

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 janvier 2026

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

Rejeté

N° CF521

AMENDEMENT

présenté par
M. Ray et M. Jean-Pierre Vigier

ARTICLE 27 TER

I. – Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° Le II de l'article 1379 est complété par un 6° ainsi rédigé :

« « 6° La taxe communale sur les logements vacants prévue à l'article 1414 E. » » ;

« 2° L'article 1407 *bis* est abrogé ;

« 3° Le chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier est complété par une section III *bis* ainsi rédigée :

« Section III *bis*

« *Taxe communale sur les logements vacants*

« *Art. 1414 E. – I. – Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir les logements vacants depuis plus de deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à une taxe communale sur les logements vacants.*

« II. – La taxe est due pour chaque logement vacant, 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.

« III. – 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.

« IV. – L’assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l’article 1409. Son taux est fixé par une délibération prise dans les conditions prévues à l’article 1639 A *bis* et ne peut excéder deux fois le taux communal de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l’habitation principale constaté l’année précédente.

« V. – 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 I.

« 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.

« VIII. – En cas d’imposition erronée liée à l’appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant 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. »

« II. La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l’État, 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 article introduit au Sénat vise à fusionner en une taxe unique affectée au bloc communal les taxes sur les logements vacants et celle sur les résidences secondaires.

Cet outil fiscal apparaît toutefois comme insuffisant dans la mesure où il ne fait pas de différence entre les logements utilisés à titre de résidences secondaires, et dont les habitants participent même marginalement à l’économie locale et à la vie de la commune, et les logements restés vides et inutilisés depuis plus d’un an.

C’est pourquoi cet amendement vise à permettre à toutes les communes qui n’entrent pas dans le champ de la taxe sur les logements vacants (TLV) d’instaurer une taxe communale sur les logements vacants.

Si la TLV permet dans les communes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l’offre et la demande de logements de mieux lutter contre la vacance anormalement longue et donc d’accroître l’offre de logements disponibles, pour les autres communes le seul levier fiscal disponible pour mener une véritable politique en faveur du logement est d’assujettir les logements vacants à la taxe d’habitation sur les résidences secondaires (THRS).

Cet outil fiscal apparaît comme insuffisant dans la mesure où il ne fait pas de différence entre les logements utilisés à titre de résidences secondaires, et dont les habitants participent même

marginale à l'économie locale et à la vie de la commune, et les logements restés vides et inutilisés depuis plus de deux ans.

C'est pourquoi cet amendement propose de donner la possibilité aux communes qui le souhaitent de délibérer en faveur de l'instauration d'une taxe communale sur les logements vacants .

Pour cela, il est prévu de sortir les logements vacants du champ de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de les soumettre à une nouvelle taxe dont le taux sera fixée par délibération. Afin d'éviter le risque de taxations abusives, sans abandonner pour autant la réponse à la problématique de certains territoires, ce taux ne pourra pas être supérieur à deux fois celui de la THRS.