RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-10-20-20-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 06/07/2016

IF - TH - Champ d'application - Personnes imposables - Cas particuliers

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 2 : Personnes imposables
Section 2 : Cas particuliers

Sommaire :

I. Locaux loués en meublé
A. Situation du loueur en meublé
1. La location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur
2. La location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation personnelle du loueur
B. Situation du locataire en meublé
II. Contribuables décédés
A. Imposition établie l'année du décès
B. Impositions établies au titre des années postérieures au décès
III. Pluralité d'occupants dans une même habitation
A. Logements occupés indivisément
1. Règles générales
2. Cas particuliers
a. Étudiants logés chez des particuliers
b. Indivision
c. Sociétés de pluripropriété
B. Locaux comprenant plusieurs appartements distincts
C. Maisons collectives comportant des pièces à usage privatif et à usage commun
1. Établissements d'assistance
2. Établissements religieux
3. Foyers de travailleurs
4. Maisons de retraite
a. Maisons de retraite gérées dans un but lucratif
b. Maisons de retraite gérées sans but lucratif
1° Maisons de retraite gérées par des établissements publics d'assistance

a° Locaux communs (réfectoire, salles de réunion)
b° Locaux d'hébergement
2° Maisons de retraite gérées sans but lucratif par des organismes autres que des établissements publics d'assistance

1

Des précisions complémentaires sont apportées pour un certain nombre de situations particulières.

On examinera donc, ci-après, les règles applicables lorsque les locaux imposables, sont, suivant le cas :

- loués en meublé ;

- à la disposition des ayants-cause d'un contribuable décédé ;

- ou utilisés par une pluralité d'occupants.

I. Locaux loués en meublé

10

La situation des locaux loués en meublé, au regard de la taxe d'habitation, doit être examinée au double point de vue du loueur en meublé et du locataire en meublé.

A. Situation du loueur en meublé

20

Elle diffère selon que les locaux meublés donnés en location constituent ou non l'habitation personnelle du loueur.

Il est rappelé, à cet égard, que l'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire.

1. La location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur

30

Tel est le cas notamment des locaux spécialement aménagés pour la location tels que les chambres mises à la disposition des clients dans les hôtels.

Remarque : Il est rappelé que les locaux situés dans l'hôtel et destinés à l'usage privatif de l'exploitant sont bien entendu imposables à la taxe d'habitation à son nom.

Ces locaux ne sont pas imposables à la taxe d'habitation mais ils sont, en principe, assujettis à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

2. La location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation personnelle du loueur

40

Exemples :

- pièces faisant partie intégrante de l'habitation du loueur et louées en meublé de manière saisonnière ;

Il résulte des dispositions des articles 1408 et 1415 du CGI qu'est redevable de la taxe d'habitation le propriétaire d'un local imposable qui peut être regardé, au 1er janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année même si à cette date le bien est loué de façon saisonnière.

Ainsi, un propriétaire qui a loué un logement meublé plusieurs mois pendant l'année, au titre de laquelle l'imposition est due, par un bail excluant la tacite reconduction et prenant fin en juin de cette même année, est redevable de la taxe d'habitation au titre de cette année, dès lors qu'au 1er janvier il n'avait donné aucun mandat à une agence pour mettre l'appartement en location à l'issue du bail, il doit donc être regardé comme s'en réservant la disposition en dehors des périodes de location saisonnière (CE, 30 novembre 2007, n° 291252).

- appartement loué en meublé durant quelques mois seulement et dont le contribuable conserve la disposition pendant le reste de l'année (CE, 28 février 1938).

Les locaux meublés sont dans ce cas à usage mixte : ils sont en effet affectés à la fois à un usage personnel et à une activité commerciale ; ces locaux sont imposables à la taxe d'habitation alors même qu'ils seraient passibles de la taxe professionnelle (voir en ce sens, arrêt CE, 20 février 1991, n° 72338).

50

L'exonération de CFE prévue au 3° de l'article 1459 du CGI (cf. BOI-IF-CFE-10-30) concerne trois catégories de personnes louant en meublé tout ou partie de leur habitation :

- celles qui louent leur habitation comme gîte rural (a du 3° de l'article 1459 du CGI) ;

- celles qui la louent comme meublé de tourisme (b du 3° de l'article 1459 du CGI) ;

- les personnes qui louent en meublé leur habitation personnelle dans des conditions autres que celles visées aux 1°, 2° et aux a et b du 3° de l'article 1459 (c du 3° de l'article 1459).

Il s'agit d'une exonération de CFE de plein droit, ces locaux sont donc imposables à la seule taxe d'habitation (TH), sauf délibération contraire des collectivités locales et de leurs groupements. Dans ce dernier cas, la double imposition taxe d'habitation et cotisation foncière des entreprises subsiste.

Bien entendu, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur, les gîtes ruraux et les meublés de tourisme ne sont pas imposables à la taxe d'habitation mais ils sont alors en tout état de cause assujettis à la cotisation foncière des entreprises puisque l'exonération du 3° de l'article 1459 du CGI ne leur est pas applicable.

B. Situation du locataire en meublé

60

Les règles générales d'imposition exposées au **BOI-IF-TH-10-20-10** s'appliquent normalement aux locataires et sous-locataires en meublé occupant d'une manière permanente et exclusive une chambre d'hôtel ou un logement meublé qui reste à leur disposition, même pendant leurs absences.

Ainsi, un contribuable qui dispose d'une manière permanente d'un appartement meublé dans un hôtel est passible de la taxe d'habitation à raison de la valeur locative dudit appartement (CE, 4 décembre 1968, n° 74584).

À cet égard, le fait que le propriétaire soit imposé à la taxe professionnelle à raison du local loué en meublé ne dispense pas le locataire d'acquitter la taxe d'habitation qui est légalement à sa charge (CE, 20 avril 1984, n° 42673).

70

Mais, lorsque l'occupation n'est que temporaire (client de passage dans un hôtel meublé) ou en cas de séjours limités, aucune imposition ne saurait être établie. Ainsi, une personne qui occupe chaque année, dans un hôtel, un appartement loué au mois qui ne lui est pas spécialement affecté, n'est pas imposable à la taxe d'habitation à raison de ce local (CE, 14 avril 1870) même si l'occupation a lieu précisément au début de l'année.

Il en est de même, lorsque la location en meublé est conclue pour la durée de la « saison » et pour plusieurs années.

II. Contribuables décédés

A. Imposition établie l'année du décès

80

Compte tenu du principe de l'annualité posé par l'article 1415 du CGI, le contribuable décédé demeure imposable à la taxe d'habitation pour l'année entière au titre de l'année du décès.

B. Impositions établies au titre des années postérieures au décès

90

La taxe d'habitation est établie au nom du ou des héritiers lorsque ceux-ci conservent la disposition des locaux meublés.

Le Conseil d'État admet toutefois que l'imposition puisse continuer à être établie au nom du défunt. Il a jugé à de nombreuses reprises que, lorsque l'habitation d'un contribuable décédé est restée garnie de meubles et à la disposition de l'un des héritiers, celui-ci n'est pas fondé à demander la décharge de l'imposition établie au nom du défunt, cette imposition lui incombant personnellement (CE, 9 avril 1943 ; 3 décembre 1962 ; 11 mars 1966 n°67817).

Le service compétent de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) devra néanmoins prendre soin de rectifier le libellé des impositions à la taxe d'habitation, dès qu'il aura eu connaissance du changement d'occupant, en substituant au nom du défunt celui des héritiers ou de l'héritier ayant seul la disposition du local.

100

Le fait que l'héritier -imposé par ailleurs au titre de son logement personnel- n'aurait pas effectivement occupé le local meublé du défunt, reste sans influence sur la régularité de l'imposition (CE, 7 janvier 1976, n° 99642).

III. Pluralité d'occupants dans une même habitation

110

En 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.

120

En 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

1. Règles générales

130

Les 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 :

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).

Cf. RM,AN 21 novembre 1983, n°30550,p. 5010).

Un appartement, loué par M. X... et occupé par lui-même et M. Y... au 1er janvier de l'année d'imposition, a fait l'objet d'une unique évaluation de valeur locative et n'est pas composé de plusieurs unités d'habitation destinées à des utilisations distinctes. La cotisation de taxe d'habitation afférente à cet appartement a été régulièrement établie sous une cote unique et non sous deux cotes distinctes au nom de chacun des occupants pour sa part (CAA Paris, 11 avril 2000, n° 98-1016).

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).

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), 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° 18982).

En ce qui concerne l'imposition des époux et des personnes liées par un pacte civile de solidarité (PACS), cf. **BOI-IF-TH-10-20-10 I-A**.

140

Il y a en revanche lieu d'imposer un logement 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).

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 dans le même sens CE, 27 mars 1939).

Remarque :

Sont également imposables en leur nom les collectivités pour tous les locaux imposables dont elles disposent.

2. Cas particuliers

a. Étudiants logés chez des particuliers

150

Les 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 cotisation foncière des entreprises, 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 [RM Madrelle, JO, AN du 18 avril 1983, n° 23578, p. 1816].

b. Indivision

160

Lorsque 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 sœurs 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) ;

- soit plusieurs co-indivisaires

Une maison à usage d'habitation, occupée par ces deux propriétaires indivis, a fait l'objet d'une unique évaluation de valeur locative, et, n'est pas composée de plusieurs unités d'habitation destinées à des utilisations distinctes. Les dispositions du I de l'article 1408 du CGI, dans cette situation, permettent à

l'administration, mais ne lui imposent pas, de mettre la taxe à la charge de tous les occupants au 1er janvier.

Ainsi, est régulièrement établie la taxe mise au nom de l'un quelconque des occupants désigné par l'administration, dès lors que celui-ci dispose ou jouit au 1 er janvier du local imposable, quand bien même la taxe aurait pu légalement être mise à la charge de l'autre ou d'un autre des occupants (CAA Paris, 24 octobre 2001, n° 97-3027, plén.).

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

c. Sociétés de pluripropriété

170

Ces 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 les occupants ont en permanence la libre et entière disposition.

B. Locaux comprenant plusieurs appartements distincts

180

Lorsque, 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).

C. Maisons collectives comportant des pièces à usage privatif et à usage commun

190

Il 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 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 et les résidences universitaires gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ou par des organismes qui subordonnent l'accès des logements à des conditions financières et d'occupation analogue à celles des CROUS, cf. **BOI-IF-TH-10-50-10** .

1. Établissements d'assistance

200

Compte 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. **BOI-IF-TH-10-20-10** et **III-C-4-a**).

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).

La cotisation porte sur l'ensemble des locaux : que ceux-ci soient affectés aux personnes assistées; à usage administratif, ou encore assimilables à des salles de réunion.

210

Toutefois, s'il s'agit d'établissements publics, l'exonération de taxe d'habitation leur est acquise en vertu des dispositions de l'article 1408-II-1° du CGI cf BOI-IF-TH-10-50-20.

2. Établissements religieux

220

Eu 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 des dites communautés ou congrégations, en sa qualité de représentant de la congrégation ou de la communauté, sans qu'il y ait lieu de diviser la cote entre les différents membres de ces associations (CE, 27 avril 1877) ou de distraire des bases de cette imposition la valeur locative des locaux servant au logement personnel des dits membres.

230

En 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 sœurs de l'instruction chrétienne).

3. Foyers de travailleurs

240

Les « 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.

250

À 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. Cette taxe d'habitation peut toutefois être dégrevée d'office en application des dispositions de article 1414-II 1° du CGI cf BOI-IF-TH-10-50-10.

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.

De même que pour les chambres, la taxe d'habitation afférente aux locaux communs peut être dégrevée d'office en application des dispositions de l'article 1414-II 1° du CGI. En revanche, ce dégrèvement ne s'applique pas aux locaux administratifs.

4. Maisons de retraite

a. Maisons de retraite gérées dans un but lucratif

260

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

270

Ils bénéficient, le cas échéant, des abattements éventuels à la base ou des exonérations ou dégrèvements résultant de leur situation personnelle (cf. **BOI-IF-TH-20-20-20**, **BOI-IF-TH-20-20-30**, **BOI-IF-TH-20-20-40**, **BOI-IF-TH-20-20-10**, **BOI-IF-TH-50-30-20**, **BOI-IF-TH-10-50-30-10** **).**

b. Maisons de retraite gérées sans but lucratif

280

Conformément 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.

1° Maisons de retraite gérées par des établissements publics d'assistance

290

Les 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.

a° Locaux communs (réfectoire, salles de réunion)

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

b° Locaux d'hébergement

300

Deux situations sont à distinguer :

Si 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 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.

Remarque : Il est précisé que 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.

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).

Si les pensionnaires ont la disposition privative de leur logement :

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

2° Maisons de retraite gérées sans but lucratif par des organismes autres que des établissements publics d'assistance

320

Les locaux communs sont considérés comme étant à la disposition du gestionnaire et, par suite, toujours imposés à son nom (article 1408 I du CG I).

En revanche les locaux d'hébergement 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.

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

Remarque : 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 du CGI, 1414 A du CGI et 1414 B du CGI. Une décision ministérielle du 9 janvier 1990 vise à remédier à cette situation cf. ***BOI-IF-TH-50-30-20.***