



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Adaptation du régime fiscal des baux commerciaux avec logement vacant

Question écrite n° 7379

Texte de la question

M. Henri Alfandari attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés fiscales rencontrées par certains professionnels du commerce, notamment en matière de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, lorsque le logement est intégré à un bail commercial. Un certain nombre de commerçants exploitant un local commercial comprenant une partie à usage d'habitation, souvent non dissociable en raison d'une entrée unique ou de contraintes structurelles, se voient assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, alors même qu'ils n'occupent pas la partie résidentielle du bien. Cette situation résulte d'une interprétation stricte des critères d'occupation et de l'absence de dissociation juridique ou cadastrale entre l'usage commercial et l'usage d'habitation. Par ailleurs, l'absence d'information claire ou accessible concernant les démarches à effectuer pour signaler la vacance d'un logement auprès de l'administration fiscale ou de la mairie conduit à une impossibilité de prouver ladite vacance. En conséquence, les commerçants concernés ne peuvent bénéficier d'aucune exonération, même temporaire, de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette situation est d'autant plus problématique que de nombreuses collectivités locales ont récemment augmenté le taux de cette taxe, exerçant ainsi un levier fiscal sur un foncier devenu involontairement mixte. Dans ce contexte, M. le député souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre pour adapter le régime fiscal applicable à ces situations spécifiques. Plus particulièrement, il interroge M. le ministre sur la possibilité d'aménager une exonération de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour les locaux inclus dans un bail commercial, lorsqu'il est démontré que la partie à usage d'habitation est restée vacante sur l'année fiscale considérée ; sur les modalités qui pourraient être envisagées afin de permettre une régularisation rétroactive ou *a posteriori* de la vacance d'un logement non occupé, dans les cas où l'absence d'information ou de notification préalable a empêché la constitution d'un dossier justificatif ; enfin, sur les dispositions que le Gouvernement pourrait prendre pour harmoniser les pratiques des collectivités locales et renforcer l'information à destination des professionnels concernés par ces situations hybrides. Il souhaite enfin savoir si une clarification du cadre réglementaire ou fiscal est à l'étude afin de ne pas pénaliser les commerçants pour une occupation fictive de locaux à usage d'habitation, dans un contexte où ces derniers ne peuvent matériellement ni occuper, ni louer cette partie des biens.

Données clés

Auteur : [M. Henri Alfandari](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (3^e circonscription) - Horizons & Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7379

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 juin 2025](#), page 4674