



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Décorrélation taxe d'habitation résidences secondaires et taxe foncière

Question écrite n° 513

Texte de la question

M. Didier Le Gac 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 la décorrélation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe foncière sur les propriétés bâties. De nombreuses communes littorales ne peuvent construire de logements neufs que dans les zones déjà agglomérées définies par le SCOT. Cela a pour effet de limiter voire d'empêcher toute construction de logements neufs et de ne permettre aux habitants de ces communes que d'accéder à des logements dans de l'habitat ancien. Or l'accès à cet habitat ancien, constitué d'un bâti traditionnel très recherché comme résidence secondaire par des acheteurs aisés et donc assez onéreux, est difficile pour les populations communales au regard de leurs moyens financiers. Les jeunes ménages ne pouvant accéder à des logements anciens dont le coût ne cesse d'augmenter, la population de ces communes ne cesse de vieillir et de diminuer. Dans ces conditions, l'avenir de ces communes est tout tracé : hausse constante de la part des résidences secondaires, désertification avec disparition progressive de commerces locaux et de certains services publics. En outre, dans certaines communes à vocation agricole nécessitant une main d'œuvre importante, les exploitants peinent de plus en plus à trouver sur place le personnel nécessaire à leur activité. Pour lutter contre ce phénomène, les communes disposent de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Toutefois, l'article 1636 B sexies du code général des impôts dispose qu'à compter de 2023 les communes devront augmenter dans la même proportion la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ces dispositions auront pour conséquence l'augmentation de la taxe foncière de foyers très modestes demeurant à l'année dans ces communes. C'est pourquoi, alerté par des maires de communes littorales, il lui demande si le Gouvernement entend répondre à ce problème soit par la décorrélation de ces deux taxes, soit par l'extension aux communes littorales du dispositif prévalant pour les communes situées en zones urbaines tendues et qui permet d'envisager une majoration de la taxe d'habitation sur les 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. Didier Le Gac](#)

Circonscription : Finistère (3^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 513

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 août 2022](#), page 3602

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