



[www.afigese.fr](http://www.afigese.fr)

**Mémoire de l'AFIGESE  
relatif à l'application de la majoration  
de la cotisation communale  
de taxe d'habitation  
sur les résidences secondaires**

**Publié par le groupe de travail « *Fiscalité et Dotations* »  
le 27/10/2016**

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2014 (n°2014-1655 du 29 décembre 2014) a introduit dans le code général des impôts (CGI) un article 1407 ter permettant aux communes d'instituer une majoration de la cotisation communale de taxe d'habitation pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

L'objectif de cette mesure est de favoriser la mise sur le marché de biens non occupés à titre de résidence principale dans les zones géographiques qui se caractérisent par de fortes tensions du marché immobilier.

### **1. Le dispositif légal applicable**

Cette majoration concerne les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (article 232 du CGI), c'est-à-dire les « *communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social* ».

Le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 fixe la liste des communes concernées.

Le taux de majoration est fixé à 20%.

La majoration concerne les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

La loi prévoit trois cas de dégrèvements :

- pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;
- pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du présent code, les personnes qui bénéficient des dispositions du même article ;
- les personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage de résidence principale.

Il s'agit d'un dispositif facultatif. En effet, les communes souhaitant mettre en place cette majoration doivent prendre une délibération selon les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI c'est-à-dire une délibération avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année N pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1<sup>1</sup>.

### **2. L'application de ce dispositif depuis 2015**

Suite à la réception du rôle général de taxe d'habitation des communes concernées par l'application de cette mesure en 2015, il a été constaté que la majoration n'avait pas été appliquée aux locaux occupés par des personnes morales.

---

<sup>1</sup> Par dérogation et afin que la mesure soit effective dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la LFR 2014 prévoyait que les communes pouvaient délibérer jusqu'au 28 février 2015 pour instaurer la majoration dès 2015.

Il est rappelé que l'article 1407 ter du CGI concerne les logements (1) meublés (2) qui ne sont pas affectés à l'habitation principale (3). Si les deux derniers critères n'appellent aucune remarque, il en va différemment du premier critère et de l'application qui en a été faite.

En effet, sur ce premier critère, celui de « logement », la doctrine<sup>2</sup> précise les éléments suivants :

*« La majoration est applicable aux seuls logements, c'est-à-dire aux locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales.*

*Sont placés hors du champ de la majoration :*

*-les locaux meublés conformément à leur destination, occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et non retenus pour l'établissement de la cotisation foncière ;*

*-les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'Etat, des départements et des communes ainsi que pour les établissements publics autres que ceux visés au 1° du II de l'article 1408 du CGI ;*

*-les locaux servant exclusivement ou partiellement à l'exercice d'une profession imposable à la contribution foncière des entreprises (CFE). »*

En interprétant la notion de *locaux meublés conformément à leur destination, occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et non retenus pour l'établissement de la cotisation foncière*, il résulte que les locaux occupés par des personnes morales publiques ou privées ont été exclus du champ d'application de la majoration.

La Direction de la Législation Fiscale (DLF) apporte une précision quant à la nature des *« locaux meublés conformément à leur destination, occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et non retenus pour l'établissement de la cotisation foncière »*, hors champ d'application de la majoration. Selon la DLF, il s'agit de locaux à usage professionnel et donc topés en lettre « P » ou de biens divers passibles de la TH topés en lettre « S ». Ils correspondent notamment à des locaux servant de siège social et de bureaux aux associations poursuivant un but artistique, littéraire, confessionnel, politique ou syndical, des locaux professionnels occupés par une agence de presse, cantines d'entreprises et autres installations à caractère social : infirmerie, douches, vestiaires, etc. dès lors qu'elles sont mises à la disposition privative d'un comité d'entreprise, d'une association, d'une mutuelle (cf BOFIP référencé BOI-IF-TH-10-10-20 §50 à 70). Ces locaux ne sont pas des logements, ils ne rentrent pas dans le champ de l'article 1407 ter.

Une analyse des articles TH comportant des personnes morales en tant que redevables a donc été entreprise afin de vérifier cette application de la mesure.

Il apparaît tout d'abord que, parmi tous ces articles figurant au rôle de taxe d'habitation, aucun n'est assujéti à la majoration de la taxe d'habitation.

---

<sup>2</sup> Le Bulletin officiel des finances publiques-impôts BOI-IF-TH-70-20150318

D'après les éléments de la DLF, il devrait donc s'agir de locaux à usage professionnel « P » ou de biens divers passibles de la TH « S ».

Après croisement avec la matrice cadastrale, on identifie en effet quelques locaux qui sont topés en affectation « P » ou « S » (usage professionnel et biens divers passibles de la TH). Mais l'écrasante majorité de ces locaux sont bien affectés à un usage d'habitation (H).

Par conséquent, le seul critère discriminant qui a conduit les services fiscaux à exclure, à tort, les locaux à usage d'habitation occupés par des personnes morales (des SCI pour la plupart) du champ d'application de la majoration est la qualité du redevable TH.

### **3. Evaluation de l'impact pour les communes bénéficiaires**

Outre la question de l'équité fiscale entre les contribuables visés par cette mesure, l'exclusion du champ de la majoration des locaux d'habitation occupés à titre de résidences secondaires par des personnes morales conduit également à une perte de produit fiscal pour les communes qui l'ont instaurée.

A titre d'exemples, voici le montant de la perte de produit fiscal au titre de 2015 pour des villes de la Côte Basque :

- Biarritz : 95K€
- Saint Jean de Luz : 46K€
- Hendaye : 17K€
- Bayonne : 8K€

### **4. Clarification et ajustement de l'application de la mesure pour 2015 et 2016**

L'application de la majoration de la part communale de la taxe d'habitation des résidences secondaires est restée identique en 2016.

Par ailleurs, comme indiqué au BOFIP référencé BOI-IF-TH-50-20-20120912, aux termes de l'[article 1416 du CGI](#), les contribuables omis ou insuffisamment imposés au rôle primitif de la taxe d'habitation sont inscrits dans un rôle supplémentaire qui peut être mis en recouvrement au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de l'imposition. Ainsi au titre de 2015, l'extinction du droit de reprise est fixée au 31 décembre 2016.

Compte tenu de cette échéance, il serait souhaitable de connaître rapidement la position de l'Administration fiscale concernant l'application de cette mesure afin que les éventuelles régularisations puissent être mises en œuvre dans le délai du droit de reprise.