

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-10-50-30-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 10/11/2014

IF - TH - Champ d'application - Exonérations et dégrèvements liés aux revenus - Conditions d'application relatives à l'habitation

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe d'habitation

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 5 : Personnes exonérées ou dégrévées

Section 3 : Exonérations et dégrèvements liés aux revenus

Sous-section 1 : Conditions relatives à l'habitation

Sommaire :

I. Affectation du logement à l'habitation principale

II. Occupation de l'habitation principale dans les conditions prévues par l'article 1390 du CGI

A. Cohabitation avec le conjoint

B. Cohabitation avec des personnes à charge

1. Enfants

2. Personnes titulaires de la carte d'invalidité

3. Cohabitation avec des tierces personnes

III. Occupation de l'habitation principale dans les conditions prévues par l'article 1414 A-II du CGI

IV. Occupation de l'habitation dans les conditions prévues par l'article 1414-IV du CGI

A. Contribuables concernés et modalités d'application du dégrèvement

B. Conditions tenant à l'habitation du bénéficiaire

1. Habitation principale

2. Occupation de l'habitation

V. Cas particulier des personnes âgées ou nécessitant des soins de longue durée hébergées dans certains établissements

1

Pour prétendre aux exonérations et aux dégrèvements de taxe d'habitation prévus aux [articles 1414 I du CGI](#), [1414 IV du CGI](#), [1414 A du CGI](#) et [1414 B du CGI](#), les contribuables doivent notamment

satisfaire à des conditions liées à leur habitation.

10

Quels que soient les bénéficiaires de l'exonération entrant dans les prévisions de l'article [1414-I du CGI](#), le bénéfice d'un tel avantage est, dans tous les cas, strictement réservé aux personnes qui occupent le local imposé à la taxe d'habitation :

- à titre d'habitation principale ;
- et dans les conditions de cohabitation fixées à l'article [1390 du CGI](#) (cf. [II](#)).

20

Le plafonnement de la taxe d'habitation prévu à l'article [1414 A du CGI](#) est également réservé aux personnes qui occupent leur logement à titre d'habitation principale (cf. [III](#)). Par contre, les dispositions de l'article [1390 du CGI](#) ne sont pas applicables.

30

Par ailleurs, les personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale, avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou service visé à l'article [1414 B du CGI](#), bénéficient d'une exonération afférente à cette habitation, lorsqu'elles relèvent de l'une des catégories mentionnées au [I de l'article 1414 du CGI](#), ou d'un dégrèvement égal à celui accordé en application de l'article [1414 A du CGI](#) lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à cet article.

Les dispositions de l'article [1414 B du CGI](#) ne bénéficient qu'aux logements libres de toute occupation.

40

Enfin, si le dégrèvement total de taxe d'habitation prévu à l'article [1414- V du CGI](#) ne peut également être accordé que pour la cotisation de taxe d'habitation afférente à l'habitation principale du contribuable telle qu'elle est définie au [I](#), les conditions de cohabitation à respecter sont particulières . Elles sont définies au [IV](#) .

I. Affectation du logement à l'habitation principale

50

Lorsque les différentes conditions relatives à l'âge, aux ressources, à la situation de veuf ou à l'existence d'une infirmité ou d'une invalidité du contribuable sont satisfaites (cf. [BOI-IF-TH-10-60-20-10](#)) l'exonération ou le dégrèvement ne peut être accordé que pour le logement qui constitue effectivement l'habitation principale de l'intéressé.

Par habitation principale, il faut entendre non seulement l'habitation proprement dite, mais également ses dépendances qui font généralement l'objet d'une même imposition.

Il conviendra également d'accorder l'exonération ou le dégrèvement de l'imposition afférente à un garage considéré comme une dépendance de l'habitation principale, dans le cas par exemple où ce

local, situé à une adresse différente, ferait l'objet d'une imposition distincte

Dans ce sens, cf. [RM Brunhes, JO AN du 9 janvier 1995, p. 181, n° 19517](#).

60

En revanche, le bénéfice de l'exonération ou du dégrèvement ne peut être accordé que pour l'habitation principale du contribuable, c'est-à-dire celle qui constitue son domicile fiscal, à l'exclusion, par conséquent, de toute résidence secondaire. Encore faut-il, en droit strict, que le logement en cause constitue effectivement l'habitation principale du contribuable, c'est-à-dire qu'il soit occupé par l'intéressé d'une façon habituelle la plus grande partie de l'année (CE, 10 juillet 1954, Mlle G.).

70

Par ailleurs, l'[article 1414 B du CGI](#) prévoit en faveur des personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée un dispositif d'allègement de la taxe d'habitation afférente à leur ancienne résidence principale.

80

Ce dispositif permet aux personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans un établissement ou un service mentionné au [6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) (CASF) ou dans un établissement mentionné au [dixième alinéa du 3° de l'article L6143-5 du code de la santé publique](#) de bénéficier, pour la cotisation de taxe d'habitation afférente à leur ancien domicile, de l'une des exonérations prévues au [I de l'article 1414 du CGI](#) ou du dégrèvement prévu à l'[article 1414 A](#) du même code, sous réserve de remplir les conditions prévues par ces articles et de conserver la jouissance exclusive de leur ancienne habitation principale.

90

Pour plus de développements sur les dispositions de l'article 1413 bis du CGI, cf. DD IF D_HP_2011_02_16_22.

100

Par ailleurs, la RM Rolland prévoit une mesure de tempérament :

« Ces principes, qui résultent des termes de l'article précité, sont d'application stricte. Ils ne visent donc pas les personnes âgées ou handicapées hébergées par des accueillants familiaux. Toutefois, il est admis par mesure de tempérament que le service apprécie en fonction des circonstances particulières la situation des personnes qui abandonnent leur résidence principale pour être hébergées de façon durable au domicile de parents ou de tiers afin d'accorder une remise gracieuse de l'imposition à la taxe d'habitation d'un montant égal à celui qui leur aurait été accordé si elles avaient continué à occuper leur ancien logement, et ce sous réserve que toutes les autres conditions légales soient par ailleurs remplies et que le domicile ne constitue pas, en réalité, une résidence secondaire, notamment pour les membres de la famille (RM Rolland, AN 13 juillet 2010, p. 7848, n° 73524). ».

110

Par ailleurs, il est précisé que les mesures d'exonération de taxe d'habitation prévues à l'[article 1414 I du CGI](#) ne sont pas applicables pour les logements vacants. Ainsi, ne sont pas exonérés de la taxe d'habitation sur les logements vacants :

- les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées mentionnées à l'[article L815 1 du code de la sécurité sociale](#) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à l'[article L815-24 du code de la sécurité sociale](#) ;
- les personnes qui continuent à percevoir, en application de l'[article 2 de l'ordonnance n° 2004-605 du 24 juin 2004](#), l'allocation supplémentaire prévue à l'[article L815 2 du code de la sécurité sociale dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de cette l'ordonnance](#) ;
- les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés dont le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'[article 1417 du CGI](#) ;
- les personnes âgées de plus de 60 ans, veuves, veufs ainsi que les infirmes ou invalides ne pouvant subvenir par leur travail aux nécessités de leur existence, dont le montant du revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI.

120

Enfin, le plafonnement de la taxe d'habitation en fonction du revenu prévu à l'[article 1414 A du CGI](#) n'est pas applicable à la taxe d'habitation afférente aux logements visés par l'[article 1407 bis du CGI](#).

II. Occupation de l'habitation principale dans les conditions prévues par l'article 1390 du CGI

130

En application des dispositions de l'[article 1414 I du CGI](#), les contribuables qui remplissent les autres conditions pour bénéficier de l'exonération de la taxe d'habitation visée par ce texte doivent, en outre, occuper leur habitation principale conformément aux règles prévues à l'[article 1390 du CGI](#).

S'agissant du dégrèvement total de taxe d'habitation prévu à l'[article 1414 IV du CGI](#), cf. **IV**.

L'[article 1390 du CGI](#) prévoit l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées mentionnées à l'[article L815 1 du code de la sécurité sociale](#) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à l'[article L815 24 du code de la sécurité sociale](#), lorsque les intéressés occupent leur habitation principale (dont ils sont propriétaires) :

- soit seuls ou avec leur conjoint ;
- soit avec des personnes qui sont à leur charge au sens des dispositions applicables en matière d'impôt sur le revenu ;
- soit avec d'autres personnes titulaires de la même allocation.

Ces dispositions bénéficient dans les mêmes conditions aux personnes qui continuent à percevoir, en application de l'[article 2 de l'ordonnance n° 2004-605 du 24 juin 2004](#), l'allocation supplémentaire prévue à l'[article L815 2 du code de la sécurité sociale](#) dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de cette l'ordonnance.

140

En matière de taxe d'habitation, ces conditions doivent être remplies par tous les redevables visés à l'[article 1414 I du CGI](#) qu'ils soient ou non titulaires de l'une de ces allocations.

150

Une interprétation stricte de l'[article 1390 du CGI](#) conduirait donc à refuser le bénéfice de l'exonération ou du dégrèvement d'office de la taxe d'habitation aux contribuables qui cohabitent avec des personnes autres que leur conjoint ou les enfants et personnes à leur charge, lorsque celles-ci ne sont pas titulaires de l'une des allocations susvisées.

160

Dans un souci de bienveillance, il est cependant admis que cette mesure peut être accordée lorsque le montant du revenu de référence (cf. [BOI-IF-TH-10-50-30-20 II-B](#)) de ces mêmes personnes vivant au foyer du contribuable n'excède pas la limite définie par le [I de l'article 1417 du CGI](#).

Les conditions d'occupation de l'habitation principale ainsi définies appellent les commentaires suivants

A. Cohabitation avec le conjoint

170

Il est rappelé que les exonérations ou les dégrèvements d'office susvisés sont applicables au contribuable inscrit au rôle sans qu'il y ait lieu de rechercher, le cas échéant, si son conjoint, son partenaire ou son concubin en cas de concubinage notoire, répond ou non aux conditions d'âge, d'infirmité ou d'invalidité prévues au [I de l'article 1417 du CGI](#). Les partenaires liés par un PACS et soumis à imposition commune à l'impôt sur le revenu sont assimilés aux couples mariés.

B. Cohabitation avec des personnes à charge

180

Conformément aux dispositions de l'[article 1390 du CGI](#), il s'agit des personnes visées aux [articles 196 du CGI](#), [196 A bis du CGI](#) et [6 3 du CGI](#), qui sont considérées comme étant à la charge du contribuable, de plein droit ou à la suite d'une option, au sens des dispositions applicables en matière d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire de toutes les personnes dont les revenus doivent, éventuellement, être ajoutés à ceux de l'intéressé pour l'assiette de l'impôt sur le revenu.

1. Enfants

190

Les enfants âgés de plus de 18 ans qui ont choisi d'être rattachés au foyer fiscal de leurs parents dans les conditions et suivant les modalités prévues respectivement aux articles [6-3 du CGI](#) et [196 B du CGI](#), doivent continuer à être considérés comme étant à la charge du contribuable. Leur présence au foyer de celui-ci ne fait donc pas obstacle à l'octroi de l'exonération ou du dégrèvement d'office de la taxe d'habitation, à moins bien entendu que la prise en compte de leurs ressources personnelles ne majore le revenu de référence du contribuable de telle sorte qu'il excède les limites requises.

S'agissant des enfants vivants au foyer mais qui ne peuvent être considérés comme à charge du contribuable (enfant mineur ou infirme faisant l'objet d'une imposition distincte, enfant majeur n'ayant pas demandé son rattachement ...), cf. [II-A-3](#).

2. Personnes titulaires de la carte d'invalidité

200

Lorsqu'elles vivent au foyer du contribuable et peuvent être considérées comme étant fiscalement à sa charge ([article 196 A bis](#)), les personnes titulaires de la carte d'invalidité prévue à l'[article L241-3 du code de l'action sociale et des familles](#) ne mettent pas obstacle à l'octroi de l'exonération ou du dégrèvement de la taxe d'habitation dans la mesure, bien entendu, où la prise en compte des ressources de ces personnes à charge n'a pas pour effet de majorer le revenu de référence du contribuable de telle sorte qu'il excède les limites requises.

3. Cohabitation avec des tierces personnes

210

En application des dispositions combinées des articles [1414-I du CGI](#) et [1390 du CGI](#), le bénéfice de l'exonération de la taxe d'habitation n'est, en principe, susceptible d'être accordé, en cas de logement en commun, qu'à ceux des contribuables qui, en dehors du conjoint et des personnes légalement à leur charge, n'habitent qu'avec des personnes titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées mentionnées à l'[article L815 1 du code de la sécurité sociale](#) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à l'[article L815 24 du code de la sécurité sociale](#), ou avec des personnes qui continuent à percevoir, en application de l'[article 2 de l'ordonnance n° 2004-605 du 24 juin 2004](#), l'allocation supplémentaire mentionnée à l'[article L815 2 du code de la sécurité sociale](#) dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de cette l'ordonnance.

220

Toutefois, compte tenu de la mesure de bienveillance exposée au [II](#), cette condition ne doit pas être interprétée strictement.

À cet égard, il convient de considérer que les personnes visées par cette mesure de bienveillance sont non seulement celles qui sont unies au contribuable par des liens familiaux ou contractuels mais d'une manière générale toutes celles qui, pour une raison quelconque, vivent à son foyer (domestiques, aides médicales, etc.).

230

Les titulaires d'une pension d'invalidité majorée pour tierce personne, en application de l'article L355-1 du code de la sécurité sociale ne peuvent être privés de l'exonération ou du dégrèvement d'office du seul fait que la tierce personne vivant à leur domicile ne satisfait pas aux conditions de ressources exposées au II ; en effet, ladite personne ne saurait être regardée comme « habitant en commun » avec les intéressés (CE, 27 janvier 1971, n° 80574).

Il y a lieu d'appliquer également ce principe dans des situations similaires à celle de la majoration pour tierce personne accordée aux invalides de troisième catégorie titulaires d'une pension d'invalidité.

240

Tel est le cas pour :

- les titulaires d'une pension de vieillesse substituée à une pension d'invalidité et qui continuent de bénéficier de la majoration pour tierce personne prévue à l'article L355-1 du code de la sécurité sociale ;
- les titulaires d'une rente d'incapacité permanente versée à la suite d'un accident de travail et bénéficiant de la majoration pour tierce personne de 40 % prévue par les articles L434-2 et R341-6 du code de la sécurité sociale.

250

En revanche, les conditions d'octroi de l'allocation personnalisée d'autonomie prévue à l'article L232-1 du code de l'action sociale et des familles étant différentes de celles de la majoration pour tierce personne, les titulaires de cette allocation ne peuvent bénéficier de l'exonération lorsque la tierce personne vit à leur domicile et ne satisfait pas aux conditions de ressources exposées au II.

III. Occupation de l'habitation principale dans les conditions prévues par l'article 1414 A-II du CGI

260

Pour l'application du plafonnement de la taxe d'habitation prévu par le I de l'article 1414 A du CGI, le revenu s'entend du revenu du foyer fiscal du contribuable au nom duquel la taxe est établie.

270

Lorsque la taxe d'habitation est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, le revenu s'entend de la somme des revenus de chacun des foyers fiscaux de ces personnes.

280

Lorsque les personnes aux noms desquelles la taxe est établie cohabitent avec des personnes qui ne font pas partie de leur foyer fiscal et pour lesquelles la résidence constitue leur habitation principale, le revenu s'entend de la somme des revenus de chacun des foyers fiscaux des personnes au nom

desquelles l'imposition est établie ainsi que des revenus de chacun des foyers fiscaux des cohabitants dont les revenus, au sens du [IV de l'article 1417](#), excèdent la limite prévue au I du même article.

IV. Occupation de l'habitation dans les conditions prévues par l'article 1414-IV du CGI

290

Conformément au [2° du I de l'article 1414 du CGI](#), les personnes âgées de plus de 60 ans et les personnes veuves sont exonérées de taxe d'habitation pour leur habitation principale lorsqu'elles disposent de faibles revenus et qu'elles occupent leur habitation dans les conditions prévues à l'article 1390 du CGI .

Les dispositions relatives à la condition de cohabitation conduisent à exclure du bénéfice de l'exonération ces personnes lorsqu'elles occupent leur habitation avec un ou plusieurs enfants majeurs imposés personnellement à l'impôt sur le revenu et ne satisfaisant pas aux conditions de ressources exposées au [II](#) mais qui, pour l'année d'imposition à la taxe d'habitation, sont inscrits comme demandeurs d'emploi et disposent de ressources très modestes.

L'[article 1414-IV du CGI](#) prévoit en faveur de ces personnes un dégrèvement total de taxe d'habitation pour leur habitation principale.

A. Contribuables concernés et modalités d'application du dégrèvement

300

Cf. [BOI-IF-TH-10-60-20-10 III- A.](#)

B. Conditions tenant à l'habitation du bénéficiaire

1. Habitation principale

310

Le dégrèvement ne peut être accordé que pour la cotisation de taxe d'habitation afférente à l'habitation principale du contribuable telle qu'elle est définie au [I](#) .

2. Occupation de l'habitation

320

Le contribuable doit occuper son habitation avec un ou plusieurs enfants majeurs inscrits comme demandeurs d'emploi et ne disposant pas de ressources supérieures au montant de l'abattement fixé

au [I de l'article 1414 A du CGI](#).

Le dégrèvement total de taxe d'habitation est accordé lorsque la ou les personnes hébergées :

- sont des enfants majeurs des contribuables ;
- inscrits comme demandeurs d'emploi ;
- ne disposant pas de ressources supérieures au montant de l'abattement fixé au [I de l'article 1414 A du CGI](#).

330

En raison du principe de l'annualité, cette condition de cohabitation s'apprécie en principe au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Toutefois, le dégrèvement est accordé aux contribuables lorsque l'enfant majeur vivant sous son toit n'est pas inscrit comme demandeur d'emploi au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à la taxe d'habitation, mais l'est à la date limite de paiement de la taxe et a perçu, au cours de la période du 1^{er} janvier à la date limite de paiement, des ressources qui ne sont pas supérieures au montant de l'abattement fixé au [I de l'article 1414 A du CGI](#).

340

L'application de ces dispositions conduit à refuser le bénéfice du dégrèvement notamment :

- aux contribuables visés au 2° du [I de l'article 1414 du CGI](#) (Cf. [BOI-IF-TH-10-50-30-10 II-C-1](#)) qui hébergent une personne autre qu'un enfant majeur alors même que la personne est inscrite comme demandeur d'emploi et ne dispose pas de ressources supérieures au montant de l'abattement fixé au [I de l'article 1414 A du CGI](#) ;
- aux contribuables visés au 2° du [I de l'article 1414 du CGI](#) (Cf. [BOI-IF-TH-10-50-30-10 II-C-1](#)) qui hébergent plusieurs enfants majeurs dont un ou plusieurs d'entre eux ne sont pas inscrits comme demandeur d'emploi et/ou disposent de ressources supérieures au montant de l'abattement fixé au [I de l'article 1414 A du CGI](#) ;
- aux autres contribuables visés à l'article 1414 du CGI (Cf. [BOI-IF-TH-10-50-30-10](#)) alors même que la condition liée à l'occupation est remplie.

350

Il est rappelé que la situation de ces personnes exclues du bénéfice du dégrèvement total peut toujours être réglée par voie gracieuse lorsque ces personnes ont de réelles difficultés pour s'acquitter de leur cotisation de taxe d'habitation.

V. Cas particulier des personnes âgées ou nécessitant des soins de longue durée hébergées dans certains établissements

Voir [BOI-IF-TH-10-50-30-40](#)