

Une nouvelle taxe en vue sur les résidences secondaires

ELSA CONESA / CHEF DE SERVICE ADJOINT | LE 03/11 À 21:00, MIS À JOUR LE 04/11 À 17:00



Tous les biens hors résidence principale situés en « zone tendue » sont potentiellement concernés, de la maison de campagne à l'appartement complémentaire non loué en centre ville, en passant par les biens détenus par des étrangers. - Shutterstock

EXCLUSIF - Le gouvernement devrait proposer une mesure instaurant une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires en « zone tendue ». Une mesure similaire avait déjà été présentée fin 2012.

A l'époque, elle avait été baptisée la « taxe week-end ». Deux ans après avoir renoncé à instaurer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, le gouvernement revient à la charge. Une mesure créant un surcroît de taxe d'habitation pour les résidences secondaires situées dans les « zones tendues » devrait figurer dans le collectif budgétaire présenté la semaine prochaine. En clair, tous les biens hors résidence principale sont potentiellement concernés, de la maison de campagne à l'appartement complémentaire non loué en centre ville, en passant par les biens détenus par des étrangers.

Pour en savoir plus

DOCUMENT [La liste des zones tendues](#)

150 millions d'euros pour les communes

Pour l'exécutif, l'objectif est double : libérer des logements là où c'est nécessaire en incitant les propriétaires à louer leurs biens, mais aussi dégager des ressources pour les collectivités locales. Cette surtaxe rapporterait en effet 150 millions d'euros aux communes, qui pourraient choisir ou non de la mettre en application. La surtaxe devrait s'élever à 20 % de la taxe d'habitation payée sur le bien, avec un dégrèvement pour les résidences détenues pour des motifs professionnels et pour les personnes modestes vivant en maison de retraite ou en établissement de soins de longue durée. Elle concernera les résidences en « zone tendue », c'est-à-dire dans une trentaine de grandes agglomérations en France (en Ile-de-France, sur la côte Atlantique et méditerranéenne, ainsi que dans certaines villes des Alpes et du Sud-Ouest...).

A Paris : un appartement sur six est une résidence secondaire

A Paris, la surtaxe sur les résidences secondaires visera avant tout à libérer des logements peu ou pas occupés. La capitale compte en effet quelque 174.000 résidences secondaires. Surtout, la part du parc constituée de résidences secondaires ne cesse de croître, passant de 13 % des logements il y a cinq ans, à 16 % aujourd'hui. Dans certains arrondissements (6e, 7e et 8e arrondissements), elle atteint même 35 à

40 %. La mairie plaide du coup depuis des années pour des mesures correctrices.

La surtaxe fixée à 20 % de la taxe d'habitation incitera-t-elle les propriétaires à louer leurs biens et dégager ainsi des logements inoccupés dans la capitale ? Cela n'est pas certain. La taxe d'habitation moyenne s'élevant à 464 euros à Paris, le surcoût avoisinerait les 90 euros... A défaut, cela constituera un complément de ressources pour la ville.

Le dispositif ressemble à s'y méprendre à celui que le gouvernement Ayrault avait proposé en décembre 2012, et qui instaurait une surtaxe d'habitation sur les logements sous-occupés, fixée à 5 % de la valeur locative du logement – ce qui équivaut à environ 20 % de la taxe d'habitation. A l'époque, la mesure, qui devait financer le logement social, avait suscité une levée de boucliers, y compris au sein de la majorité. L'exécutif avait dû faire marche arrière et préféré durcir la fiscalité sur les **plus-values** de cessions immobilières des résidences secondaires. C'est d'ailleurs le dispositif proposé par l'actuel secrétaire d'Etat au Budget, Christian Eckert, alors rapporteur du Budget à l'Assemblée et hostile à ce qu'il avait alors appelé la « taxe week-end », qui avait été adopté.

Les communes pourront choisir de ne pas l'appliquer

La nouvelle version recueillera-t-elle cette fois davantage de soutiens au Parlement ? L'exécutif a en tout cas travaillé son dispositif : contrairement à la précédente mouture, le produit de la surtaxe sera fléché vers les collectivités, au moment où celles-ci se plaignent des effets délétères sur l'investissement de la baisse des dotations de l'Etat dans le budget 2015. La surtaxe sera en outre à leur main : elles pourront choisir de ne pas l'appliquer.

Reste que la mesure risque d'ajouter de la complexité à un secteur qui subit des modifications fiscales quasiment chaque année. Le budget 2015 comporte une série de mesures du plan logement, censées doper l'investissement dans l'immobilier : dispositif Pinel étendu, abattement sur les droits de donation, plus-values de cessions allégées sur les terrains à bâtir... Des mesures dont le coût total avoisinera 1,5 milliard d'euros à terme.●