

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Qu'est-ce que c'est ?

La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THSR) et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés, permet à une commune d'augmenter de 5 à 60 % la part lui revenant de la cotisation de THRS.

Sont concernées notamment les communes répondant à la définition suivante :

- commune située en dehors d'une zone d'urbanisation continue de plus de 50000 habitants
- commune dans laquelle 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 (niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.)

(Référence juridique : Article 232 Code général des impôts. Le périmètre des communes éligibles est calqué sur celui des communes éligibles à la taxe annuelle sur les logements vacants.)

La liste des communes concernées est précisée par le décret n° 2°13-392 du 10 mai 2013, décret en cours de modification suite à la loi de finances pour 2023. L'objectif de la modification est notamment l'élargissement du périmètre d'application de cette taxe. Les 8 communes de l'Île d'Oléron seraient éligibles selon le **projet de décret**.

Comment cet outil est-il mis en place ?

La commune institue la majoration de THRS par délibération de son conseil municipal. Elle sera destinataire du produit de la majoration.

La fixation de la majoration du taux de la THRS doit par ailleurs respecter la règle suivante : (article 1407 ter CGI) : $\text{taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires} + (\text{taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires de la commune} \times \text{taux de la majoration}) < \text{le taux plafond de taxe d'habitation sur les résidences secondaires prévu à l'article } \underline{1636 \text{ B septies}}$.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires constitue un levier fiscal pour les communes qui souhaitent que les logements présents sur leur territoire ne soient pas utilisés que pour de la location de courte durée, saisonnière. Elle permet d'inciter les propriétaires ou futurs acquéreurs à dédier leur logement à de la résidence principale. La majoration de la THRS s'intègre ainsi dans la stratégie foncière de la commune.

Quels sont les avantages ?

Une délibération du conseil municipal permet la mise en place de cette majoration mise en place classiquement ensuite par le service des impôts.

Fiche 2 : Comment produire des logements pour les résidents à l'année ?

Avec quels autres outils peut-il s'articuler ?

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires n'est pas cumulable, sur le territoire d'une commune, avec la taxe d'habitation sur les logements vacants. Avant son instauration une réflexion sur les politiques à mener est indispensable.

Point de vigilance

Le décret listant les communes pouvant voter la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est en cours de discussion, son approbation définitive est prévue pour 2024. Dans l'attente, les 8 communes de l'île d'Oléron ne peuvent pas la mettre en place.