

LA TAXE D'HABITATION

Qui paye la taxe d'habitation ?

Les personnes ayant la disposition d'un logement au 1er janvier de l'année sont en principe imposables à la taxe d'habitation.

Que l'occupant soit **propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit**, la taxe d'habitation est due pour l'habitation principale mais aussi pour la résidence secondaire.

La taxe d'habitation du **logement occupé au 1er janvier** est due même si le redevable a déménagé ou vendu son logement depuis le 1er janvier.

Sont, **par exemple**, imposables à la taxe d'habitation :

- le propriétaire d'une **résidence principale** ou **secondaire**,
- une personne ayant momentanément son domicile à l'étranger, mais disposant en France d'une habitation meublée qu'elle peut occuper à tout moment,
- les fonctionnaires logés, gardiens et concierges pour les locaux affectés à l'habitation des personnels administratifs,
- les **locataires de locaux meublés** si l'occupation privative des lieux revêt un caractère suffisant de permanence.

En revanche, la taxe d'habitation est établie au nom des **loueurs de locaux meublés** lorsque ces locaux constituent leur habitation personnelle ou en font partie, à l'exclusion des locaux aménagés à cet effet et qu'ils réservent exclusivement à la location,

- les **occupants des foyers de jeunes travailleurs**, lorsqu'ils ont la disposition privative des chambres meublées qu'ils occupent (eu égard à la durée du séjour et aux conditions d'occupation).

Dans le cas contraire, l'imposition est établie au nom de l'organisme gestionnaire - déjà imposé, par ailleurs, sur la valeur locative des locaux communs - qui bénéficie, depuis 1998, d'un dégrèvement d'office.

- Sont sans influence la nationalité ou la qualité de l'occupant : propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit... Lorsque la propriété est indivise, l'administration peut assujettir l'un ou plusieurs ou l'ensemble des propriétaires indivis selon les conditions dans lesquelles les intéressés disposent de l'habitation.



CAS PARTICULIER : les maisons de retraite

Les pensionnaires des maisons de retraite sont imposables à la taxe d'habitation **lorsqu'ils ont la disposition privative** d'une chambre ou d'un studio.

Ils ne sont donc pas imposables **si des restrictions importantes au droit de jouissance sont prévues par le règlement intérieur**, telles que l'obligation pour les personnes valides de prendre leur repas en commun, la limitation du droit de visite, le libre accès des chambres au personnel... L'imposition est alors établie au nom du gestionnaire de l'établissement, déjà imposé par ailleurs sur la valeur locative des locaux communs.

Toutefois, ce dernier peut obtenir, sur réclamation, un dégrèvement de la taxe, pour les locaux d'hébergement occupés par des pensionnaires qui auraient pu bénéficier d'exonérations ou dégrèvements s'ils avaient été personnellement imposés.

Les locaux communs ou d'hébergement sont exonérés lorsque la maison de retraite est gérée par un établissement public d'assistance.

Quels sont les locaux soumis à la taxe d'habitation ?

Tous les **locaux meublés affectés à l'habitation** (maisons individuelles et appartements) et leurs dépendances immédiates (chambres de service, garages...) sont soumis à la taxe d'habitation.

L'ameublement du logement doit être suffisant pour en permettre l'habitation : peu importe le degré de confort du mobilier, ou que l'occupant soit propriétaire ou non des meubles.

Quant aux **dépendances immédiates** des habitations, il n'est pas nécessaire qu'elles soient attenantes à l'habitation. Elles doivent néanmoins être situées à moins d'un kilomètre de ladite habitation pour être imposées à la taxe d'habitation.

En pratique, les garages ou emplacements de stationnement situés à plus d'un kilomètre du logement ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

Locaux des sociétés

Les locaux meublés à usage privatif des sociétés, associations ou organismes privés, qui ne sont pas soumis à la taxe professionnelle, sont également imposables à la taxe d'habitation.

Locaux exonérés

Les locaux passibles de la taxe professionnelle qui ne font pas partie de l'habitation personnelle, les bâtiments servant aux exploitations rurales (granges, écuries...), les résidences universitaires gérées par les CROUS... sont exonérés de taxe d'habitation.

Comment est calculée la taxe d'habitation ?

La taxe d'habitation est établie en fonction de la situation du redevable au 1er janvier de l'année d'imposition. C'est cette date qui détermine les locaux imposables, les personnes imposables, les exonérations, les abattements et les dégrèvements en fonction des revenus.

Elle est calculée sur la valeur locative nette.

La **valeur locative nette** est **égale** à la **valeur locative cadastrale** du local **diminuée**, s'il s'agit de la résidence principale, **d'abattements** obligatoires (pour charges de famille) ou facultatifs (en fonction du revenu...).

Enfin, sur cette valeur locative nette, s'appliquent des **taux votés par la commune, l'intercommunalité et le département**.

A NOTER

La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel que le propriétaire pourrait tirer d'un local, loué dans des conditions normales. C'est le service du cadastre qui détermine cette valeur.

Les allègements et exonérations de taxe d'habitation

Les personnes exonérées de taxe d'habitation

Les personnes disposant de revenus modestes peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe pour leur habitation principale.

Les bénéficiaires de cette exonération ne paieront donc pas la taxe d'habitation. Pour cela, ils doivent remplir certaines conditions, notamment de ressources et de cohabitation.

Pour être exonéré de la taxe d'habitation relative à sa résidence principale, il faut, au 1er janvier de l'année, remplir **cumulativement** les conditions suivantes :

- être :
 - soit âgé de **plus de 60 ans**, non passible de l'impôt de solidarité sur la fortune (I.S.F) l'année précédente ;
 - soit **veuf** ou veuve quel que soit votre âge et non passible de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) l'année précédente ;
 - soit bénéficiaire du **revenu minimum d'insertion** (R.M.I) ;
 - soit titulaire de **l'allocation supplémentaire** (articles L 815-2, L 815-3 du code de la sécurité sociale) ;
 - soit bénéficiaire de l'allocation aux **adultes handicapés** ;
 - soit infirme ou **invalidé** ne pouvant subvenir à ses besoins par son travail ;



- **et** avoir un montant de **revenu fiscal de référence** de l'année précédente qui ne dépasse pas certaines limites.

Cette limite de revenus n'est pas demandée pour les titulaires de l'allocation supplémentaire, ni pour les bénéficiaires du R.M.I.

- **et** occuper son logement :
 - soit seul ou avec son conjoint ;
 - soit avec des personnes considérées comme à charge pour le calcul de l'impôt sur le revenu ;
 - soit avec des personnes titulaires de l'allocation supplémentaire ;
 - soit avec des personnes dont le montant du revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas certaines limites ;

Cette exonération est **accordée sans démarche** du contribuable.

Toutefois, les personnes qui y auraient droit, et auxquelles elle n'aurait pas été appliquée, doivent la demander à leur centre des impôts, notamment lorsqu'elles remplissent les conditions d'exonération pour la première fois.

Par ailleurs, les **personnes physiques** reconnues **indigentes** par la commission communale des impôts directs peuvent également être exonérées de taxe d'habitation.

Bénéficiaires du R.M.I

Le dégrèvement est maintenu l'année qui suit celle où le contribuable cesse de bénéficier du R.M.I.

Exemple : les personnes qui ont cessé d'être Rmistes en 2005 bénéficient encore du dégrèvement pour la taxe d'habitation 2006.

A NOTER

Les personnes âgées de **plus de 60 ans**, ainsi que les **veufs et veuves**, non passibles de l'ISF et qui respectent les conditions de cohabitation et de ressources citées ci dessus peuvent **demandeur** le dégrèvement de la taxe d'habitation de leur résidence principale lorsqu'ils l'occupent avec un ou **plusieurs enfants majeurs**, à deux conditions :

- ces enfants majeurs, imposés personnellement à l'impôt sur le revenu, doivent être inscrits comme demandeurs d'emploi,
- **et** ne doivent pas disposer de ressources supérieures au R.M.I.

Limites de revenus pour être exonéré de la taxe d'habitation

Pour la **taxe d'habitation 2006**, prendre le **revenu fiscal de référence** indiqué sur l'avis d'imposition sur les revenus de **2005**.

Les limites de revenus à ne pas dépasser dépendent du nombre de parts retenu pour le calcul de l'impôt sur le revenu :

Nombre de parts	Métropole	Guadeloupe, Martinique et Réunion	Guyane
1 part	7 417 €	8 776 €	9 176 €
1,25 part	8 408 €	9 824 €	10 439 €
1,5 part	9 398 €	10 872 €	11 702 €
1,75 part	10 389 €	11 863 €	12 693 €
2 parts	11 379 €	12 853 €	13 683 €
2,25 parts	12 370 €	13 844 €	14 674 €
2,5 parts	13 360 €	14 834 €	15 664 €
2,75 parts	14 351 €	15 825 €	16 655 €
3 parts	15 341 €	16 815 €	17 645 €
supérieur à 3 parts	15 341 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts	16 815 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts	17 645 € + 1 981 € par demi-part ou 991 € par quart de part s'ajoutant à 3 parts

Abattements pour charges de famille

Pour la résidence principale du contribuable, la base d'imposition à la taxe d'habitation est diminuée d'un abattement obligatoire pour charges de famille. Il n'y a pas besoin de le demander, il est accordé automatiquement.

Pour en bénéficier il faut, au 1er janvier de l'année, avoir à charge les personnes suivantes :

- **ses enfants mineurs** (ou invalides), ceux du conjoint ou du partenaire pacsé (ou ceux recueillis), qui sont comptés à charge sur la déclaration de revenus (ou celle du conjoint ou partenaire) ;

*Le contribuable peut également avoir droit à l'abattement pour les **enfants ayant demandé leur rattachement** à son foyer (ils sont pris en compte sur son avis d'imposition) et qui habitent sous son toit.*

- **ou ses ascendants** (parents, grands-parents...), ceux du conjoint ou du partenaire pacsé :
 - âgés de plus de plus de 70 ans ou infirmes,
 - qui habitent avec le contribuable,
 - et dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un certain montant, fixé, pour les revenus de 2005 à 7 417 € pour la première part, majoré de 1 981 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Ne sont pas considérés à charge, le conjoint du contribuable et les enfants pour lesquels il déduit de son revenu une pension alimentaire.

Le montant de l'abattement

L'abattement est calculé sur la valeur locative moyenne des habitations de la commune de la résidence ou de la collectivité intéressée.

Il est de :

- 10 % pour chacune des deux premières personnes à charge. Chaque collectivité peut l'augmenter pour le porter à 15 ou 20 % ;
- 15 % pour chacune des personnes à charge à partir de la troisième. Ce taux peut être porté à 20 ou 25 % par décision de la collectivité concernée.

A NOTER

Ces taux sont divisés par deux lorsque l'enfant vit en résidence alternée. Chaque parent bénéficie de la moitié de l'abattement.

Abattement général à la base

Facultatif, cet abattement peut être décidé par une des collectivités bénéficiaires de la taxe d'habitation (commune, département et intercommunalité).

L'abattement général à la base, s'il est voté par la collectivité, ***ne s'applique qu'à l'habitation principale.***

Il permet de réduire la base de calcul de la taxe d'habitation qui est constituée de la valeur locative du logement. Il ne réduit pas directement le montant à payer.

Cet abattement est calculé sur la valeur locative moyenne des habitations situées dans la collectivité l'ayant voté. Cette valeur locative moyenne est indiquée sur l'avis d'imposition.

Son taux est de 5%, 10 % ou 15 %.

L'abattement général à la base peut se cumuler avec l'abattement spécial en faveur des personnes de condition modeste.

Abattement spécial en faveur des personnes de condition modeste

La commune, le département ou le groupement de communes peut décider d'appliquer cet abattement en faveur des personnes à revenus modestes.

Il ne s'applique qu'à l'habitation principale.

Pouvant se cumuler avec l'abattement général à la base, il permet de réduire la base de calcul de la taxe d'habitation.

Cet abattement étant destiné aux personnes de condition modeste, les revenus des bénéficiaires ne doivent pas dépasser les limites indiquées dans le tableau ci-avant.

De plus, la **valeur locative** de l'habitation principale du bénéficiaire **doit être inférieure à 130 % de la valeur locative moyenne** des habitations situées dans la collectivité. Ce pourcentage de 130 % est majoré de 10 points par personne à charge (5 points pour les enfants vivant en résidence alternée).

Montant de l'abattement

Le taux choisi par la collectivité peut être de 5 %, 10 % ou 15 %.

Plafonnement de la taxe d'habitation

Les personnes disposant de faibles revenus mais qui ne peuvent prétendre à l'exonération ou au dégrèvement de leur taxe d'habitation, peuvent, en fonction de leurs ressources, bénéficier d'un plafonnement de leur taxe d'habitation.

Ce plafonnement permet de calculer, en fonction des revenus du contribuable, le montant maximum de taxe d'habitation qu'il aura à payer.

Le plafonnement concerne seulement la taxe d'habitation de la résidence principale. Il n'est pas possible d'en bénéficier pour la résidence secondaire.

Qui peut en bénéficier ?

Pour obtenir le plafonnement de sa taxe d'habitation, il faut :

- ne pas être passible de l'ISF l'année précédente (ISF 2005 pour la taxe d'habitation 2006) ;
- disposer d'un revenu fiscal de référence ne dépassant pas certaines limites fixées comme suit pour les revenus de 2005 :

Nombre de parts	MÉTROPOLE	DOM hors GUYANE	GUYANE
1 part	17 441 €	21 078 €	23 099 €
1,25 part	19 479 €	23 314 €	25 335 €
1,5 part	21 517 €	25 550 €	27 571 €
1,75 part	23 120 €	27 682 €	29 807 €
2 parts	24 723 €	29 813 €	32 043 €
2,25 parts	26 326 €	31 416 €	33 947 €
2,5 parts	27 929 €	33 019 €	35 851 €
2,75 parts	29 532 €	34 622 €	37 454 €
3 parts	31 135 €	36 225 €	39 057 €
supérieur à 3 parts	31 135 € + 3 206 € par demi-part supplémentaire	36 225 € + 3 206 € par demi-part supplémentaire	39 057 € + 3 206 € par demi-part supplémentaire



Le revenu fiscal de référence (et le nombre de parts correspondant) pris en compte est différent selon les situations :

- si la **taxe** est établie **au nom de plusieurs personnes** (par exemple des concubins imposés ensemble à la taxe d'habitation), le revenu fiscal de référence correspond à la somme des revenus de chacune des personnes ;

- si la **taxe** n'est établie **qu'au seul nom du contribuable**, les revenus des autres " co-habitants " (enfants imposés séparément, concubin...) sont pris en compte si leur revenu fiscal de référence est supérieur à certaines limites, fixées pour les revenus de 2005 à 7 417 € pour la 1ère part majorée de 1 981 € pour chaque demi-part supplémentaire.

S'ils sont inférieurs à ces limites, leurs revenus ne sont pas retenus.