« – de 200 % pour les personnes qui disposent de plus de 10 locaux imposables.

« II. – Le I s'applique aux personnes imposables au titre de l'article 1408 pour chaque local dont la taxe est établie à leur nom.

« III. – Le produit de la majoration est affecté aux communes.

II. – Le I s'applique à compter des impositions dues au titre de l'année 2026.

III. – 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 du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à rationaliser et à renforcer les mesures fiscales visant à lutter contre la vacance ou la sous-occupation des logements, afin de contribuer à leur cession ou à leur mise à bail dans un contexte de crise aiguë de l'accès au logement.

Ainsi cet amendement propose de fusionner les deux taxes sur les logements vacants dans un souci de simplification et de lisibilité : les deux taxes ont le même objet (lutter contre la sous-occupation des logements en zone tendue) mais un périmètre d'application, un taux, une assiette et un bénéficiaire différents. La fusion des deux taxes dans une seule taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui serait due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, permettrait également de réduire les comportements d'optimisation du statut d'occupation (résidence secondaire ou logement vacant). En cohérence, l'amendement prévoit la possibilité pour le conseil municipal de majorer de 5 % à 60 % la THLV, comme c'est le cas pour la THRS.

Pour rappel, la taxe sur les logements vacants (TLV) est perçue par l'État dans les communes situées en zones tendues. Elle est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est pour sa part 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 1^{er} 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).

La cohabitation de ces taxes entraîne une certaine confusion. Elle ne donne pas aux collectivités en secteur tendu les moyens d'engager efficacement des actions pour réduire la vacance et augmenter l'offre de logements.

Enfin, l'amendement instaure une majoration progressive de la THRS et de la THLV en fonction du nombre de locaux imposables au titre desquels une même personne est assujettie à l'une ou l'autre de ces deux taxes.

Il s'agit d'imposer plus fortement les multipropriétaires de logements vacants ou sous-occupés afin de décourager l'accumulation de logements sous-utilisés, de favoriser leur remise sur le marché et ainsi également de réduire indirectement la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.