RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-70-20201222
Date de publication : 22/12/2020

IF - TH - Majoration de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 7 : Majoration de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale

Sommaire :

I. Champ d'application
A. Périmètre géographique
B. Locaux concernés
1. Logements
2. Locaux meublés
3. Logements ne constituant pas une habitation principale
II. Établissement de la majoration
A. Assiette de la majoration
B. Taux
III. Modalités d'application
A. Nécessité d'une délibération
1. Autorité compétente pour prendre la délibération
2. Contenu de la délibération
3. Portée de la délibération
B. Bénéficiaire de la majoration
IV. Dégrèvements sur réclamation
A. Occupation en raison de l'activité professionnelle
B. Hébergement durable dans certains établissements de soins
C. Cause étrangère à la volonté de l'occupant
D. Mise à la charge des dégrèvements

1

Les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l' article 232 du code général des impôts (CGI) peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part de cotisation de taxe d'habitation qui leur revient au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (CGI, art 1407 ter).

I. Champ d'application

10

Cette majoration de la cotisation de taxe d'habitation s'applique aux logements meublés non affectés à l'habitation principale situés dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 du CGI.

A. Périmètre géographique

20

La majoration de cotisation de taxe d'habitation est applicable dans les seules communes mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 du CGI, c'est-à-dire sur le même périmètre que celui de la taxe annuelle sur les logements vacants (I-A §1 du BOI-IF-AUT-60).

Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

B. Locaux concernés

30

Sont soumis à la majoration prévue à l'article 1407 ter du CGI les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

1. Logements

40

La majoration est applicable aux seuls logements, c'est-à-dire aux locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales.

Sont placés hors du champ de la majoration :

- les locaux meublés conformément à leur destination, occupés à titre privatif par les sociétés, associations et organismes privés et non retenus pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises ;

- les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par les organismes de l'Etat, des départements et des communes ainsi que pour les établissements publics autres que ceux visés au 1° du II de l'article 1408 du CGI ;

- les locaux servant exclusivement ou partiellement à l'exercice d'une profession imposable à la contribution foncière des entreprises (CFE).

2. Locaux meublés

50

Le logement doit être imposable à la taxe d'habitation. Il doit par conséquent être pourvu d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation. Sous cette réserve, l'importance et le confort du

mobilier sont sans influence (I-B § 70 et 80 du BOI-IF-TH-10-10-10).

Remarque : Si le logement ne satisfait pas à cette exigence d'ameublement, il sort du champ d'application de la taxe d'habitation. Il est en revanche susceptible d'entrer, sous réserve d'être habitable, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire), dans celui de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI (I-B-1-a § 50 à 70 du BOI-IF-AUT-60).

3. Logements ne constituant pas une habitation principale

60

Les logements ne doivent pas être affectés à l'habitation principale de leur occupant.

Il en va ainsi que les logements soient loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire.

70

L'habitation principale se définit comme les immeubles ou les parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du contribuable. La notion d'habitation principale s'entend de la même manière que pour l'application à la valeur locative afférente à l'habitation principale des abattements obligatoires et facultatifs (I § 20 et suivants du BOI-IF-TH-20-20-20).

80

Lorsque l'habitation fait l'objet de la majoration, les locaux formant dépendance de cette habitation sont également soumis à la majoration de la cotisation de la taxe d'habitation.

Les dépendances s'entendent de tout local ou terrain qui, en raison de sa proximité par rapport à une habitation, de son aménagement ou de sa destination peut être considéré comme y étant rattaché, même s'il n'est pas contigu à celle-ci ou fait l'objet d'une imposition distincte (II § 160 et suivants du BOI-IF-TH-10-10-10).

II. Établissement de la majoration

A. Assiette de la majoration

90

La majoration s'applique sur la cotisation de taxe d'habitation. Il en résulte qu'elle ne trouve pas à s'appliquer en cas d'exonération totale de la cotisation de taxe d'habitation.

Tel est le cas des personnes de condition modeste qui s'installent durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique et qui, en application de l'article 1414 B du CGI bénéficient de l'exonération de la cotisation de taxe d'habitation afférente à leur ancien domicile prévue au I ou au I bis de l'article 1414 du CGI.

Remarque : S'agissant des personnes qui, en application du même article 1414 B du CGI bénéficient d'un dégrèvement prévu à l'article 1414 C du CGI ou d'un abattement prévu au I bis de l'article 1414 du CGI, il convient de se reporter au IV-B § 230 à 240.

100

La majoration est calculée sur le montant de cotisation de taxe d'habitation revenant à la commune. L'assiette de la majoration est obtenue en multipliant les bases d'imposition arrondies à l'euro le plus

proche (la fraction d'euro égale à 0,50 étant comptée pour 1) par le taux d'imposition communal.

110

Les frais de gestion perçus par l'État en application de l'article 1641 du CGI en contrepartie des frais d'assiette, de recouvrement de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge, ainsi que des dégrèvements accordés en application de l'article 1414 C du CGI (BOI-IF-AUT-40), s'appliquent à la cotisation de taxe d'habitation majorée.

S'agissant de locaux meublés non affectés à l'habitation principale, ces frais s'établissent au total, hors le prélèvement sur la valeur locative prévu au 1° du 3 du B de l'article 1641 du CGI, à 4,5 % de la cotisation de taxe d'habitation.

120

La majoration de la cotisation de taxe d'habitation n'est en revanche pas prise en compte pour le calcul :

- des produits perçus par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre auxquels la commune appartient (CGI, art. 1636 B octies, IV- al.4) ;

- des taxes spéciales d'équipement (CGI, art. 1636 B octies, II-al. 5 et CGI, art. 1609 G, al. 4) et de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (CGI, art. 1530 bis).

B. Taux

130

Le taux de la majoration de cotisation de la taxe d'habitation est fixé par la commune par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI (**III-A § 140 à 190**). Il est compris entre 5 % et 60 %.

135

Toutefois, en application du troisième alinéa du I de l'article 1407 ter du CGI, la somme du taux de taxe d'habitation de la commune et du taux de taxe d'habitation de la commune multiplié par le taux de la majoration ne peut excéder le taux plafond de taxe d'habitation prévu à l'article 1636 B septies du CGI (BOI-IF-COLOC-20-20-10).

Par suite, pour les impositions dues au titre d'une année N, le taux de la majoration est soit le taux fixé par la commune, soit, s'il est inférieur, le taux égal au rapport entre :

- d'une part, la différence entre le taux plafond de taxe d'habitation de la commune pour l'année N et le taux de taxe d'habitation applicable pour la taxe d'habitation due au profit de la commune au titre de la même année,

- d'autre part, ce dernier taux de taxe d'habitation, second membre de la différence ci-dessus.

Remarque : En d'autres termes, pour les impositions dues au titre d'une année N, le coefficient de majoration est au plus égal au rapport entre le taux plafond de taxe d'habitation de la commune pour cette même année N et le taux de taxe d'habitation fixé par la commune pour la taxe d'habitation due au titre de N.

Exemple : Une commune délibère le 15 septembre N en faveur de la majoration et fixe son taux à 30 %.

Cette commune est membre d'un EPCI à fiscalité propre dont le taux de taxe d'habitation, pour les impositions dues au titre de N, s'élève à 5 %.

Le taux plafond de taxe d'habitation de la commune pour les impositions dues au titre de N+1 s'élève à : 55 % (taux plafond des communes minoré du taux appliqué au profit de l'EPCI dont elle est membre pour les impositions établies au titre de l'année N-1).

En février N+1, la commune fixe son taux de taxe d'habitation à 40 %.

Le taux de la majoration de cette commune peut donc être au plus égal à : 37,5 % [coefficient de majoration maximum de : 55/40 = 1,375].

Dès lors que le taux de la majoration voté par la commune (30 %) n'excède pas ce plafond, il s'applique pour les impositions dues au titre de N+1.

Pour les impositions dues au titre de N+5, le taux plafond applicable à la commune s'élève à 50 % et elle fixe son taux de taxe d'habitation à 43 %.

Le taux de la majoration peut donc être au plus égal à 16,3 %.

Dès lors que le taux de la majoration voté par la commune en N (30 %) excède ce plafond, ce dernier (16,3 %) est applicable pour les impositions dues au titre de N+5.

Pour les impositions dues au titre de N+8, le taux plafond applicable à la commune s'élève à 55 % et elle fixe son taux de taxe d'habitation à 35 %.

Le taux de la majoration peut donc être au plus égal à 57 %.

Le taux de majoration voté par la commune en N (30%) est applicable pour les impositions dues au titre de N+8.

III. Modalités d'application

A. Nécessité d'une délibération

140

Selon les dispositions du I de l'article 1407 ter du CGI, l'institution de la majoration de la cotisation de taxe d'habitation est subordonnée à une délibération du conseil municipal.

1. Autorité compétente pour prendre la délibération

150

Il s'agit du conseil municipal des communes mentionnées au premier alinéa du I de l'article 232 du CGI, c'est-à-dire entrant dans le champ d'application géographique de la taxe annuelle sur les logements vacants.

2. Contenu de la délibération

160

La délibération est de portée générale. Elle concerne tous les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

L'organe délibérant ne peut en limiter l'étendue géographique.

3. Portée de la délibération

170

La délibération est prise par le conseil municipal pour la part de taxe d'habitation qui lui revient.

180

La délibération est prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour une application au 1er janvier de l'année qui suit son adoption.

La délibération demeure valable tant qu'elle n'a pas été modifiée ou rapportée.

B. Bénéficiaire de la majoration

190

Le produit de la majoration de cotisation de taxe d'habitation prévue à l'article 1407 ter du CGI est versé à la commune l'ayant instituée.

IV. Dégrèvements sur réclamation

200

Conformément au II de l'article 1407 ter du CGI, les contribuables peuvent, sur réclamation présentée dans le délai indiqué à l'article R.* 196-2 du livre des procédures fiscales (BOI-CTX-PREA-10-30) et dans les formes prévues par ce même livre (BOI-CTX-PREA-10-50), bénéficier d'un dégrèvement.

Le dégrèvement porte sur la fraction de cotisation de taxe d'habitation résultant de la majoration.

Il peut être demandé dans les cas suivants :

A. Occupation en raison de l'activité professionnelle

210

Le 1° du II de l'article 1407 ter du CGI prévoit que les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale peuvent bénéficier sur réclamation d'un dégrèvement de la majoration pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle.

220

Cette contrainte s'apprécie comme en matière d'impôt sur le revenu pour la déduction des frais professionnels de double résidence (I-D-1 § 280 et suivants du BOI-RSA-BASE-30-50-30-20).

B. Hébergement durable dans certains établissements de soins

230

Les personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement ou un service mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou dans un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné au dixième alinéa du 3° de l'article L. 6143-5 du code de la santé publique, bénéficient d'une exonération ou d'un abattement dès qu'elles relèvent de l'une des catégories mentionnées au I et au I bis de l'article 1414 du CGI ou d'un dégrèvement égal à celui accordé en application de l'article 1414 C du CGI, lorsqu'elles remplissent les conditions prévues à cet article (CGI, art. 1414 B).

240

En application du 2° du II de l'article 1407 ter du CGI, les personnes qui bénéficient des dispositions de l'article 1414 B du CGI peuvent obtenir sur réclamation un dégrèvement de la majoration de cotisation de taxe d'habitation.

Ce dégrèvement permet ainsi aux personnes qui, en application de l'article 1414 B du CGI, bénéficient du dégrèvement prévu à l'article 1414 C du CGI ou d'un abattement prévu au I bis de l'article 1414 du CGI, de prétendre à un dégrèvement total de la majoration de leur cotisation de taxe d'habitation.

C. Cause étrangère à la volonté de l'occupant

250

Le 3° du II de l'article 1407 ter du CGI permet aux personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° du même II qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale de demander un dégrèvement de la majoration.

La cause étrangère à la volonté du contribuable s'entend comme une cause faisant obstacle à l'affectation du logement meublé à l'habitation principale de ce dernier ou de toute autre personne. Il en résulte que sont notamment dégrevés :

- les logements ne pouvant faire l'objet d'une occupation durable à titre d'habitation principale, à titre onéreux ou gratuit et dans des conditions normales d'occupation, notamment les locaux précaires dépourvus des équipements nécessaires à une occupation pérenne et habituelle du contribuable, ainsi que ceux ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition (à ce titre, un délai d'un an peut être retenu) ;

- les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur. Cette situation implique que le redevable soit le propriétaire du logement.

260

L'appréciation du caractère volontaire ou non de l'impossibilité d'affecter le logement à un usage d'habitation principale relève de circonstances de fait, le contribuable devant prouver, selon le cas, que le logement qu'il occupe ne peut pas être occupé durablement à titre d'habitation principale dans des conditions normales ou qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement (mise en vente ou propositions de location dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché, engagement à le céder ou le louer vide de meubles si la volonté en est exprimée).

Le caractère involontaire de l'absence d'affectation à un usage d'habitation principale n'est pas présumé par l'administration.

D. Mise à la charge des dégrèvements

270

En vertu du cinquième alinéa du II de l'article 1407 ter du CGI, les dégrèvements résultant de ce même II sont à la charge de la commune ayant délibéré afin d'assujettir à la majoration de cotisation de la taxe d'habitation les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.