

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF1299

présenté par

M. Lottiaux, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Allisio, M. Boulogne, M. Casterman, M. Dessigny,
Mme Diaz, M. Dufosset, M. Fouquart, Mme Galzy, M. Golliot, Mme Marais-Beuil, M. Mauvieux,
M. Renault, Mme Roy et M. Salmon

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – L'article 232 du code général des impôts est abrogé.

II. – L'article 1407 *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

a) Les mots : « autres que celles visées à l'article 232 » sont supprimés.

b) Les mots : « depuis plus de deux années » sont remplacés par les mots : « depuis plus d'une année ».

2° 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 ».

3° À la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232 » sont supprimés.

III. – 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 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 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement suggéré par plusieurs associations de collectivités vise à fusionner la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) pour en faire un impôt unique local décorrélé de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

Les logements vacants, en particulier dans les zones tendues, posent un véritable problème au moment où les difficultés de logement, notamment pour les ménages les plus modestes, vont croissant.

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.

En conséquence, les collectivités des zones tendues sont fortement mobilisées pour réduire sur leur territoire le nombre de logements laissés volontairement vacants par leurs propriétaires. Leur action se voit néanmoins entravée en raison de l'imposition de ces propriétaires à la taxe sur les logements vacants (TLV), un impôt d'État à taux unique.

Contrairement aux communes en zone non tendue, qui disposent d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), les 3 690 communes concernées par la TLV au 1^{er} janvier 2024 ne disposent d'aucun outil pour inciter les propriétaires à remettre leur bien vacant sur le marché. Pire, dans plusieurs centaines de communes, le taux de TLV est inférieur au taux net global acquitté par les résidences secondaires – THRS (taux communal majoré, taux intercommunal, taux syndical, taux induits par les taxes additionnelles : Gemapi et TSE), incitant dès lors les propriétaires à déclarer vacante leur résidence secondaire.

En outre, selon les références législatives et réglementaires et les pratiques des services fiscaux, la définition de la vacance d'un logement n'est pas toujours la même d'un territoire à l'autre, alimentant ainsi les confusions entre les dispositifs fiscaux applicables (THRS, THLV ou TLV).

Il est donc proposé, dans une logique de triple simplification pour les ménages, l'État et les collectivités, c'est-à-dire, les assujettis, gestionnaires et bénéficiaires de ces taxes, de fondre la TLV et la THLV, tout en décorrélant cette taxe de la THRS, sans modifier les exonérations et zonages applicables. La perte brute pour l'État est de 93 millions d'euros, soit le rendement annuel de la TLV, auquel il faut soustraire les économies produites par cette simplification fiscale (le CGEDD et l'IGF ayant conclu, dans une évaluation en 2016, que la TLV et la THLV étaient « d'un recouvrement complexe et onéreux pour une efficacité non démontrée »).

Enfin, il faut rappeler que cette proposition visant à « unifier la fiscalité afférente aux logements vacants ou occupés temporairement » a déjà été formulée par la mission Bur-Richard (2018) sur « la refonte de la fiscalité locale » et la mission Rebsamen (2021) sur « la relance durable de la construction de logements ».