



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Décorrélacion taxe d'habitation résidences secondaires et taxe foncière

Question écrite n° 1211

Texte de la question

Mme Anne Le Hénauff appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur les difficultés que les dispositions de l'article 1636 sexies B du CGI introduites par la loi de finances 2020 causent aux communes. Ces dispositions imposent aux communes, à partir de 2023, d'augmenter dans la même proportion la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les communes du littoral subissent directement les effets négatifs de ces dispositions, véritables freins à la préservation de leur population locale et des actifs. En effet, la loi Littoral du 3 janvier 1986 encadre strictement les possibilités de construction, en dépit de quelques assouplissements permis par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, laquelle permet de mieux préserver les espaces naturels et les rives tout en permettant de densifier certains secteurs diffus pertinents. De plus, la loi Climat et résilience n° 2021-1104, fixant un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, va entraîner la modification de très nombreux PLU et PLUi d'ici 2027, ce qui réduira à nouveau progressivement les surfaces artificialisées. Les communes du littoral bénéficient d'une forte attractivité, qui s'est nettement accrue lors de la crise sanitaire où de nombreux Français ont cherché un meilleur cadre de vie, éloigné des zones très urbaines. Aussi, cet engouement a des effets pervers que les communes concernées ont bien du mal à réguler : explosion des coûts de l'immobilier, baisse du bâti disponible ou encore chute de la population permanente et des foyers modestes, engendrant de réelles difficultés à maintenir certains services publics. La désertification en dehors des périodes de vacances scolaires a des lourdes conséquences économiques et sociales sur les communes. Afin de lutter contre cette évolution, le seul dispositif dont dispose les communes est l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Or la corrélation entre les deux taxes implique d'augmenter la taxe foncière de foyers parfois au revenu moyen, pour augmenter la taxe d'habitation de résidences secondaires de propriétaires, par définition plus aisés. Par ailleurs, une augmentation de la taxe foncière serait indéniablement un frein à l'achat, notamment pour les primo-accédants et les foyers modestes, notamment dans un contexte à forte inflation. Aussi, elle demande au Gouvernement s'il entend porter prochainement une mesure permettant la décorrélacion de ces deux taxes, par exemple lors du projet de loi de finances pour 2023.

Texte de la réponse

La suppression par étapes, entre 2018 et 2023, de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THP) pour l'ensemble des Français s'est accompagnée d'une refonte du financement des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, avec notamment le transfert aux communes de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce nouveau schéma doit assurer une compensation intégrale et dynamique dans le temps de la suppression de la THP. Dans ce cadre, les règles de lien entre les taux des impositions locales qui trouvaient à s'appliquer avant la suppression de la THP ont été adaptées, faisant de la TFPB la taxe de référence, en remplacement de la taxe d'habitation, à compter des impositions établies au titre de l'année 2020. Les règles de lien entre les taux des impositions locales sont conçues pour protéger les contribuables. Elles visent en effet à prévenir toute

augmentation et concentration excessive de la charge fiscale sur les contribuables non électeurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels, dont la capacité contributive est limitée. A cet égard, il convient de garder à l'esprit que les personnes qui disposent d'une résidence secondaire, sans en être d'ailleurs nécessairement le propriétaire, ne sont pas forcément des personnes aisées. C'est pourquoi le maintien de règles de lien entre les taux des impositions locales à l'issue de la suppression de la THP s'impose, d'autant plus qu'une augmentation disproportionnée de la pression fiscale pesant sur certaines catégories de contribuables irait à rebours de l'objectif d'allègement fiscal poursuivi par cette réforme. Pour autant, certaines communes peuvent être confrontées à une attrition du nombre de logements disponibles, compliquant l'accès à l'habitation principale. Pour répondre à ces difficultés spécifiques, le Gouvernement a privilégié le soutien aux mesures visant à lutter contre la rétention foncière prévues par les articles 73 et 74 de la loi de finances pour 2023 : - d'une part, l'élargissement du zonage de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS), prévues respectivement aux articles 232 et 1407 ter du code général des impôts, afin de tenir compte de la situation des communes rurales, littorales, touristiques et de montagne qui, sans appartenir à des zones d'agglomération de plus de 50 000 habitants, présentent une forte tension immobilière résultant d'une proportion élevée de résidences secondaires ; - d'autre part, l'augmentation des taux de la TLV, portés respectivement à 17 % la première année et à 34 % à compter de la deuxième année (au lieu de 12,5 % et 25 %), afin de lutter plus efficacement contre la vacance volontaire de logements destinés à l'habitation. Conjuguées à d'autres dispositifs non fiscaux de maîtrise de l'offre de logements touristiques en zone tendue et d'aide à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes, ces mesures sont de nature à sauvegarder la vitalité démographique et économique de tous les territoires, sans remettre en cause les règles de liens entre les taux des différentes impositions locales issues de la suppression de la THP.

Données clés

Auteur : [Mme Anne Le Hénanff](#)

Circonscription : Morbihan (1^{re} circonscription) - Horizons et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1211

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 28 novembre 2022

Question publiée au JO le : [13 septembre 2022](#), page 3980

Réponse publiée au JO le : [7 février 2023](#), page 1126