

# ASSEMBLÉE NATIONALE

7 janvier 2026

---

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 2247)

Rejeté

N° CF2205

## AMENDEMENT

présenté par  
M. Juvin

-----

### ARTICLE 27 TER

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est ainsi modifié :

« 1° La section III du chapitre III du titre premier de la première partie est abrogée ;

« 2° Après le 2° du I de l'article 1379, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« « 2° *bis* La taxe sur la vacance des locaux d'habitation, prévue à l'article 1406 *bis* ; » ;

« 3° Après la section II du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie, est insérée une section II *bis* ainsi rédigée :

« Section II *bis*

« *Taxe sur la vacance des locaux d'habitation*

« *Art. 1406 bis.* – I. – A. – La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, depuis au moins :

« 1° Une année lorsque le logement est situé dans une commune qui présente 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 ;

« 2° Deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne respectant pas la condition prévue au 1°.

« B. – Est caractérisée par le déséquilibre mentionné au 1° du A du présent I :

« 1° Une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants

dans laquelle il est constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

« 2° Une commune ne remplissant pas les conditions prévues au 1° du présent B et dans laquelle il est constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une 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 établit la liste des communes relevant des 1° et 2° du présent B.

« C. – Sont exclus du champ de la taxe prévue au A du présent I :

« 1° Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence mentionnée au même A ;

« 2° Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;

« 3° Les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;

« 4° Les logements détenus par une entité mentionnée aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409 du présent code.

« III. – A. – Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 1° du A du I du présent article, le taux de la taxe est fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième année d'imposition.

« Par dérogation au premier alinéa du présent A, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, augmenter ces taux, sans toutefois excéder le taux de 30 % la première année d'imposition et le taux de 60 % à compter de la deuxième année d'imposition.

« B. – Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 2° du A du I du présent article, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50 %.

« Le premier alinéa du présent B est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 *bis*, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant institué la taxe en application du premier alinéa du présent B.

« IV. – La taxe est due 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 mentionnée au

A du I.

« V. – 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.

« VI. – Les dégrèvements sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales. » ;

4° L'article 1407 *bis* est abrogé ;

5° À la première phrase du I de l'article 1407 *ter*, les mots : « classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au B du I de l'article 1406 *bis* » ;

6° La seconde phrase du premier alinéa du I de l'article 1408 est supprimée ;

7° L'article 1413 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – En cas d'inexactitude de la déclaration prévue à l'article 1418 du présent code portant sur l'identité des occupants ou la vacance d'un local imposable à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, le dégrèvement en résultant est à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque ce local est la propriété de cette même commune ou de ce même établissement public de coopération intercommunale et qu'il est situé sur son territoire. Il s'impute sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3662-2 du code général des collectivités territoriales.

« Par dérogation au II du présent article, l'imposition du redevable légal de l'impôt est établie au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale au titre de l'année ayant donné lieu à l'application du premier alinéa du présent III. » ;

8° À la fin de l'intitulé de la section IV *bis* du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie, les mots : « annuelle sur les logements vacants » sont remplacés par les mots : « sur la vacance des locaux d'habitation » ;

9° Au premier alinéa du I de l'article 1418, la référence : « 232 » est remplacée par la référence : « 1406 *bis* » et la référence : « , 1407 *bis* » est supprimée ;

10° Le II de l'article 1639 A *quater* est ainsi modifié :

a) Au 1, après le mot : « secondaires », sont insérés les mots : « , de taxe sur la vacance des locaux d'habitation » ;

b) Au b du 2, les références : « 1407, 1407 *bis*, 1407 *ter* » sont remplacées par les références : « 1406 *bis*, 1407 » ;

11° L'article 1640 est ainsi modifié :

a) Au I, après le mot : « secondaires, », sont insérés les mots : « de taxe sur la vacance des locaux d'habitation, » ;

b) Au *b* du 1° du II, les références : « 1407, 1407 *bis*, » sont remplacées par les références : « 1406 *bis*, 1407, » ;

12° L'article 1641 est ainsi modifié :

a) Au 2 du B du I, après le mot : « contraires », sont insérés les mots : « et à l'exception de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation » ;

b) La première phrase du II est complétée par les mots : « et de celle prévue à l'article 1406 *bis* ».

II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la quatrième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1, à la seconde phrase du 5° de l'article L. 421-1, au *b* du 3° de l'article L. 421-4, à la seconde phrase du sixième alinéa de l'article L. 422- 2, au trente-et-unième alinéa de l'article L. 422-3, à la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article L. 433-2 et à la troisième phrase du deuxième alinéa du I de l'article L. 441-2-8, les mots : « à l'article 232 » sont remplacés par les mots : « au 1° du B du I de l'article 1406 *bis* » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-7, la référence : « I de l'article 232 » est remplacée par la référence : « B du I de l'article 1406 *bis* ».

III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au troisième alinéa de l'article L. 151-14-1, les mots : « annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 » sont remplacés par les mots : « sur la vacance des locaux d'habitation mentionnée à l'article 1406 *bis* » ;

2° Au II de l'article L. 151-22 et à l'article L. 151-36-1, la référence : « 232 » est remplacée par la référence : « 1406 *bis* ».

IV. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa du II des articles L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2, les mots : « à l'article 232 » sont remplacés par les mots : « au 1° du B du I de l'article 1406 *bis* » ;

2° Au III de l'article L. 4424-11, les mots : « lorsque la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable » sont remplacés par les mots : « lorsqu'elles relèvent du B du I de l'article 1406 *bis* du code général des impôts ».

V. – L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

1° À la seconde phrase du sixième alinéa, les mots : « les locaux vacants » sont remplacés par les mots : « la vacance des locaux d'habitation » ;

2° Après la première occurrence du mot : « sur », la fin de la seconde phrase du huitième alinéa est ainsi rédigée : « la vacance des locaux d'habitation prévue à l'article 1406 *bis* du code général des impôts. »

VI. – Le II de l'article 16 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 est abrogé.

VII. – L'article 132 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 est abrogé.

VIII. – A. – Les délibérations des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre prises en application de l'article 1407 *bis* du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à la présente loi cessent de produire leurs effets à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

B. – Sauf délibération contraire, les délibérations des communes prises en application de l'article 1407 *ter* du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à la présente loi continuent de produire leurs effets après le 1<sup>er</sup> janvier 2027 lorsque ces communes relèvent du B du I de l'article 1406 *bis* du même code à compter de la même date.

IX. – A. – Les I à V du présent article s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

B. – Les VI et VII entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 27 *ter* procède à la fusion de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), en affectant l'intégralité de son produit aux communes et à leurs groupements.

Afin d'instituer cette THLV « étendue », l'article 27 *ter* :

– supprime formellement la TLV et permet l'institution de la THLV dans l'ensemble des communes, alors que cette dernière est aujourd'hui applicable uniquement en dehors des zones tendues ;

– aligne la durée de vacance du logement sur celle s'appliquant pour la TLV, en la fixant à un an contre deux ans pour l'actuelle THLV ;

– autorise les communes situées en zone tendue à majorer la cotisation de THLV d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 %, faculté aujourd'hui réservée à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS).

---

Le dispositif introduit au Sénat pose certaines difficultés. À titre d'exemple, il ne permet plus de différencier la taxation des logements vacants et celle des résidences secondaires en zone tendue, tandis que l'alignement de la durée de vacance pourrait entraîner une augmentation sensible du nombre de redevables en zone non tendue.

Afin de remédier à ces difficultés, le rapporteur général propose d'instaurer, pour les impositions établies à compter de l'année 2027, une taxe unifiée sur la vacance qui présenterait les paramètres suivants :

- en zone tendue, une application de droit de la taxe unifiée après la première année de vacance, dont le taux serait fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à partir de la deuxième année. Les communes et leurs groupements pourraient, par délibération, augmenter ces taux jusqu'à 30 % la première année et 60 % à partir de la deuxième année ;
- en zone non tendue, une application facultative de la taxe – dont le taux serait plafonné à 50 % – après seulement la deuxième année de vacance afin de limiter le nombre de nouveaux redevables.

S'il est proposé d'affecter aux collectivités territoriales l'intégralité du produit de cette nouvelle taxe, la perte de recettes pour l'État serait en partie compensée par la suppression des prélèvements sur recettes (PSR) institués pour compenser l'incidence des réformes de la TLV de 2013 et 2023 sur les finances locales. En outre, l'intégralité des dégrèvements serait prise en charge par les communes ou leur groupement, alors que l'État assume actuellement une partie des dégrèvements de THLV.