



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Régime de taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Question écrite n° 32566

Texte de la question

M. Meyer Habib attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sur la rupture d'égalité fiscale résultant du régime de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Alors que la taxe d'habitation sera supprimée en 2020 pour 80 % des foyers fiscaux sur la résidence principale, les exécutifs des collectivités territoriales peuvent depuis 2014 surtaxer de 5 % à 20 % la taxe d'habitation des propriétaires de résidences secondaires dans les zones dites « tendues » (c'est-à-dire présentant des tensions sur le marché du logement), voire, depuis le 1er janvier 2017, appliquer une surtaxe allant jusqu'à 60 %. À ce jour, une dizaine de communes ont actionné ce levier fiscal pour compenser la diminution des dotations de l'État. Combien seront-elles demain quand 80 % des foyers seront exonérés de taxe d'habitation sur la résidence principale ? C'est pourquoi il lui demande s'il entend plafonner le taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et exonérer les Français de l'étranger quand ils possèdent une résidence secondaire sur le territoire national pour raisons familiales.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions combinées des articles 1407 et 1408 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation (TH) est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux meublés affectés à l'habitation, que le logement soit occupé à titre d'habitation principale ou secondaire. L'habitation principale s'entend du logement dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille, et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels. En matière de TH, seule l'habitation principale donne droit aux avantages fiscaux existants afin de tenir compte de la charge contrainte que cette résidence constitue pour tous les foyers, à la différence des autres habitations pour lesquelles l'occupation procède moins souvent d'une contrainte que d'un choix. Dans le prolongement de l'article 5 de la loi de finances pour 2018 qui a permis à 80 % des foyers d'être dispensés du paiement de la TH au titre de leur résidence principale progressivement de 2018 à 2020, l'article 16 de la loi de finances pour 2020 prévoit la suppression totale et définitive, par étapes de 2020 à 2023, de la TH afférente à l'habitation principale. Ainsi, à compter de 2023, plus aucun ménage ne sera redevable de la TH sur les résidences principales. En revanche, les logements non affectés à la résidence principale resteront imposables, et le dispositif de majoration des résidences secondaire est maintenu. La perte de cette ressource pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sera compensée à l'euro près par le transfert de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les communes, et par une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour les EPCI. De plus, les taux de TH seront gelés jusqu'en 2022 au niveau de ceux appliqués en 2019. À compter de 2023, le taux de TH sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale sera encadré et lié à l'évolution du taux de taxe foncière sur les propriétés bâties. Par ailleurs, l'article 1407 ter du CGI permet aux communes situées dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI, de délibérer pour majorer de 5 % à 60 % leur part communale de la cotisation de TH des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Ce dispositif a pour objectif de favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale

de logements dans les zones tendues, et ne peut constituer une mesure de rendement budgétaire. C'est la raison pour laquelle cette majoration ne peut être instituée qu'au sein de communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. La liste de ces communes est fixée par décret. Enfin, la mise en place d'une exonération de TH sur les résidences secondaires en faveur des logements qui constituaient la résidence principale des Français établis hors de France avant leur établissement à l'étranger présenterait une grande fragilité juridique. Cette proposition porterait atteinte au principe constitutionnel d'égalité de traitement devant l'impôt, notamment vis-à-vis des propriétaires de résidences secondaires qui ont leur résidence principale en France, y compris ceux qui sont contraints à une double résidence en raison de leurs activités professionnelles (par exemple les gendarmes et les pompiers). Elle créerait également une différence de traitement en fonction de la nationalité, vis-à-vis des étrangers qui possèdent une résidence secondaire en France, pour laquelle ils ne seraient pas exonérés.

Données clés

Auteur : [M. Meyer Habib](#)

Circonscription : Français établis hors de France (8^e circonscription) - UDI et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32566

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 septembre 2020](#), page 6562

Réponse publiée au JO le : [30 mars 2021](#), page 2804