

# LES MOYENS FISCAUX DE LUTTE CONTRE LA CRISE DU LOGEMENT

## Résidences secondaires et logements vacants

Dans le contexte de contraintes budgétaires, urbanistiques et de développement touristique, les maires sont confrontés à une crise du logement dans de nombreuses communes du département.

Les leviers fiscaux sur les résidences secondaires et les logements vacants peuvent être opportuns à mobiliser pour faire face à cette situation.

### A ce titre, trois leviers fiscaux sont envisageables même si ces derniers sont restreints :

#### ➤ L'augmentation de la taxe foncière

La taxe foncière est un impôt dû par tous les propriétaires possédant un bien immobilier au 1er janvier de chaque année, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

**Il n'existe pas de majoration spécifique pour les résidences secondaires. Par conséquent, l'augmentation de la taxe foncière doit concerner tous les biens immobiliers et non seulement les résidences secondaires.**

#### ➤ L'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

**ATTENTION : A titre liminaire, même si la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales, il appartient aux communes de voter un taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.**

**Pour 2023, la délibération de vote des taux doit donc faire apparaître le taux de la taxe d'habitation et une copie doit en être transmise à la DDFIP à l'adresse suivante : [ddfip41.sfdl@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip41.sfdl@dgfip.finances.gouv.fr).**

Il n'existe pas de plafond législatif ou réglementaire du taux voté par la commune.

### **Il est donc possible d'augmenter la taxe d'habitation.**

Néanmoins, d'une part, cela conduira à augmenter la taxe d'habitation non seulement pour les résidences secondaires mais également pour tous les autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (locaux meublés occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et qui ne sont pas retenus par l'établissement de la cotisation foncière des entreprises ; locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'Etat, des départements et des communes).

D'autre part, et surtout, l'article 1636 B sexies du code général des impôts prévoit que le taux de taxe d'habitation ne peut, par rapport à l'année précédente, être augmenté dans une proportion supérieure à l'augmentation du taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ou, si elle est moins

élevée, à celle du taux moyen des taxes foncières, pondéré par l'importance relative des bases de ces deux taxes pour l'année d'imposition).

**Autrement dit, en cas d'augmentation du taux de la taxe d'habitation, le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties doit également être augmenté dans une proportion au moins équivalente.**

La seule possibilité d'augmenter la taxe d'habitation pour les résidences secondaires sans augmenter celle applicable aux autres locaux meublés et sans augmenter la taxe foncière est le mécanisme de la modulation. Toutefois, ce mécanisme est réservé à certaines communes listées par décret et aucune commune du Loir-et-Cher ne figure sur cette liste.

➤ **La mise en place d'une taxe sur les logements vacants**

Il existe deux types de taxes concernant les logements vacants : la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

- **La TLV**

Cette taxe ne peut être instituée que dans les communes 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, ce déséquilibre étant apprécié selon plusieurs critères (article 232 du code général des impôts). **La liste des communes est fixée par décret et aucune commune du Loir-et-Cher ne figure sur cette liste. Il n'est donc pas possible d'instituer la TLV sur le territoire des communes du département.**

- **La THLV**

L'article 1407 bis du code général des impôts prévoit que les communes ne pouvant pas instituer la TLV peuvent par délibération assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, cette taxe étant normalement réservée aux logements meublés.

**Par conséquent, les communes du département peuvent étendre la taxe d'habitation aux logements vacants (c'est-à-dire aux logements jusqu'à présent non soumis à la taxe d'habitation car vides de meubles ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation).**

**Pour cela, il convient d'adopter une délibération prévoyant cette extension avant le 1er octobre de l'année en cours pour que la taxe soit applicable l'année suivante et de la notifier aux services fiscaux au plus tard 15 jours après la date limite prévue de son adoption.**

**Un modèle de délibération est [disponible ici](#).**

Concrètement, la taxe d'habitation sera alors due par les propriétaires d'un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. En revanche, ne seront pas concernés les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur) ou nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement). Enfin, le taux de la THLV correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune.