RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

DESF
Statistique publique de la fiscalité

Octobre 2025
**DGFIP Statistiques N° 40**

# La Taxe d'habitation sur les résidences secondaires en 2024

Les montants dus par les contribuables au titre de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) augmentent de 7,1 %, s'élevant à 3,2 Md€ en 2024, suite notamment à l'élargissement du nombre de communes pouvant voter une majoration. La THRS moyenne d'un local est d'environ 1 000 €, les appartements ont une THRS moyenne 200 € plus élevée que les maisons. Les contribuables à la THRS sont plus riches que la population moyenne : 35 % des foyers contribuables à la THRS appartiennent aux 10 % les plus riches, même si certains foyers parmi les plus modestes sont également des contribuables à la THRS. En moyenne, 25 % des occupants de résidences secondaires résident à titre principal dans le même département, mais il existe une forte dispersion entre départements.

*Auteurs : Matthieu Chtioui, Angel Ndour*

## Des modifications récentes dans la fiscalité du logement

La taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) a été supprimée en deux temps. Entre 2018 et 2020, elle avait été progressivement dégrevée à 30 % (2018), à 65 % (2019) puis complètement (2020) pour les 80 % de foyers les plus modestes. Entre 2020 et 2023, les 20 % de foyers les plus aisés bénéficient à leur tour de la même suppression progressive. La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) [encadré 2] n'a pas été concernée par la décision de suppression de la THRP.

Dès 2015, les communes classées en « zone tendue » et donc concernées par la taxe annuelle sur les logements vacants (décret n° 2013-392) ont eu la possibilité de majorer de 20 % leur taux de THRS (loi n°2014-1655). Cette possibilité de majoration a été élargie en 2017, avec un taux de majoration pouvant être compris entre 5 % et 60 %. La liste des communes classées en zone tendue s'est élargie en 2024, avec 2 594 nouvelles communes concernées et 33 communes qui sortent de la liste (DGFiP, 2024) .

À partir de 2021, la plateforme « Gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI) est mise en place par la DGFiP. Elle permet aux propriétaires de biens immobiliers de visualiser l'ensemble de leurs propriétés et de leurs caractéristiques d'intérêt pour l'administration fiscale. En 2023, les propriétaires doivent déclarer les occupants éventuels de leurs propriétés consacrées au logement, ces informations servant à l'établissement d'avis de THRS, le cas échéant.

FINANCES PUBLIQUES

## En 2024, la THRS augmente de 7,1 % pour les contribuables

La THRS due par les contribuables augmente de 7,1 %. Cette augmentation est tirée par l'élargissement du nombre de communes instituant une majoration. En effet, le nombre de communes éligible a triplé (DGFiP, 2024) et les recettes additionnelles de THRS des collectivités locales occasionnées par les délibérations de majoration sont en hausse de 52 % [tableau 1].

En revanche, la THRS perçue par les collectivités locales, qui comprend aussi les dégrèvements pris en charge par l'État [encadré 1], diminue légèrement (- 1,5 %). En 2023, la THRS perçue par les collectivités a augmenté de 33 % en raison d'un nouveau processus déclaratif s'appuyant sur la plateforme « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI). Celui-ci s'est accompagné d'une hausse importante des dégrèvements (0,9 Md€ en 2023 après 0,3 Md€ en 2022). En 2024, les dégrèvements baissent de manière significative (- 28,7 %) grâce à une meilleure qualité de l'établissement des avis.

Tableau 1 : Montants de THRS (en Md€) et leurs évolutions (en %)

| Montant de THRS | 2022 | 2023 | 2024 | Évolution 2023-2024 |
|---|---|---|---|---|
| Payé par les contribuables locaux | 2,7 | 3,0 | 3,2 | 7,1 |
| Payé par l'État | 0,3 | 0,9 | 0,7 | – 28,7 |
| Recettes des collectivités locales | 3,0 | 3,9 | 3,9 | – 1,5 |
| *dont majoration* | *0,2* | *0,3* | *0,4* | *52,4* |

*Note : La THRS des contribuables résulte de la différence entre la THRS perçue par les collectivités locales et les dégrèvements opérés par l'État au titre de l'année considérée.*
*Source : DGFiP*

### Encadré 1 : Les dégrèvements de THRS

Chaque année, des avis de taxe d'habitation sont à corriger car la situation des contribuables a changé sans que l'administration fiscale en ait eu connaissance suffisamment tôt. Quand cette correction est en faveur du contribuable, l'administration fiscale procède à un dégrèvement à son bénéfice. Cependant, l'État étant engagé à verser la THRS calculée initialement par lui aux collectivités locales, ces dégrèvements sont sans incidence pour les recettes de THRS des collectivités locales et sont supportés par le budget de l'État.

En 2023, la mise en œuvre d'un nouveau processus déclaratif a conduit à une hausse du nombre de foyers non redevables ayant reçu des avis par erreur.

Les dégrèvements sont accordés parfois plusieurs mois ou années après la réception de l'avis d'imposition. Pour assurer la comparabilité annuelle, les dégrèvements pris en compte dans cette étude sont ceux qui ont été accordés au titre de l'année N entre le mois de novembre N et le mois d'août N+1.

## La THRS moyenne d'un appartement est 200 € plus élevée que celle d'une maison

La très grande majorité des produits de THRS (96 %) est issue de la taxation de maisons et d'appartements, à peu près à parts égales. Le reste, minoritaire, concerne des locaux divers, comme des maisons exceptionnelles.

Les maisons sujettes à THRS sont plus nombreuses que les appartements, mais le montant moyen de leur contribution est plus faible, alors même que leur surface est généralement plus importante (SDES, 2022). Cela s'explique par la valeur locative plus élevée des appartements secondaires (environ 4 100 € en moyenne, contre 3 800 € en moyenne pour les maisons secondaires), mais aussi par des taux moyens plus élevés (26 % pour les appartements contre 24 % pour les maisons). Les appartements se situent plus fréquemment dans des zones où le marché immobilier est plus tendu, ainsi pour les biens imposés à la THRS, 74 % des appartements sont soumis à majoration contre seulement 29 % des maisons.

Tableau 2 : Répartition des montants de THRS par nature de local

| | 2023 | | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant (Md€) | Nombre locaux (M) | Montant moyen (€) | Montant (Md€) | Nombre locaux (M) | Montant moyen (€) |
| **Ensemble** | **3,0** | **3,1** | **967** | **3,2** | **3,0** | **1 083** |
| Appartement | 1,4 | 1,3 | 1 094 | 1,5 | 1,2 | 1 251 |
| Maison | 1,5 | 1,6 | 896 | 1,6 | 1,6 | 1 010 |
| Autre | 0,1 | 0,2 | 700 | 0,1 | 0,2 | 682 |

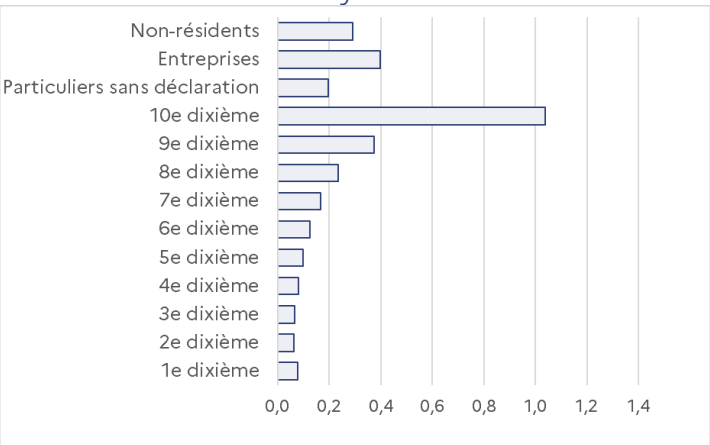
*Source : DGFiP*

## Des contribuables à la THRS nettement plus riches que la moyenne des Français, 7 % d'entre eux ne résident pas en France

Les contribuables à la THRS sont surreprésentés dans le haut de la distribution des revenus avec 35 % des contribuables à la THRS appartenant aux 10 % de foyers aux plus hauts revenus [Graphique 2], et payant 1,0 Md€ de THRS (soit 32 % du total) [Graphique 1].

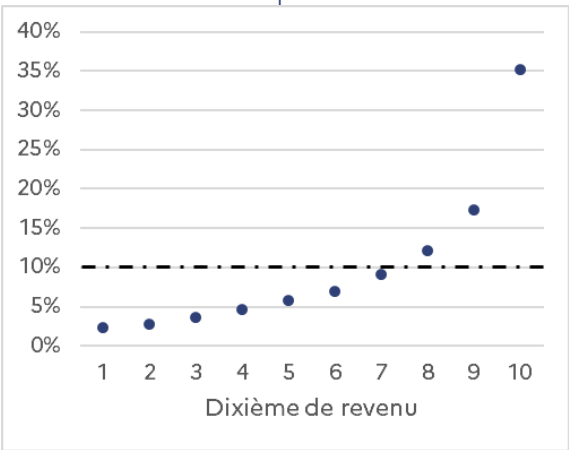
Environ 0,9 Md€ de THRS (28 % du total) sont adressés à des personnes sans déclaration d'impôt sur le revenu. Ce sont environ 220 000 entreprises pour 400 M€ (45 %), 220 000 personnes résidant à l'étranger pour 290 M€ (33 %) et un peu plus de 130 000 particuliers non identifiables. Les résidents à l'étranger sont situés principalement dans des pays proches de la France (Royaume-Uni 23 %, Belgique 15 %, Suisse 12 %, Italie 11 %, Allemagne 10 %).

Graphique 1 : Montants de THRS (Md€) par niveau de richesse des foyers fiscaux en 2024




*Source : DGFiP*

Graphique 2 : Répartition du nombre de contribuables THRS par dixième de revenu

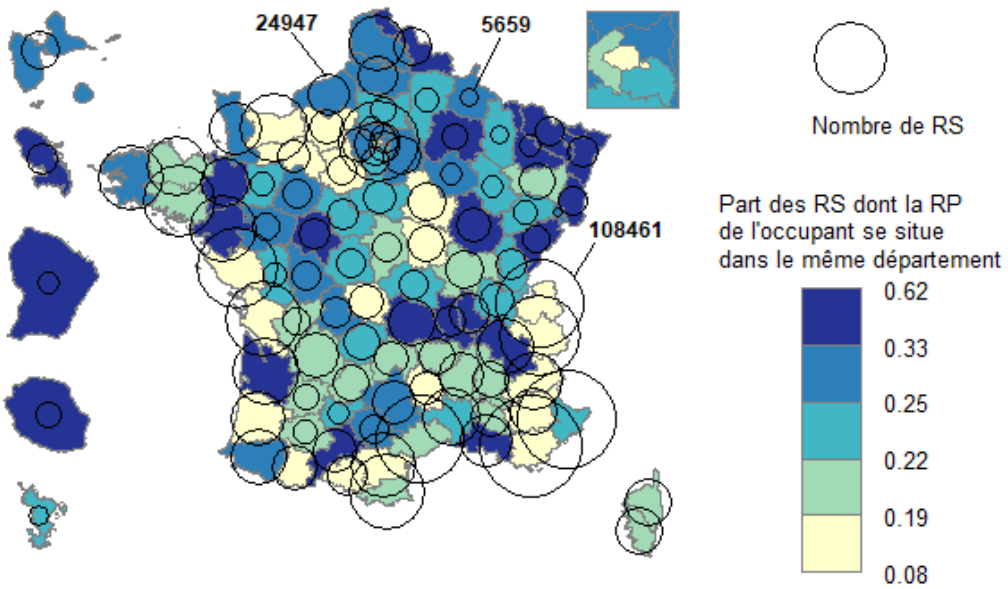



*Lecture : 5 % des contribuables à la THRS appartiennent au 5e dixième de revenu (qui contient 10 % des foyers fiscaux en général, par définition)*
*Source : DGFiP*

## Les résidences secondaires sont souvent dans le même département que la résidence principale de leur occupant

Les 10 départements dans lesquels les résidences secondaires sont les plus nombreuses sont le Var, les Alpes-Maritimes, la Haute-Savoie, l'Hérault, Paris, la Savoie, la Vendée, les Pyrénées-Orientales, la Charente-Maritime et le Morbihan. Ils accueillent 34 % de l'ensemble des RS, et à l'exception de Paris, sont tous sur un littoral ou dans un massif montagneux [Carte 1].

Carte 1 : Nombre de résidences secondaires par département et part du nombre de résidences secondaires dont l'occupant réside dans le même département




*Source : DGFiP*

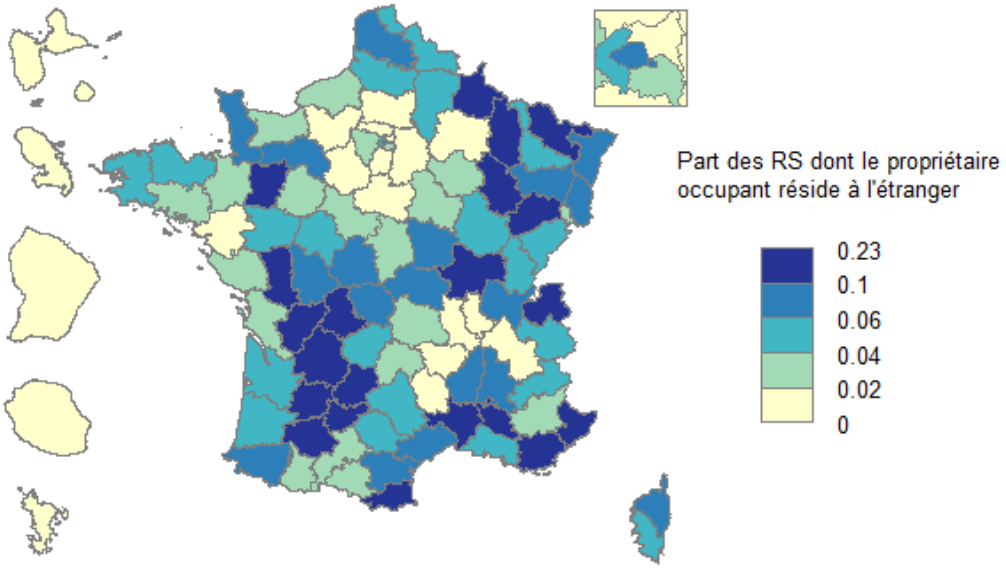
En moyenne, 25 % des résidences secondaires d'un département sont occupées par un particulier dont la résidence principale se situe dans le même département. Mais ce taux varie sensiblement d'un département à l'autre, de plus de 44 % pour La Réunion, le Bas-Rhin, la Gironde et le Nord à moins de 11 % pour les Hautes-Alpes, les Alpes-de-Haute-Provence et le Var [Carte 1].

## Dans un cinquième des départements, plus de 10 % des résidences secondaires sont occupées par un propriétaire résidant à l'étranger

Dans 20 départements, le taux de résidences secondaires détenues et occupées par un non-résident dépasse les 10,3 %. Les cinq départements où ce taux est le plus élevé sont les Alpes-Maritimes (23 %), la Charente (22 %), la Dordogne (18 %), la Mayenne (18 %), et la Moselle (17 %).

La zone non littorale allant des Deux-Sèvres au Gers, dans le Sud-Ouest, comprend plusieurs départements dont le taux de résidences secondaires détenues et occupées par des résidents étrangers dépasse 10 %. C'est également le cas sur la Côte d'Azur, en Haute-Savoie, en Mayenne et dans plusieurs départements de l'Est [Carte 2].

Carte 2 : Part des résidences secondaires dont le propriétaire occupant réside dans un autre pays




*Source : DGFiP*

## Les résidences secondaires sont parfois occupées par un locataire

La grande majorité des résidences secondaires est occupée par leur propriétaire (81 %). Il existe cependant des contribuables à la THRS qui ne sont pas propriétaires du logement qu'ils occupent secondairement, soit parce qu'ils en sont locataires (12 %), soit parce qu'ils relèvent de situations d'occupation particulières (locaux vacants, loués occasionnellement, ou encore occupés à titre gratuit).

## Encadré 2 : La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

Une résidence secondaire est un logement meublé qui n'est pas la résidence principale de son occupant. La résidence principale est celle où le contribuable réside habituellement. Toute résidence secondaire est soumise à la THRS, mais seule la personne qui y en a la jouissance est redevable. Cette personne est le propriétaire la plupart du temps, mais il peut s'agir d'un locataire si ce dernier occupe déjà un autre logement à titre principal.

La taxe est assise sur la valeur locative cadastrale des résidences, qui est revalorisée annuellement pour tenir compte de l'inflation. Les collectivités locales peuvent voter le taux de taxe d'habitation. Celles en zones « tendues », définies dans l'article 232 du Code des impôts et fixées par décret, peuvent voter une majoration comprise entre 20 % et 60 %. À l'inverse, des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale, ou France ruralités revitalisation, peuvent bénéficier d'une exonération de THRS si la collectivité a délibéré en ce sens.

Les locaux vacants ne sont pas considérés comme des résidences, car ils sont habitables mais supposés non meublés. Ils sont soumis à deux types de taxe : la taxe sur les logements vacants en zone tendue, et la taxe d'habitation sur les logements vacants hors de ces zones, sur délibération des collectivités locales.

Pour en savoir plus :

- Tableaux statistiques téléchargeables
- La taxe d'habitation sur les résidences secondaires : comment ça marche ?
- Châtel F., Cochez N. et de Bellefon M-P. (2021) *Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus*, *Insee première n°1871*
- DGFiP (2024) *Les délibérations de fiscalité directe locale 2024 – Décisions des communes en matière de majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires*
- SDES (2022) *Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020*

**Directrice de la publication** : Amélie Verdier

**Rédacteurs en chef :** Sophie Maillard | Thomas Laurent

**Autres publications :**
www.impots.gouv.fr/etudes-et-statistiques
**Contact presse :**
cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr

**ISSN :** 2823-5924

**Direction Générale des Finances publiques**
Département des études et des statistiques fiscales

FINANCES PUBLIQUES