

Principes généraux

Locaux imposables

La taxe d'habitation ne concerne que les locaux affectés à l'habitation et leurs dépendances. Sont donc exonérés les locaux passibles de la taxe professionnelle quand ils ne font pas partie de l'habitation des contribuables.

Sont aussi exonérés par la loi :

- les bâtiments servant aux exploitations rurales;
- les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats;
- les bureaux des fonctionnaires publics;
- les résidences universitaires gérées par les Crous.

Est considéré comme une dépendance tout local ou terrain, qui, en raison de sa proximité par rapport à une habitation, de son aménagement ou de sa destination peut être considéré comme y étant rattaché. Et cela, même si ce local n'est pas contigu à l'habitation. Sont donc concernés les garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux, emplacements de stationnement privatifs, serres d'agrément et autres constructions (remises, etc.) implantés sur des terrains à proximité immédiate d'une habitation. De même constituent des dépendances les chambres et annexes affectées au logement du personnel de service.

Au-delà d'un kilomètre de distance par rapport à l'habitation, les garages et parkings ne sont pas considérés comme des dépendances imposables.

Pour être imposables, les locaux doivent être affectés à l'habitation et pourvus d'un mobilier, même sommaire, afin de permettre une habitation effective. Un logement vacant n'est donc pas soumis à la taxe d'habitation.

Un logement est considéré comme meublé, et donc taxable, même si le mobilier est regroupé dans certaines pièces du local.

Les logements vacants peuvent être soumis à une taxe spécifique.

Personnes imposables

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes ayant la disposition des locaux imposables au 1er janvier de l'année considérée, que ce soit à titre de propriétaire-occupant, de locataire ou d'occupant à titre gratuit.

Les étudiants logés dans des résidences universitaires sont exonérés.

Dans les logements meublés, le locataire à l'année doit payer la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun. Mais le locataire "saisonnier", qui n'a pas la disposition du bien de façon permanente et exclusive, n'a rien à payer. C'est donc le propriétaire qui doit payer la taxe si le logement est pourvu de meubles - et donc habitable - au 1er janvier de l'année

concernée. Le propriétaire n'est toutefois pas redevable de la taxe d'habitation s'il a donné mandat à une agence pour louer le bien toute l'année en excluant toute possibilité de séjour de sa part. (arrêt CA Bordeaux, 20/5/97).