



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Taxation des résidences secondaires dans les communes à potentiel touristique

Question écrite n° 1836

Texte de la question

M. Christophe Bex attire 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 l'inquiétude exprimée par les maires de communes rurales, rétro-littorales, de moyenne et de haute montagne ou de régions à fort potentiel touristique sur la multiplication et conversion croissante de logements en résidences secondaires ou en gîtes. Les maires concernés, déjà en difficulté budgétaire en raison d'une multitude de facteurs dont l'inflation, sont particulièrement inquiets par ce phénomène qui rend le logement dans ces communes inaccessible aux jeunes ménages, pourtant indispensable au maintien des écoles, des services publics (services médicaux, commerces de proximité, transport...) et de la vitalité locale. La loi de finances pour 2020 impose à partir de 2023 aux communes d'augmenter dans la même proportion la taxe sur les résidences secondaires et celle sur le foncier bâti, obligeant les communes en difficulté à faire payer un impôt trop élevé aux foyers modestes et trop faible aux foyers plus aisés. La décorrélation de ces deux taxes serait un atout majeur dans la liberté et santé fiscale de ces communes et permettrait de créer des opportunités d'afflux de nouveaux habitants qui manquent cruellement dans ces territoires. Cette question porte la parole de ces maires qui se demandent de quelle manière le Gouvernement compte donner la marge de manœuvre nécessaire à ces communes pour favoriser les résidences principales et ainsi la survie de leur vie locale. Il souhaite connaître sa position sur le sujet.

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 : [M. Christophe Bex](#)

Circonscription : Haute-Garonne (7^e circonscription) - La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1836

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 octobre 2022](#), page 4316

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