



DROIT ADMINISTRATIF

DROIT CONSTITUTIONNEL

DROIT EUROPÉEN

FINANCES PUBLIQUES

DROIT FISCAL

La « taxe d'habitation » (fiche thématique)

Date de rédaction : 02/05/2024

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
Introduction.....	3
I – Le champ d’application de la taxe d’habitation.....	4
A – Les locaux et les personnes imposables.....	4
1 - Les locaux imposables.....	4
2 - Les personnes imposables.....	4
B – Les exonérations.....	5
1 - Les exonérations liées aux locaux.....	5
2 - Les exonérations liées aux personnes.....	5
3 - Les dégrèvements.....	5
II – Les modalités d’imposition à la taxe d’habitation.....	7
A - Le calcul de la taxe.....	7
1 – Les modalités générales de calcul.....	7
2 – La majoration facultative pour les résidence secondaires.....	7
B - L’établissement de la taxe.....	8

INTRODUCTION

La taxe d'habitation est une « une taxe ménagère » ancienne. Elle a, toutefois, été profondément remaniée ces dernières années. En effet, à partir de 2021, les contribuables aux revenus modestes en ont été exonérés en totalité, quand les autres ont bénéficié d'une exonération progressive selon le montant de leurs revenus. Elle a, ensuite, été, totalement, supprimée, à compter de 2023, pour les locaux affectés à l'habitation principale.

Cette taxe demeure, cependant, pour les autres résidences et est, à présent, officiellement, appelée « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ». Par mesure de simplification, le terme « taxe d'habitation » sera, ici, retenu.

Malgré la limitation de son champ d'application, la taxe d'habitation, ainsi remodelée, reprend l'essentiel des règles qui la gouvernaient jadis. Il en va, ainsi, des personnes imposables et des exonérations légalement prévues. La même observation peut être faite quant à ses modalités de calcul (fait générateur, base d'imposition, notamment).

Il convient, donc, d'étudier le champ d'application de la taxe d'habitation d'une part (I) et ses modalités d'imposition d'autre part (II).

I – LE CHAMP D’APPLICATION DE LA TAXE D’HABITATION

La taxe d’habitation frappe certains locaux et certaines personnes (A), mais fait l’objet de multiples mesures d’exonération (B).

A – Les locaux et les personnes imposables

Sont imposables à la taxe d’habitation certains locaux (1) occupés par certaines personnes (2).

1 - Les locaux imposables

a / **Trois types de locaux sont imposables à la taxe d’habitation :**

- les locaux meublés affectés à l’habitation autres que ceux affectés à l’habitation principale ; cela concerne les locaux proprement dits, mais aussi les dépendances, c’est-à-dire tout local ou terrain qui, en raison de sa proximité par rapport à l’habitation, de son aménagement ou de sa destination, peut être considéré comme y étant rattaché même s’il n’est pas contigu (garages, emplacements de stationnement, ...),
- les locaux meublés occupés par les sociétés, associations et organismes privés non soumis à la Cotisation foncière des entreprises,
- les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l’Etat et des collectivités locales, ainsi que par les établissements publics autres que scientifiques ou d’enseignement et d’assistance.

b / **Remarque :** les locaux d’habitation doivent être pourvus d’un ameublement suffisant pour en permettre l’occupation effective ; peu importe que l’ameublement soit sommaire ou que certaines des pièces de l’habitation soient dégarnies de meubles ou encore que le mobilier soit ou non la propriété de l’occupant.

2 - Les personnes imposables

Il s’agit de toute personne, physique ou morale, qui a la disposition ou la jouissance de locaux imposables, quel qu’en soit le motif (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit). L’impôt est dû dès lors que le contribuable a la possibilité d’occuper à tout moment le local meublé même si, dans les faits, il ne l’occupe pas effectivement et à condition que l’occupation soit privative, c’est-à-dire réservée à l’usage personnel du contribuable.

B – Les exonérations

Certaines exonérations sont motivées par la nature des locaux (1) d'autres par celles de la personne (2). Deux mesures de dégrèvement sont, aussi, possibles (3).

1 - Les exonérations liées aux locaux

Sont exonérés de plein droit de la taxe d'habitation :

- les locaux passibles de la Cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie intégrante de l'habitation personnelle du redevable,
- les bâtiments servant aux exploitations rurales,
- les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats,
- les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires gérées par un CROUS,
- les bureaux des fonctionnaires publics.

2 - Les exonérations liées aux personnes

a / **Sont exonérés de plein droit :**

- les établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance,
- les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- les membres du corps diplomatique et consulaire de nationalité étrangère, ainsi que certains hauts fonctionnaires des organisations internationales établies en France et les représentants nationaux auprès de ces organisations pour leur résidence officielle,
- les habitants reconnus indigents par la commission communale des impôts directs.

b / **Peuvent être exonérés sur délibération** des communes et des EPCI à fiscalité propre, les œuvres ou les organismes d'intérêt général, les fondations et associations reconnues d'utilité publique et les fondations universitaires ou partenariales, à condition que ces différents organismes présentent un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à l'égalité entre les femmes et les hommes, à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises.

3 - Les dégrèvements

Deux dégrèvements sont, également, possibles.

a / **Dégrèvement des gestionnaires de logements « sociaux »** : sont dégrévés d'office de la taxe d'habitation, sous réserve de la souscription d'une déclaration annuelle, d'une part, les gestionnaires de foyers d'hébergement (foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants, résidences sociales) à raison des logements situés dans ces foyers et, d'autre part, les organismes sans but lucratif conventionnés, à raison des logements qu'ils prennent en location en vue de leur sous-location ou de leur mise à disposition temporaire à des personnes défavorisées.

b / **Dégrèvement des non-résidents appelés à rentrer d'urgence** : les personnes domiciliées hors de France qui reviennent en France à la suite d'un appel à quitter leur zone de résidence ou d'une opération de retour collectif décidé par le ministre des affaires étrangères ou le chef de la mission diplomatique bénéficient d'un dégrèvement de la taxe afférente au logement qui constituait leur

résidence principale à la date de leur expatriation ; le dégrèvement s'applique au titre de l'année du retour en France sur réclamation contentieuse.

II – LES MODALITES D’IMPOSITION A LA TAXE D’HABITATION

Il convient d’analyser le calcul de la taxe (A) et ses modalités d’établissement (B).

A - Le calcul de la taxe

Le calcul de la taxe obéit à un mécanisme général (1). Une majoration est, par ailleurs, possible (2).

1 – Les modalités générales de calcul

La base d’imposition est constituée par la valeur locative cadastrale des locaux et de leurs dépendances. Cette valeur est, en principe, la même que celle retenue pour l’établissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Toutefois, l’abattement forfaitaire pour frais de 50 % n’est pas ici applicable.

Le montant de la taxe d’habitation s’obtient, ensuite, en multipliant la base d’imposition par les taux fixés par les conseils municipaux et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. À la taxe ainsi calculée s’ajoutent les frais de gestion de la fiscalité locale.

2 – La majoration facultative pour les résidences secondaires

Les communes, dans lesquelles s’applique la taxe sur les logements vacants, peuvent voter une majoration de 5 % à 60 % de la part de taxe d’habitation sur les résidences secondaires leur revenant au titre des logements meublés.

Certaines personnes peuvent, toutefois, bénéficier d’un dégrèvement de la majoration. Il en va ainsi : des personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de leur habitation principale pour raisons professionnelles, des personnes hébergées durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée et qui bénéficient pour leur ancienne résidence principale de l’exonération, et, plus généralement, des personnes qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d’habitation principale.

B - L'établissement de la taxe

La taxe est due dans la commune où sont situés les locaux imposables. Elle est établie pour l'année entière d'après la situation existant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition : autrement dit, un contribuable qui occupe un logement le 1^{er} janvier, puis le quitte au cours de l'année, reste seul redevable de la totalité de la taxe.

Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer : la nature de l'occupation de ces locaux (résidence principale ou secondaire, logement vacant), s'ils s'en réservent la jouissance, l'identité du ou des occupants, si les locaux sont occupés par des tiers. Cette déclaration doit en principe être effectuée avant le 1^{er} juillet de chaque année. Les propriétaires en sont, toutefois, dispensés si aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

Enfin, la taxe est recouvrée par voie de rôle selon les mêmes modalités que pour les deux taxes foncières.