



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 72483

## Texte de la question

M. Philippe Houillon attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur le bien-fondé de la taxe sur les locaux vacants résultant de la loi relative à la lutte contre les exclusions de 1998. En effet, les propriétaires rencontrent, depuis sa création, de nombreuses difficultés quant aux déclarations à effectuer, même si certaines mesures de simplification ont été instaurées en faveur des contribuables titulaires de revenus fonciers d'un montant annuel inférieur à 9 146,46 euros (60 000 francs). Il lui rappelle que la majorité des propriétaires est loin de faire partie des gestionnaires fortunés et il lui demande en conséquence s'il entend supprimer cette taxe dont l'intérêt a déjà été mis en doute par le Conseil des impôts en août 1999.

## Texte de la réponse

La question posée par l'honorable parlementaire procède d'une confusion entre, d'une part, les modalités de déclaration des revenus fonciers perçus par les personnes physiques et, d'autre part, l'existence de la taxe sur les logements vacants. Sur le premier point, la loi de finances pour 1998 a institué un mode d'imposition forfaitaire des revenus fonciers qui permet aux bailleurs percevant des revenus bruts fonciers n'excédant pas une certaine limite, fixée à 15 000 euros par la loi de finances pour 2002, de déclarer directement le montant de ces loyers sur la déclaration générale de revenus, le revenu net foncier étant calculé automatiquement par application d'un abattement de 40 %. La taxe sur les logements vacants, quant à elle, est liquidée et recouvrée sans aucune déclaration préalable : sont concernés les logements vacants, c'est-à-dire exonérés de taxe d'habitation, depuis au moins deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. Pour être assujettis, les logements doivent en outre être situés dans huit agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes défavorisées qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant. Il s'agit de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Montpellier et Cannes-Brasse-Antibes. Enfin, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. Le champ d'application de la taxe est donc bien ciblé sur certains comportements de rétention qui causent un préjudice indirect aux demandeurs de logement, dans un contexte de pénurie locative. Cela étant, cette contribution n'est que l'un des moyens de lutter contre la vacance, complétant si besoin est plusieurs incitations financières : il en va ainsi des subventions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, du statut du bailleur privé dit « dispositif Besson », et de l'article 11 de la loi de finances pour 2002 qui institue une puissante aide fiscale à la location privée à caractère social. En contrepartie du respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire, les bailleurs verront leur déduction forfaitaire majorée de 14 % à 60 %.

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Houillon](#)

**Circonscription :** Val-d'Oise (1<sup>re</sup> circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 72483

**Rubrique** : Impôts et taxes

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 4 février 2002, page 539

**Réponse publiée le** : 25 février 2002, page 1153