

1

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : FINANCES

Majoration du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

Le Maire soumet au conseil municipal le rapport suivant.

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du Code général des impôts, les communes peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

La THRS est due par toute personne propriétaire ou usufruitier d'une résidence secondaire, c'est-à-dire d'un logement meublé qui n'est pas sa résidence principale.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires s'applique aux locaux suivants :

- Locaux meublés affectés à l'habitation (maison individuelle ou appartement). Le logement doit disposer d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation ;
- Dépendances du logement (parking privatif, garage, etc.), même non meublées et non attenantes.

Cette taxe est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances, qui correspond au loyer annuel que la propriété pourrait produire si elle était louée. Le montant de la taxe est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition.

Depuis le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, les communes situées en zone tendue peuvent instaurer une majoration du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. L'objectif de ce dispositif fiscal est d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale, dans des zones présentant de sérieuses difficultés d'accès au logement et où sont constatés un niveau élevé des loyers et un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, notamment.

Selon l'article 232 du Code général des impôts, pour qu'une commune puisse être reconnue en zone tendue, il faut qu'elle réponde à l'une ou l'autre des descriptions suivantes :

- Appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants avec déséquilibre marqué entre offre et demande de logements ;
- Présenter notamment une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale.

Par décret n°2023-822 du 25 août 2023, la commune de Portivechju a été intégrée à la catégorie zone tendue du fait de sa proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale.

Cette prise en compte dans le dispositif offre à la municipalité un nouveau levier afin de poursuivre sa lutte contre les déséquilibres d'offres et de demandes de logements sur son territoire.

En outre, l'article 1407 ter du CGI prévoit que la majoration du taux de la THRS peut varier selon la volonté des communes d'un pourcentage allant de 5% jusqu'à 60%, afin de percevoir des marges fiscales supplémentaires et de décourager la présence de logements vacants sur le territoire.

1

Depuis le début de la mandature, la municipalité mène une politique immobilière constante en faveur des ménages. La priorité est que chaque porto-vecchiaïais puisse accéder à un logement décent et adapté à ses besoins sur le territoire communal. La stratégie de logement « Accasà si ! » présentée à la fin de l'année 2022 va notamment dans ce sens.

Face à une part de résidences secondaires représentant 62% du parc locatif de la Ville, le constat amer est celui d'un exode des jeunes ménages qui ne parviennent plus à trouver d'offres d'habitation. Ainsi, entre 2013 et 2018, Portivechju a perdu 1 036 habitants de moins de 44 ans.

Pour pallier cette dérive, la Commune propose une majoration de 40% du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à partir de l'année 2024. Les recettes perçues grâce à cette majoration seront réinvesties en faveur de la construction de résidences principales et d'infrastructures adaptées aux besoins des Porto-Vecchiaïais.

Le choix de la Ville d'instaurer cette majoration entraîne la suppression automatique de la taxe d'habitation sur les logements vacants décidée par délibération n° 22/144/F du 12 septembre 2022.

Certains propriétaires de résidence secondaire ont la possibilité de demander à être exonérés de cette majoration s'ils remplissent l'une des conditions suivantes :

- Leur activité professionnelle est proche de leur résidence secondaire et les oblige à y résider ;
- Être dans l'impossibilité d'affecter le logement à un usage principal pour une cause étrangère à leur volonté. Par exemple des travaux de longue durée ;
- Conserver la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergé durablement dans un établissement de soins ;
- Quitter sa résidence principale pour entrer dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou centre de soins de longue durée).

Les dégrèvements résultant de l'application de l'exonération sont à la charge de la Commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code général des collectivités territoriales.

Toutes les réclamations sont instruites par les services fiscaux de l'Etat dont dépend la résidence secondaire et non par les services communaux.

Il est proposé au Conseil Municipal d'assujettir les résidences secondaires du territoire communal à une majoration de 40% du taux d'imposition de la THRS. Cette disposition nouvelle sera applicable à compter du 1er janvier 2024.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des impôts, et notamment ses articles 1407 bis et 1407 ter.

Vu la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, notamment son article 73,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts,

1

- d'annuler la délibération n°22/144/F du 12 septembre 2022.
- de majorer de 40% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale à compter du 1er janvier 2024.
- d'autoriser le Maire, ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.