RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 6D1233-01/09/1997
Date de publication : 01/09/1997

SOUS-SECTION 3 PLURALITÉ D'OCCUPANTS DANS UNE MÊME HABITATION

Sommaire :

SOUS-SECTION 3
Pluralité d'occupants dans une même habitation

SOUS-SECTION 3

Pluralité d'occupants dans une même habitation

1En règle générale, la taxe d'habitation est due pour chaque habitation meublée destinée à une utilisation distincte. Elle doit donc être établie au nom de la personne qui l'occupe ou qui en a la disposition à titre de propriétaire, de locataire, ou en tant que titulaire d'un droit, voire d'une simple autorisation d'occupation (cf. également D 4121, n°s 15 et 16).

2En revanche, lorsque la propriété ou l'occupation est indivise, l'Administration peut, selon les circonstances, établir l'imposition au nom de l'un ou de plusieurs ou encore de l'ensemble des propriétaires ou occupants indivis.

Ainsi, doit-on distinguer trois situations différentes selon que les locaux imposables :

- constituent un seul et même logement occupé indivisément ;

- comprennent plusieurs logements distincts ;

- dépendent d'une maison collective comportant, à la fois, des pièces à usage privatif et des locaux à usage commun.

A. LOGEMENTS OCCUPÉS INDIVISÉMENT

I. Règles générales

3Les locaux faisant l'objet d'une occupation indivise ne peuvent donner lieu qu'à une seule imposition à la taxe d'habitation ; une division de cote entre chacun des occupants est exclue. Par suite, la taxe d'habitation doit être établie :

41. En principe au nom de l'occupant en titre (propriétaire, locataire ...) à l'exclusion par conséquent, des personnes avec lesquelles il partage son logement (CE, 31 janvier 1944, Dlle X... , RO, p. 22 ; RM, AN 21 novembre 1984, p. 5010).

Il y a ainsi lieu d'imposer à la taxe d'habitation pour la totalité de l'habitation, une personne qui occupe indivisément avec un de ses enfants un appartement loué à son nom seul, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'une déclaration de sous-location ne correspondant pas à une division effective des lieux (CE, 14 décembre 1906, Dame X... , RO 4080).

De même, les membres d'une famille qui occupent, chacun à titre exclusif, une ou plusieurs pièces d'un appartement loué par l'un d'eux, le surplus étant à usage commun, ne sauraient être regardés comme disposant chacun d'un logement distinct. L'imposition à la taxe d'habitation doit donc être, dans ce cas, unique et être établie au nom du locataire de l'appartement (CE, 31 janvier 1944, Dlle X... , RO, p. 22), du propriétaire ou de l'occupant principal. En revanche, un contribuable qui dispose dans un logement appartenant à son ex-femme d'un bureau et d'une pièce d'habitation, le reste de l'appartement ayant été mis par celle-ci à la disposition de tiers, doit être considéré comme ayant la disposition partielle d'un logement et à ce titre, assujetti à la taxe d'habitation à raison des deux pièces susvisées et d'une quote-part des parties communes (CE, 16 avril 1982, n° 19982).

En ce qui concerne l'imposition des époux, cf. D 1211, n°s 2 et 3 .

52. Au nom de l'un quelconque des occupants, même si celui-ci n'est pas l'occupant en titre, lorsqu'il existe des circonstances particulières.

Ainsi, dans le cas d'un appartement occupé en commun par une mère et son fils, l'imposition est valablement établie au nom de la mère, dès lors que le fils, à qui le bail aurait été transféré, n'est pas imposé et n'a pas demandé son inscription au rôle (CE, 18 mars 1946, Dame X... , RO, p. 32).

Le Conseil d'État a aussi jugé, dans un cas où l'appartement était occupé en commun par les membres d'une famille dont le père, propriétaire, se disait « chômeur non assisté », que l'imposition pouvait être régulièrement établie au nom de l'un des enfants disposant de moyens d'existence suffisants (CE, 10 janvier 1904, Dlle X... , RO, p. 7 - voir également dans le même sens CE, 27 mars 1939, X... , RO, p. 197).

63. Au nom des collectivités, pour tous les locaux imposables à la taxe d'habitation dont elles disposent.

II. Cas particuliers

1. Étudiants logés chez des particuliers.

7Les étudiants sont, en principe, passibles de la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun lorsqu'ils sont logés dans un local indépendant (RM Dessein, JO, AN du 25 février 1985, n° 61451, p. 807).

Lorsqu'ils occupent une chambre meublée chez une personne qui loue ou sous-loue une partie de son habitation et qui est à ce titre exonérée de la taxe professionnelle, ils ne sont pas soumis à la taxe d'habitation ; celle-ci demeure établie au nom du loueur pour l'ensemble du logement, y compris la pièce louée en meublé (cf. ci-avant D 1231) [RM Madrelle, JO, AN du 18 avril 1983, n° 23578, p. 1816].

2. Indivision.

8Lorsque la propriété ou l'occupation est indivise, l'administration peut assujettir, selon les conditions dans lesquelles les intéressés disposent de l'habitation :

- soit un seul co-indivisaire, occupant de fait.

C'est ainsi que le contribuable, propriétaire indivis avec ses frères et soeurs d'une maison qu'il a habitée seul depuis plus de trente ans et dont il a supporté seul les impôts et charges, doit être regardé comme ayant conservé la disposition de cette habitation pendant l'année où il a séjourné dans une maison de santé et ne l'a pas occupée. Les autres indivisaires ne pouvaient, dès lors, être imposés au titre de l'année en cause pendant laquelle ils n'ont, d'ailleurs, fait que de brefs séjours dans cette maison (CE, 25 juillet 1975, n°s 92401 et 92402, RJ III 1975, p. 146) ;

- soit plusieurs co-indivisaires ;

- soit l'ensemble des propriétaires indivis (CE, 29 mai 1914, X... , Leb. p. 673).

3. Sociétés de pluripropriété.

9Ces sociétés ont pour objet de transférer à leurs membres la jouissance exclusive de locaux meublés pendant une période déterminée de l'année, généralement de durée limitée (le plus souvent une, parfois plusieurs semaines).

L'article 1408 -I 3° alinéa du CGI prévoit que les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé sont redevables de la taxe d'habitation afférente aux locaux attribués en jouissance à leurs membres.

Bien entendu, la cotisation ainsi mise à la charge de la société ne doit pas comprendre les locaux d'habitation dont leurs occupants ont en permanence la libre et entière disposition.

B. LOCAUX COMPRENANT PLUSIEURS APPARTEMENTS DISTINCTS

10Lorsque, dans une même habitation ou maison, plusieurs personnes occupent des logements distincts susceptibles de faire l'objet d'une location séparée, il y a lieu, bien entendu, d'imposer séparément chacun des occupants à raison des locaux qu'il occupe à titre privatif. Les locaux à usage commun sont, en principe, imposés suivant le cas, au nom du propriétaire ou du locataire en titre ou de l'occupant principal (CE, 26 juillet 1909, X... , RO 4259).

C. MAISONS COLLECTIVES COMPORTANT DES PIÈCES À USAGE PRIVATIF ET DES LOCAUX À USAGE COMMUN

11Il y a lieu de ranger dans la catégorie des « maisons collectives » tous les immeubles qui sont destinés, de par leur nature propre et leurs installations particulières, à l'habitation et à l'hébergement d'un certain nombre de personnes appartenant à des catégories déterminées de la population. Tel est le cas, notamment, des établissements d'assistance, des établissements religieux, des foyers de travailleurs, des résidences ou cités universitaires, des maisons de retraite.

D'une manière générale, il convient de faire application aux personnes logées dans de telles conditions des principes généraux précédemment exposés et, plus spécialement, de déterminer si l'occupation des locaux qui sont personnellement affectés à ces personnes revêt, compte tenu des particularités et des sujétions propres à ce genre d'habitat, un caractère privatif et une permanence suffisamment affirmés.

On trouvera ci-après diverses solutions particulières.

En ce qui concerne les établissements d'enseignement, cf. ci-après D 1313 .

I. Établissements d'assistance

12Compte tenu des conditions dans lesquelles est réalisé l'hébergement ou l'hospitalisation (généralement en commun) dans les établissements privés d'assistance, maisons de retraite pour personnes infirmes ou incurables, orphelinats ..., la taxe d'habitation doit être établie sous une cote unique au nom de l'établissement, qui seul peut être considéré comme ayant la disposition des locaux (cf. D 1221 et également n° 26 ci-après pour les maisons de retraite).

Par suite, les personnes assistées ne sont pas personnellement imposables à la taxe d'habitation (CE, 19 décembre 1904, société civile de la forêt de Dreux, RO 3966).

La cotisation porte sur l'ensemble des locaux : locaux affectés aux personnes assistées, locaux à usage administratif, salles de réunion ...

13Toutefois, s'il s'agit d'établissements publics, l'exonération de taxe d'habitation leur est acquise en vertu des dispositions de l'article 1408-11-1° du CGI (cf. n° 24 et ci-après D 1321).

II. Établissements religieux

14Eu égard aux conditions particulières de la vie religieuse et au caractère sommaire des locaux d'habitation qui leur sont affectés, les membres de communautés et congrégations religieuses ne sauraient être regardés comme ayant la disposition privative et personnelle des cellules qu'ils occupent. Ils ne sont donc pas imposables personnellement à la taxe d'habitation.

C'est donc la communauté ou la congrégation qui dispose des locaux. Par suite, l'imposition globale doit être établie au nom du supérieur [1] desdites communautés ou congrégations, sans qu'il y ait lieu de diviser la cote entre les différents membres de ces associations (CE, 27 avril 1877, X... , RO 2905) ou de distraire des bases de cette imposition la valeur locative des locaux servant au logement personnel desdits membres.

15En revanche, doit être exclue la valeur locative des locaux spécialement affectés à des usages expressément exonérés tels que les locaux destinés au logement des élèves dans une congrégation dispensant un enseignement (CE, 6 avril 1865, Supérieure de la congrégation des soeurs de l'instruction chrétienne, RO 1552).

III. Foyers de travailleurs

16Les « foyers-hôtels » sont généralement destinés au logement de jeunes travailleurs ou de travailleurs étrangers qui disposent, moyennant un loyer modéré, de chambres personnelles sommairement meublées.

Lorsque, eu égard à la durée habituelle de leur séjour et aux conditions d'occupation comportant, notamment, l'attribution de chambres individuelles, les locataires de ces chambres meublées peuvent être regardés comme ayant la disposition privative de ces locaux, il y a lieu de considérer que chacun d'entre eux doit être personnellement assujetti à la taxe d'habitation.

17À ce titre, les occupants de chambres ou studios individuels situés dans un foyer d'hébergement doivent être regardés comme ayant à leur disposition un logement meublé, dès lors que les clauses du règlement intérieur de l'établissement destinées à préserver l'ordre, la tranquillité et la sécurité des locataires, ne sont pas de nature à retirer à chacun des intéressés la disposition personnelle du logement qui lui est attribué (CE, arrêt du 24 mars 1982, n° 31725).

Dans le cas contraire, l'imposition des chambres est établie sous une cote unique au nom du gestionnaire de l'établissement.

En pratique, les conditions de fonctionnement de ces foyers d'hébergement sont telles que les pensionnaires sont toujours regardés comme ayant la libre disposition des logements qu'ils occupent (RM de Cossé-Brissac. n° 3601 JO Sén. 18 juin 1987).

En conséquence, chaque occupant au 1er janvier de l'année d'imposition est passible de la taxe d'habitation, en raison du local dont il dispose. Il bénéficie, le cas échéant, des abattements à la base, et des exonérations ou dégrèvements auxquels sa situation ouvre droit.

En tout état de cause, le gestionnaire est redevable de la taxe d'habitation à raison, d'une part, des locaux communs (salles à manger, cuisine, installations sanitaires, pièces affectées aux loisirs, etc.) et, d'autre part, des locaux administratifs (bureaux d'accueil, parloirs, bureaux du directeur et de l'économe, etc.) affectés à la gestion de l'établissement.

IV. Etudiants logés dans les résidences et cités universitaires

18 Le plus souvent, les résidences ou cités universitaires sont la propriété de l'Etat ou des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires (C.R.O.U.S.) qui, dans tous les cas, sont chargés de leur gestion.

En vertu de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955, ces organismes constituent des établissements publics dotés de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Assimilables à des établissements publics d'enseignement ou d'assistance, ils sont donc exonérés de taxe d'habitation en vertu des dispositions de l'article 1408-11-1° du CGI (cf. ci-après D 1321).

19 Quant aux étudiants logés dans les résidences universitaires, ils sont, en principe, imposables à la taxe d'habitation, dès lors qu'ils disposent d'un local meublé à usage privatif.

Toutefois, eu égard aux restrictions diverses que comportent les règlements intérieurs des résidences ou cités universitaires par rapport aux conditions habituelles de location (visites, horaires, discipline intérieure, etc.) il est admis que les intéressés ne peuvent, en fait, être regardés comme ayant réellement la pleine et entière disposition des locaux qu'ils occupent, ni, par suite, être soumis à la taxe d'habitation.

20 En revanche, les étudiants logés dans une H.L.M., même par l'intermédiaire du C.R.O.U.S. sont normalement imposables à la taxe d'habitation à raison des logements dont ils disposent (RM Roger Machart, JO AN du 17 mars 1986, n° 80488, p. 1066 ; RM Marini, JO Sénat du 29 juillet 1993, n° 821, p. 1260 ; RM Legras, JO AN du 25 avril 1994, n° 12364, p. 2044).

V. Maisons de retraite

1. Maisons de retraite gérées dans un but lucratif.

21Les maisons de retraite gérées dans un but lucratif sont imposées à la taxe professionnelle et leurs pensionnaires sont assujettis à la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun lorsqu'ils occupent leur logement à titre privatif.

22Ils bénéficient, le cas échéant, des abattements éventuels à la base ou des exonérations ou dégrèvements résultant de leur situation personnelle (cf. ci-après D 22 et 423).

2. Maisons de retraite gérées sans but lucratif.

23Conformément à l'article 1408 du CGI, la taxe d'habitation doit être établie au nom des personnes qui ont la disposition de locaux imposables. Par ailleurs, le paragraphe II du même article exonère les établissements publics d'assistance de taxe d'habitation.

Le régime applicable aux maisons de retraite imposables à la taxe d'habitation diffère donc, d'une part, selon qu'elles sont gérées par un établissement public d'assistance ou par d'autres organismes sans but lucratif et, d'autre part, selon les conditions d'occupation des locaux par les pensionnaires.

a. Maisons de retraite gérées par des établissements publics d'assistance.

24Les établissements publics d'assistance s'entendent, notamment, des hôpitaux, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (bureaux d'aide sociale par exemple) régis par la loi n° 86-17 du 6 janvier 1986.

1° Locaux communs (réfectoire, salles de réunion ...).

Ceux-ci sont en tout état de cause exonérés (article 1408-11-1° du CGI).

2° Locaux d'hébergement.

Deux situations sont à distinguer :

• les pensionnaires **n'ont pas la disposition privative** de leur logement :

Tel est le cas lorsqu'ils sont hébergés en dortoir ou lorsque la réglementation de l'établissement comporte :

- l'obligation pour les personnes valides [2] de prendre les repas en commun et, par suite, l'interdiction de cuisiner ;

- une limitation des heures de visite ou, à tout le moins, l'interdiction des visites de nuit ;

- le libre accès des chambres au personnel ainsi qu'au gestionnaire.

Dans cette situation, les pensionnaires ne sont pas personnellement imposables à la taxe d'habitation et les locaux d'hébergement sont exonérés (article 1408-II-1° du CGI).

• les pensionnaires **ont la disposition privative** de leur logement :

25Ils sont alors personnellement assujettis à la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun, sur la valeur locative de leur logement ; il est fait application, notamment, des abattements prévus à l'article 1411 du CGI.

26 *b. Maisons de retraite gérées sans but lucratif par des organismes autres que des établissements publics d'assistance.*

1 ° Locaux communs.

Ceux-ci sont considérés comme étant à la disposition du gestionnaire et, par suite, toujours imposés à son nom (article 1408-I du CGI).

2° Locaux d'hébergement.

Ceux-ci sont imposés à la taxe d'habitation :

- soit, sous une cote unique, au nom du gestionnaire, si les pensionnaires n'ont pas la disposition privative de leur logement ;

- soit, dans le cas contraire, au nom de chacun des occupants (cf. n° 25 ci-dessus).

Ces principes sont notamment applicables aux congrégations, telles que celle des Petites Soeurs des Pauvres, qui gèrent des maisons de retraite (RM Mattei, JO AN du 23 septembre 1996, n° 40358, p. 5059).

27 *c. Les modalités d'imposition à la taxe d'habitation des maisons de retraite gérées sans but lucratif limitent, dans certains cas, l'application de l'exonération ou des dégrèvements prévus aux articles 1414 , 1414 A , 1414 B et 1414 C du CGI.*

Une décision ministérielle du 9 janvier 1990 vise à remédier à cette situation (cf. ci-après D 4237).

1 En sa qualité de représentant de la congrégation ou de la communauté.

2 Les pensionnaires qui, en raison de leur état de santé, ne prennent pas leurs repas en commun, n'en sont pas, pour autant, personnellement imposables.