



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Assouplissement de la règle de lien entre TFPB et THRS

Question écrite n° 12709

### Texte de la question

M. Nicolas Ray attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité, sur les difficultés que rencontrent les exécutifs municipaux pour mettre en place une véritable politique de logement dans leurs communes, notamment en raison de la règle de lien existant entre les taux de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). L'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 impose en effet de faire varier dans une même proportion les taux de TFPB et ceux de THRS. Si cette règle de lien a pour objectif d'empêcher des variations trop importantes de taux de fiscalité et d'éviter de faire peser la fiscalité davantage sur une catégorie de contribuables que sur une autre, elle bride toutefois les politiques communales en matière de logement. Dans un contexte où une grave crise du logement menace à terme le pays, il convient en effet de favoriser les outils incitatifs visant à remettre des logements trop peu occupés sur le marché immobilier. De nombreuses municipalités souhaitent en effet pouvoir faire évoluer leur taux de THRS afin de réduire la sous-occupation des logements, de promouvoir l'occupation des habitations à titre de résidence principale, ou encore de lutter contre les logements vacants dans les communes non éligibles à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Or, avec la règle actuelle, il n'est pas possible de traduire ces volontés dans la politique fiscale des communes, sauf à faire supporter à l'ensemble de la population et aux entreprises des variations de taux. Alors que les élus locaux, handicapés par les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), souhaitent lutter efficacement contre les logements vacants et les biens sans maîtres, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend assouplir la règle de lien existant entre les taux de taxe foncière et de taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

### Texte de la réponse

Instituées par l'article 2 de la loi du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale, les dispositions relatives aux règles de lien entre les taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ont pour objectif d'encadrer le pouvoir de taux des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sur les impôts dont ils sont affectataires. Ces règles visent, d'une part, à protéger les contribuables non électeurs, notamment les entreprises, d'une concentration progressive de la charge fiscale à leur détriment, et, d'autre part, à modérer l'augmentation des taux de fiscalité directe locale en s'assurant que toute augmentation générale de la fiscalité locale affecterait le contribuable électeur. Conformément aux dispositions du 1<sup>er</sup> du I de l'article 1636 B sexies du code général des impôts (CGI) dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les communes et les EPCI à fiscalité propre ont le choix, pour la fixation de leurs taux d'imposition de TFPB, de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et de cotisation foncière des entreprises (CFE), entre la variation proportionnelle, c'est-à-dire la possibilité de faire varier les taux des trois taxes dans une même proportion, et la variation différenciée, qui leur permet de moduler les variations des taux de chaque taxe. Le III de l'article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 adapte les règles de lien entre les taux des

impositions locales au nouveau schéma de financement des collectivités territoriales. Ce nouveau schéma s'est articulé autour, d'une part, de la suppression en 2023 de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) et, d'autre part, du transfert, en 2021, de la part départementale de TFPB aux communes. Ainsi, à compter des impositions établies au titre de 2020, la TFPB remplace la TH comme imposition pivot pour l'application des règles de lien entre les taux des impôts locaux en cas de recours à la variation différenciée. Néanmoins, en vue de conférer aux collectivités locales davantage de souplesse dans l'exercice de leurs pouvoirs de taux, deux séries de mesures ont été mises en œuvre. En premier lieu, l'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu le dispositif des communes situées en « zone tendue » sur le territoire desquelles peuvent s'appliquer différentes impositions liées à la vacance d'un logement ou au caractère secondaire d'une résidence. Antérieurement au 1er janvier 2023, relevaient de ce périmètre, au sein duquel s'applique la taxe sur les logements vacants, les seules communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Les dispositions précitées de l'article 73 ont étendu ce périmètre aux communes qui connaissent des tensions immobilières sans appartenir nécessairement à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 actualise en conséquence la liste des communes situées dans le zonage. Cette extension de périmètre doit permettre à ces communes de disposer d'un levier fiscal supplémentaire avec la possibilité d'instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de THRS prévue à l'article 1407 ter du CGI. En revanche, les communes concernées ne pourront plus percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) prévue par l'article 1407 bis du code général des impôts. Toutefois, l'article 132 de la loi de finances pour 2024 prévoit une mesure de compensation chaque année des pertes de recettes de THLV pour les collectivités concernées via la mise en place d'un prélèvement sur recettes de l'Etat. En second lieu, s'agissant du vote du taux de taxe d'habitation, l'article 151 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 institue un assouplissement des règles de lien en donnant la faculté aux communes et EPCI d'augmenter le taux de la THRS, sur le modèle des majorations applicables à la CFE. Il instaure ainsi, pour les communes et les EPCI à fiscalité propre, une possibilité de majoration des taux de THRS, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - pour les communes, le taux de THRS est inférieur à un plafond de 75 % du taux moyen constaté dans les communes du département l'année précédente et la hausse est limitée à 5 % de ce plafond ; - pour les EPCI à fiscalité propre, le taux de THRS est inférieur à un plafond de 75 % du taux moyen national constaté dans les EPCI de sa catégorie l'année précédente et la hausse est limitée à 5 %.

## Données clés

**Auteur :** [M. Nicolas Ray](#)

**Circonscription :** Allier (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 12709

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** Collectivités territoriales et ruralité

**Ministère attributaire :** [Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [7 novembre 2023](#), page 9833

**Réponse publiée au JO le :** [2 avril 2024](#), page 2645