

**FINANCES****Majoration de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à la résidence principale dans les zones tendues****EXPOSE DES MOTIFS**

L'article 31 de la loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 permet de majorer de 20 % la taxe d'habitation des résidences secondaires (article 1407 ter nouveau du code général des impôts).

**1) Un soutien à l'offre de logements**

Cette nouvelle faculté offerte aux communes ne peut s'appliquer que dans les « zones tendues », à savoir des zones d'urbanisation continue de plus 50 000 habitants caractérisées par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et par des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

C'est le décret n°2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants du 10 mai 2013 qui définit ces zones, taxe prévue par la loi du 29 juillet 1998 et codifiée à l'article 232 du code général des impôts, et perçue au profit de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La Commune d'Ivry-sur Seine fait partie des villes visées par le Décret du 10 mai 2013 susvisé et le conseil municipal, en votant cette majoration, favoriserait l'offre de logement sur son territoire dans un contexte où la pénurie de logement s'aggrave en Ile-de-France.

**2) Les dégrèvements prévus par la loi**

La loi prévoit d'accorder des dégrèvements par voie de réclamation, présentée par les contribuables intéressés, au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de mise en recouvrement, dans les formes prévues par le livre des procédures fiscales et notamment en son article R\*196-2.

Ces dégrèvements concernent limitativement :

- les résidences secondaires liées à la double résidence pour des raisons professionnelles,
- les anciennes résidences principales des personnes âgées de condition modeste, qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée et qui bénéficient, pour leur ancienne habitation principale, des allègements de taxe foncière ou de taxe d'habitation prévus à l'article 1414 B du code général des impôts,

- plus généralement toute autre personne établissant qu'elle ne peut, pour « une cause étrangère à sa volonté », affecter son logement à un usage d'habitation principale. On peut imaginer que cela puisse par exemple concerner des logements occupés par des étudiants, mais la loi est imprécise et il appartiendra à l'administration fiscale et à la jurisprudence de préciser cette disposition.

Ces dégrèvements sont à la charge des collectivités et s'imputent sur leurs douzièmes de fiscalité.

### **3) Le contexte financier et l'impact de la mesure sur les ressources communales**

La construction du budget communal pour 2015 s'élabore dans un contexte financier très contraint, marqué par une baisse sans précédent des concours d'Etat aux collectivités locales, représentant pour Ivry un manque à gagner de près de 20 millions € pour la période 2014-2017.

Concomitamment et subséquent, la Ville doit faire face aux besoins croissants de la population touchée par l'aggravation de la crise. Les ressources fiscales constituent la source principale de financement des prestations nécessaires à la satisfaction des intérêts et des besoins de la population, et à la mise en œuvre des services publics.

Les services de la Direction générale des finances publiques indiquent que le nombre de résidences secondaires approchent les 1 200, pour un montant de recettes fiscales avoisinant 800 000 euros.

Pour 2015, on peut estimer le supplément de recettes généré par une majoration des cotisations à 20 % de ce montant, soit près de 150 000 euros (environ 130 euros en moyenne par contribuable).

Pour les années suivantes, on ne peut pas en revanche préjuger du montant que pourrait percevoir la Ville. En effet les dégrèvements, qui sont à la charge des communes avec un an de décalage, seront imputés sur les recettes communales, sans que nous puissions en connaître leur montant, à défaut d'informations sur les raisons des affectations des locaux à la résidence secondaire et sur le nombre de dégrèvements demandés par les contribuables. Il est difficile également d'anticiper les interprétations futures de la loi par l'administration fiscale et par la jurisprudence.

### **4) Les conditions dérogatoires de délibération**

Cette mesure, comme beaucoup d'autres dispositions fiscales, doit être votée dans les conditions de l'article 1639 A bis du Code général des impôts, et donc avant le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pour être effective l'année suivante.

Cependant ce délai est reporté exceptionnellement pour 2015 au 28 février, afin de permettre aux communes de percevoir ces recettes supplémentaires dès 2015.

Au regard de l'aide en faveur de l'offre de logement et des recettes générées par une telle majoration de la taxe d'habitation dans un contexte financier très contraint, je vous propose d'adopter cette mesure dès 2015.

## **FINANCES**

### **11) Majoration de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à la résidence principale dans les zones tendues**

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu la loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, et notamment son article 31,

vu le code général des impôts et notamment ses articles 1407 ter, 232 et 1639 A bis,

considérant que la loi de finances rectificative susvisée permet à certaines communes et sous certaines conditions de majorer de 20% la taxe d'habitation des résidences secondaires,

considérant que la Ville entend favoriser l'offre de logement sur son territoire et majorer ses recettes fiscales dans un contexte financier contraint,

**DELIBERE**

par 38 voix pour et 6 voix contre

**ARTICLE UNIQUE** : DECIDE de majorer de 20 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 13 FEVRIER 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 13 FEVRIER 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 13 FEVRIER 2015