



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et taxe foncière

Question écrite n° 1559

Texte de la question

M. Stéphane Buchou alerte 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 conséquences des dispositions de l'article 1636 *sexies* B du code général des impôts modifiées par la loi de finances pour 2020. Elles prévoient que, à partir de 2023, les communes devront faire varier dans la même proportion la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cela impliquera d'augmenter la taxe foncière des résidences principales, des foyers souvent modestes et ce, alors même que dans les zones dites « tendues » en matière de logement comme les zones littorales, la part des résidences secondaires est en constante hausse. Confrontées à une inflation immobilière, les zones touristiques voient leur population locale diminuer, la population jeune peine à trouver un logement et les villes se désertifient en basse saison. Cette disposition contribuera à augmenter la crise du logement dans les zones touristiques. Aussi, il l'interroge sur l'opportunité de cette disposition qui nuira grandement à la capacité des communes à lutter contre la multiplication des résidences secondaires.

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. La suppression de la taxe d'habitation ne s'est donc pas accompagnée de l'extension du champ d'application des règles de lien entre les taux, qui n'inclut par exemple pas la majoration de THRS permise dans certaines parties du territoire dont le marché du logement présente des critères de tension. A cet égard, 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, l'accès de tous au logement, 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 : [M. Stéphane Buchou](#)

Circonscription : Vendée (3^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1559

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 septembre 2022](#), page 4175

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2023](#), page 3091