



15ème législature

Question N° : 16993	De M. Jean-Félix Acquaviva (Libertés et Territoires - Haute-Corse)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >communes	Tête d'analyse >Résidences secondaires	Analyse > Résidences secondaires.
Question publiée au JO le : 19/02/2019 Réponse publiée au JO le : 03/12/2019 page : 10530		

Texte de la question

M. Jean-Félix Acquaviva attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la problématique des résidences secondaires en Corse. En effet, les observations de l'INSEE constatent qu'entre l'année 2010 et l'année 2015, les résidences principales ont augmenté de 1,7 % du fait de la croissance démographique, alors que les résidences secondaires ont augmenté de 3,3 % par an. La Corse compte plus de 90 000 résidences secondaires, soit, proportionnellement, quatre fois plus que la France continentale : 37,5 % du parc de logements insulaire contre 9,6 % du parc de logements de France métropolitaine sont constitués de résidences secondaires. Aussi, la Corse étant classée en zone dite « tendue », l'application d'une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, allant de 5 % à 60 %, est possible aux termes de la loi de finances pour 2017. Néanmoins, une minorité de communes corses peut appliquer cette disposition, à savoir seulement huit d'entre elles qui sont considérées comme zones « d'habitat tendu ». Il serait donc souhaitable d'adapter la législation dans l'île, en élargissant cette possibilité à d'autres communes, au regard de la situation de la Corse qui fait l'objet d'une pression immobilière forte. Toutefois, il est important de souligner qu'aucune distinction n'est établie entre les résidences secondaires de droit commun (pour les vacances) et les biens immobiliers dont sont propriétaires bon nombre d'insulaires. Ces biens sont bien souvent issus d'un patrimoine familial ou le composent, particulièrement dans les villages de l'intérieur ; ceux-ci ne concourent donc en aucune manière à l'accroissement de la spéculation foncière que l'on constate sur le littoral. Ainsi, la solution à cette situation serait de permettre une distinction, au plan fiscal, entre les résidences secondaires de droit commun et les biens immobiliers dépendants ou issus d'un patrimoine familial. Ces derniers reposant sur des critères fondés sur le mode d'acquisition de la propriété (transmission successorale, donation, partages) ou sur une « résidence administrative et fiscale » prenant en compte la notion de « centres d'intérêts matériels et moraux ». Il souhaite savoir, d'une part, quelles sont les possibilités d'étendre l'instauration de la surtaxe sur les résidences secondaires à toutes les communes de Corse et, d'autre part, de bien vouloir lui présenter les possibilités de distinguer les biens familiaux et patrimoniaux des résidences secondaires de droit commun afin d'appliquer cette surtaxe de manière plus équitable et réellement en adéquation avec la situation et les besoins de la Corse et des Corses.

Texte de la réponse

L'article 97 de la loi de finances pour 2017 a ouvert la possibilité aux communes d'appliquer une majoration de 5 % à 60 % sur la part de la taxe d'habitation leur revenant au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (sont ainsi désignées les résidences secondaires), sous réserve que dans ces communes s'applique la taxe sur les logements vacants ; pour mémoire, auparavant, seul un taux fixe de majoration fixé à 20%

prévalait. Cependant, la majoration de la taxe d'habitation ne se cumule pas, pour un même logement, avec la taxe sur les logements vacants puisque cette dernière ne s'applique pas aux logements meublés soumis à la taxe d'habitation. Par ailleurs, la majoration ne trouve pas à s'appliquer en cas d'exonération totale de la cotisation de taxe d'habitation. La majoration ne peut s'appliquer que dans les communes classées dans les zones géographiques visées à l'article 232, I du Code général des impôts, c'est-à-dire les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 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 des prix d'acquisition des logements anciens ou bien 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 modifié par le décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015 précise la liste des communes concernées, dont plusieurs communes de Corse. La demande d'extension de l'application de la surtaxe sur les résidences secondaires à d'autres communes de Corse doit en conséquence s'inscrire dans ce cadre ; la demande visant d'autre part, à discriminer les contribuables assujettis suivant leur origine ou le mode d'acquisition du bien contrevient à ce dispositif juridique spécifique et de manière générale aux principes constitutionnels d'égalité de traitement des citoyens devant la loi et devant les charges publiques. Ce cadre garantit que la majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires s'applique aux logements meublés non affectés à l'habitation principale de leur occupant, que ces logements soient loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire. Ainsi la résidence secondaire peut être un logement de villégiature mais également un investissement locatif. Sur le plan fiscal et pour l'application de dispositifs fiscaux, la seule distinction qui puisse s'établir réside entre la résidence principale et les résidences secondaires sans placer de catégories entre ces dernières ou prendre en compte leur mode d'acquisition.