

**Extrait du  
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 6D212-19970901

Date de publication : 01/09/1997

---

**SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA TAXE D'HABITATION**

**Sommaire :**

[SECTION 2](#)

[Dispositions particulières à la taxe d'habitation](#)

---

**SECTION 2**

---

**Dispositions particulières à la taxe d'habitation**

---

**A. LOCAUX DONT LES LOYERS SONT RÉGLEMENTÉS**

1 Les règles particulières prévues à l'article [1496-III](#) du CGI pour l'imposition à la taxe foncière des locaux soumis à la réglementation des loyers (cf. [6 C 2226](#) et [6 M](#) ) ne sont pas applicables à la taxe d'habitation ; celle-ci est toujours établie d'après la valeur locative cadastrale déterminée dans les conditions de droit commun.

**B. ÉVALUATION DES PARTIES ET DES DÉPENDANCES À USAGE COMMUN DES IMMEUBLES COLLECTIFS**

2 La base brute de la taxe d'habitation est égale à la somme des valeurs locatives de tous les locaux qui sont effectivement à la disposition des contribuables.

Il convient de préciser, à cet égard, que la valeur locative cadastrale est déterminée pour chaque propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (CGI, art. [1494](#) )

3 Cette disposition ne soulève aucune difficulté d'application lorsqu'un même contribuable n'occupe qu'un seul « local » faisant l'objet d'une évaluation globale (maison individuelle, appartement distinct sans dépendances ...). Dans ce cas, en effet, la base brute de la taxe d'habitation mise à sa charge est

constituée par la valeur locative de ce local.

4Il n'en est pas de même, en revanche, dans les immeubles collectifs où chaque local à usage privatif (appartements, chambres de bonne, garages ...) doit faire l'objet d'une évaluation foncière individuelle ainsi que, d'autre part, les parties et dépendances à usage commun (garage à voitures d'enfants, buanderie, séchoir, chaufferie ...) dont une quote-part de la valeur locative -lorsqu'elle est importante- doit être prise en considération pour déterminer la base brute totale de la taxe d'habitation due par chaque occupant.

Les modalités de détermination de cette quote-part sont les suivantes.

## I. Éléments à retenir pour l'imposition des parties communes et des dépendances

5Doivent, en principe, être retenues, les parties communes, les dépendances bâties et les dépendances non bâties.

Cependant, certains de ces éléments n'ont qu'une valeur locative négligeable et l'on admet qu'il n'y a pas lieu de les prendre en considération.

D'autres ont déjà été pris en compte dans le calcul de la valeur locative des locaux d'habitation, de sorte qu'il faut éviter de les taxer deux fois.

1. Parties communes, à caractère utilitaire ne formant pas dépendances.

6Dans les immeubles collectifs, la valeur locative relative très faible (moins de 1 %) des parties communes (garages à bicyclettes, buanderies, séchoirs collectifs, etc.) ne doit pas être prise en considération -sauf cas exceptionnel où son importance l'exigerait- car sa répartition entre les occupants aboutirait à des chiffres négligeables.

2. Dépendances bâties.

7Seules les dépendances bâties communes présentant une importance suffisante pour avoir une signification fiscale sont retenues. Il en est ainsi pour les piscines, clubs-houses, jardins d'hiver, serres, etc.  
1 .

3. Dépendances non bâties.

8Les dépendances non bâties sont, en principe, imposables à la taxe d'habitation. Elles comprennent les dépendances indispensables et immédiates des habitations (cours, passages, aires de stationnement pour voitures n'ayant pas fait l'objet d'attribution privative), les jardins d'agrément, parcs, terrains de jeux et terrains de tennis.

Toutefois, ces dépendances étant généralement prises en compte par le biais du coefficient de situation (cf. Divisions C et M) il n'y a pas lieu de les imposer de façon distincte de l'habitation principale.

## II. Modalités de répartition

9La quote-part de la valeur locative des dépendances, à comprendre dans les bases d'imposition individuelles, est calculée proportionnellement à la valeur locative des seuls locaux d'habitation sans distinguer s'ils sont occupés ou vacants.

**Exemple** : soit un immeuble collectif dont les locaux sont répartis entre :

- 15 occupants disposant chacun d'un appartement et d'une chambre de bonne évalués à 24 000 F ;
- 10 occupants disposant chacun d'un appartement et d'une chambre de bonne évalués à 30 000 F ;
- 5 appartements vacants évalués à 24 000 F ;
- parties communes à caractère utilitaire : valeur locative (mémoire) 2 600 F ;
- dépendances à usage commun (piscine) d'une valeur locative de 48 000 F.

La valeur locative totale des locaux d'habitation ressort donc à :

$$(15 \times 24\,000 \text{ F}) + (10 \times 30\,000 \text{ F}) + (5 \times 24\,000 \text{ F}) = 780\,000 \text{ F.}$$

La quote-part des dépendances à rattacher à chacun des 15 premiers occupants est calculée comme suit :

$$(48\,000 \text{ F} \times 24\,000 \text{ F} / 780\,000) = 1\,476 \text{ F}$$

Elle est ensuite arrondie à la dizaine de francs inférieure soit 1 470 F.

Pour chacun des 10 autres, elle est de :

$$(48\,000 \text{ F} \times 30\,000 \text{ F} / 780\,000) = 1\,846 \text{ F arrondi à } 1\,840 \text{ F}$$

Enfin, pour les locaux vacants, cette quote-part est identique à celle retenue pour les 15 premiers occupants soit 1 470 F.

10 Mais la répartition proportionnelle ainsi effectuée peut ne pas toujours correspondre avec exactitude à l'importance des avantages dont jouissent certains occupants. C'est pourquoi le service a la possibilité de procéder à une ventilation différente (par millièmes, par exemple) à la demande justifiée des intéressés.

### C. BATEAUX OU PÉNICHES AMÉNAGÉS EN VUE DE L'HABITATION

11 La valeur locative des bateaux ou péniches aménagés en vue de l'habitation doit être fixée en tenant compte des inconvénients que présente ce type d'habitat.

### D. LOGEMENTS DE FONCTION

12 Les particularités de tels logements et les inconvénients qu'ils peuvent comporter, compte tenu notamment des troubles de jouissance imposés à l'occupant, sont de nature à motiver une évaluation modérée de la valeur locative servant de base à l'imposition.

Il en est ainsi, par exemple, des chambres ou logements mis à la disposition des gardes républicains ou membres des compagnies républicaines de sécurité qui, logés en caserne, disposent de logements de fonction dont il convient d'apprécier avec modération la valeur locative réelle.

1 On rappelle que ces éléments font l'objet d'une évaluation distincte à la taxe foncière sur les propriétés bâties.