



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe d'habitation

Question écrite n° 24291

Texte de la question

M. Dominique Dord attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la nécessité de clarifier et de simplifier la situation fiscale des loueurs en meublé dont les zones touristiques à vocation saisonnière ont le plus grand besoin pour pouvoir assurer leur développement. La situation actuelle conduit à des taxations souvent exagérées, compte tenu du rapport marginal que procurent les locations mais aussi à des traitements trop différents qui ne peuvent que fausser la concurrence entre loueurs. La présomption de disposition du local mis en location que fait peser sur le propriétaire l'argumentation que tire l'administration du texte de l'article 1408-1 du code général des impôts paraît tout à fait inacceptable et lui semble de nature à encourager les locations clandestines par concierge ou autre préposé interposé. Par ailleurs, le loueur qui confie la gestion de ses locations à un administrateur de biens pourra plus facilement apporter la preuve qu'il ne conserve pas la disposition de son logement en libellant en conséquence les conditions de son mandat de gestion. Le loueur pourra ainsi, dans le même esprit, traiter avec un tiers en lui louant son appartement pour l'année entière moyennant un loyer, fixe ou variable, suivant le chiffre d'affaires réalisé. Le propriétaire de nombreux appartements loués meublés pourra quant à lui facilement faire admettre qu'il ne peut disposer sérieusement de tous les appartements et obtenir de l'administration qu'un seul appartement, en plus de sa résidence, soit passible de la taxe d'habitation. Ce faisant, il est favorisé par rapport au propriétaire qui ne loue meublé qu'un seul appartement en plus de sa propre résidence. Le propriétaire de plusieurs appartements, inscrit au registre du commerce, pourra quant à lui échapper à la taxe d'habitation alors que cette inscription ne paraît pas être imposée par les textes et que ce propriétaire, comme tous les autres, pourrait toujours être considéré par l'administration, comme ayant conservé la disposition de ses logements. Face à ces arguments qui en appellent au bon sens et à l'équité, il semble nécessaire que l'administration fiscale précise sa position, ce que semblent d'ailleurs souhaiter l'ensemble des intervenants locaux chargés d'appliquer la réglementation. Il lui demande de préciser l'ensemble de ces questions dans l'intérêt même du secteur professionnel concerné et des collectivités locales qui ont besoin d'un effort d'investissement et de réhabilitation important et permettant des locations saisonnières dans une optique de qualité de l'offre.

Texte de la réponse

Conformément aux articles 1407 et 1408 du code général des impôts, la taxe d'habitation est due par toute personne qui, à quelque titre que ce soit, à la disposition ou la jouissance de locaux meublés à l'habitation. Dès lors, une personne qui donne en location, une partie de l'année, un logement meublé et qui, en dehors de cette période, s'en réserve la jouissance est imposable à la taxe d'habitation. Ces modalités d'imposition conformes à la jurisprudence du Conseil d'Etat (cf. arrêt n° 72-338 du 20 février 1991) dépendent donc des circonstances particulières de chaque affaire appréciée par les services des impôts sous le contrôle du juge. Ainsi, la question de savoir si les logements destinés à la location saisonnière et gérés de manière permanente par un administrateur de biens peuvent être considérés comme ne constituant plus l'habitation personnelle du redevable, dépend non seulement du libellé des contrats conclus entre l'organisme gestionnaire et le propriétaire (existence d'une clause prévoyant la mise en location à des tiers pour l'année entière), mais

également de leur application effective. De même, l'inscription au registre du commerce ne constitue pas en soi une condition de non-imposition à la taxe d'habitation. Toutefois, les cas de double imposition à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle sont, depuis 1993, supprimés sauf délibération contraire des collectivités locales. En effet, en application de l'article 1459 du code général des impôts, les personnes qui louent des locaux classés meublés de tourisme faisant partie de leur habitation personnelle, ainsi que les personnes qui louent, en meublé, tout ou partie de leur habitation personnelle, sont, sauf délibération contraire des collectivités locales, exonérées de taxe professionnelle. La double imposition des locaux considérés comme l'habitation personnelle du contribuable à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle résulte donc d'une libre décision des collectivités concernées.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Dord](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24291

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 janvier 1999, page 385

Réponse publiée le : 7 juin 1999, page 3446