

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Date de publication : 12/09/2012

IF - TH - Champ d'application - Locaux imposables - Locaux meublés affectés à l'habitation et locaux assimilés

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe d'habitation

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 1 : Locaux imposables

Section 1 : Locaux meublés affectés à l'habitation et locaux assimilés

Sommaire :

I. Locaux d'habitation proprement dits

A. Locaux visés

1. Principe

2. Exceptions

B. Ameublement du local

C. Affectation à l'habitation

1. Principe

2. Exception : locaux professionnels

a. Locaux imposables

1° Les locaux à usage mixte, c'est-à-dire ceux utilisés à la fois pour un usage personnel et pour l'exercice d'une profession

2° Les locaux à usage exclusivement professionnel

b. Locaux non imposables

II. Dépendances de l'habitation

A. Garages et emplacements de stationnement

1. Garages utilisés exclusivement à des fins personnelles

a. Garage ou emplacement de stationnement dépendant d'une maison individuelle

b. Garage ou emplacement de stationnement situé dans un ensemble collectif

c. Emplacement de stationnement situé dans un garage privé collectif

d. Garage ou emplacement de stationnement situé dans un garage public

2. Garages à usage professionnel ou mixte

a. Garages à usage professionnel

b. Garages à usage mixte

B. Autres dépendances

1

L'article 1407 I 1° du CGI prévoit que la taxe d'habitation est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation.

10

La portée de ce texte est précisée par l'article 1409 du CGI selon lequel la taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, telles que garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux. En conséquence, la taxe porte sur tous les locaux d'habitation proprement dits et sur leurs dépendances.

I. Locaux d'habitation proprement dits

20

Sont imposables à la taxe d'habitation les locaux meublés affectés à l'habitation.

A. Locaux visés

1. Principe

30

Il s'agit généralement des locaux situés dans des immeubles bâtis imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

40

Il en est également ainsi des locaux aménagés exclusivement en vue de l'habitation ou d'un usage mixte (habitation et profession) dans les bateaux, péniches..., utilisés en un point fixe, alors que ces derniers ne seraient retenus à la rive que par des amarres. Les locaux d'habitation situés à bord des péniches utilisées par les marinières ne sont naturellement pas imposables à la taxe d'habitation dès lors que celles-ci ne restent pas amarrées à un point fixe.

2. Exceptions

50

Certains locaux utilisés à titre habituel en vue de l'habitation et qui, par leur nature même, ne constituent pas des immeubles bâtis imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, peuvent néanmoins être imposés à la taxe d'habitation.

Tel peut être le cas notamment de certaines habitations légères ou baraquements simplement posés sur le sol ou sur des supports de toute nature et qui ne disposent pas en permanence de moyens de mobilité.

60

Certains cas particuliers peuvent cependant être mis en évidence tels que les caravanes et les maisons mobiles utilisées comme résidence principale ou secondaire.

Les caravanes et maisons mobiles qui disposent en permanence de moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par elles-mêmes ou par simple traction, ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, quelles que soient les conditions de leur stationnement (branchement à certains réseaux publics ...) et de leur utilisation (CE, 11 avril 1986, n° 63824 et CE, 13 avril 1988, n° 64547).

Les maisons mobiles dites « mobil-homes » susceptibles d'être déplacées à tout moment, ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, quelles que soient les conditions de leur stationnement et de leur utilisation (CE, 13 avril 1988, n° 64547).

Le branchement à certains réseaux publics tels que la distribution d'eau ou d'électricité ainsi que l'utilisation d'une caravane de façon permanente à titre de résidence principale ne sont pas de nature à motiver l'assujettissement à la taxe d'habitation (RM Mazeaud AN, 4 juin 1990, p. 2644

).

Les locaux meublés autres que les caravanes demeurent passibles de la taxe d'habitation. Il en est ainsi, notamment, des habitations légères ou des baraquements qui sont simplement posés sur le sol ou sur des supports de toute nature et qui ne disposent pas en permanence de moyens de mobilité (RM Mazeaud citée ci-dessus).

« En revanche, sont taxables les locaux meublés, tels que les bungalows, les mobile homes et les chalets de moins de 35 mètres carrés, affectés à l'habitation, qui sont simplement posés sur le sol ou sur des supports de toute nature et qui ne disposent pas en permanence de moyens de mobilité. Toutefois, lorsque ces locaux sont passibles de la taxe professionnelle et qu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle du redevable de cette taxe, ils sont exclus du champ d'application de la taxe d'habitation en application de l'article 1407 II 1/ du CGI. Tel est notamment le cas lorsque l'habitation légère de loisirs fait l'objet d'occupations précaires et successives s'apparentant à un régime hôtelier (RM Nayrou, AN 28 juin 1999, p. 3971 n° 25855).

B. Ameublement du local

70

Le local doit être pourvu d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation. Sous cette réserve, l'importance et le confort du mobilier sont sans influence.

Donne lieu à imposition une habitation garnie d'un mobilier suffisant alors même que certains meubles seraient restés en caisse et que les locaux ne seraient pas intériorément entretenus (CE, 14 juin 1972, n° 79444).

Le fait que l'occupant du logement meublé ne soit pas propriétaire du mobilier ne fait pas obstacle à son assujettissement à la taxe d'habitation (CE, 26 novembre 1982, n° 30956).

Les locaux doivent être considérés dans leur ensemble et on ne doit pas, par suite, faire abstraction des pièces dégarnies de meubles et inhabitées dès l'instant qu'elles font partie intégrante de l'habitation et qu'elles restent à la disposition exclusive du redevable (CE, 4 juillet 1941 RO p 197).

Il en est ainsi des dégagements, placards et pièces obscures (CE, 31 janvier 1969, n° 72723), des antichambres, salles d'eau, cuisines et chambres utilisées comme débarras ou comme remise (CE, 7 janvier 1976, n°s 96525 et 98285).

Par suite, la circonstance que les meubles seraient réunis dans quelques pièces ne saurait ôter à une maison particulière son caractère d'habitation meublée, dès lors que ce mobilier est suffisant pour rendre entièrement habitable l'ensemble des locaux dont aucune partie n'est, par ailleurs, séparable (CE, 8 février 1946 RO p 16 et CE, 16 octobre 1970). Dans le même sens, voir CE, 15 juin 1987, n° 57483, et CE, 15 juin 1987, n°s 48709..

80

En revanche, ne sont pas soumis à la taxe d'habitation :

- les locaux destinés à l'habitation lorsqu'ils sont inoccupés et vides de meubles ;
- les locaux à usage de dépôt de meubles, non utilisables pour l'habitation.

C. Affectation à l'habitation

1. Principe

90

L'imposition à la taxe d'habitation résulte de l'affectation du local meublé à l'habitation.

Sont considérés comme affectés à l'habitation les locaux meublés utilisés à des fins personnelles ou familiales :

- soit à titre de résidence principale ;
- soit à titre de résidence secondaire.

2. Exception : locaux professionnels

100

Les locaux servant exclusivement ou partiellement à l'exercice d'une profession imposable à la contribution foncière des entreprises (CFE) sont retenus dans les bases d'imposition de cette taxe. Ils ne sont pas en principe imposés à la taxe d'habitation.

110

Il résulte cependant de l'article 1407 II 1° du CGI que, même s'ils sont passibles de la CFE, les locaux professionnels sont également soumis à la taxe d'habitation lorsqu'ils font partie de l'habitation personnelle du contribuable.

Compte tenu de la jurisprudence du Conseil d'État en la matière, la taxe d'habitation est due lorsque ces locaux :

- font partie intégrante de l'habitation personnelle du contribuable
- ne comportent pas d'aménagements spéciaux les rendant impropres à l'habitation .

a. Locaux imposables

120

Sous réserve que ces deux conditions soient remplies, sont donc imposables à la taxe d'habitation :

1° Les locaux à usage mixte, c'est-à-dire ceux utilisés à la fois pour un usage personnel et pour l'exercice d'une profession

130

Il en est ainsi :

- de la salle d'attente d'un médecin servant également de salon au contribuable et à sa famille (CE, 5 décembre 1956 RO p 224) ;

- de la pièce utilisée à la fois comme salle à manger et comme bureau par un commerçant ;
- pour les locaux faisant partie de l'habitation personnelle donnée en location meublée (cf. [BOI-IF-TH-10-20-20](#)).

2° Les locaux à usage exclusivement professionnel

140

Sont ainsi imposables à la taxe d'habitation :

- une pièce affectée à usage de bureau commercial dès lors, qu'en raison de la disposition des lieux, cette pièce fait partie intégrante de l'habitation du contribuable (CE, 2 novembre 1936 RO p 6554) ;

- les locaux dans lesquels les avocats, avoués, huissiers ou notaires ont établi leur cabinet de travail ou leur étude, quand ces locaux font partie de leur habitation (CE, 29 juillet 1857 RO p 481; CE, 3 avril 1861 RO p 1081) ;

- la pièce servant de pharmacie à un médecin dès lors qu'elle n'est pas distincte de son habitation personnelle (CE, 21 décembre 1877 RO p 3018).

b. Locaux non imposables

150

En revanche, la taxe d'habitation n'est pas due pour :

- les études ou cabinets de travail de notaires distincts et séparés de l'habitation (CE, 17 juillet 1861 RO p 1166; CE, 31 août 1963 RO p 1363) ;

- l'atelier d'un artiste peintre entièrement distinct de son habitation personnelle (CE, 8 mai 1944 RO p 99) ;

- les pièces de l'appartement d'un chirurgien-dentiste rendues totalement impropres à l'habitation en raison de leur aménagement spécial, même si ces locaux font partie intégrante du logement personnel du praticien (CE, 25 octobre 1937 RO p 578).

II. Dépendances de l'habitation

160

Par application des dispositions de l'article 1409 du CGI, les locaux formant dépendance d'une habitation doivent être soumis à 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.

Sont expressément visés à ce titre par l'article 1409 du CGI, les garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux. Toutefois, cette énumération n'est pas limitative et il convient d'appliquer la taxe d'habitation aux emplacements de stationnement privés, serres d'agrément et autres constructions (remises, installations sportives ...) implantés sur des terrains à proximité immédiate d'une habitation.

170

De même constituent des dépendances les chambres et annexes affectées au logement du personnel de service.

A. Garages et emplacements de stationnement

1. Garages utilisés exclusivement à des fins personnelles

180

En règle générale, les garages et emplacements de stationnement servant à abriter les véhicules utilisés à titre personnel par les contribuables doivent être considérés comme des dépendances d'habitation imposables à deux conditions :

- être réservés à l'usage privatif des intéressés ;
- être situés à proximité de l'habitation.

Le point de savoir si la condition d'éloignement par rapport au local d'habitation se trouve réalisée est une question de fait qui doit être résolue en fonction des circonstances propres à chaque cas. Cependant, il convient de considérer, en pratique, que les dépendances situées à une distance supérieure à un kilomètre des logements ne peuvent être soumises à la taxe d'habitation.

Le caractère de dépendance ne peut pas être contesté par le motif que le garage fait l'objet d'un acte de location distinct de celui de l'habitation et que son propriétaire en est différent (CE, 9 septembre 1985, n° 58156).

Mais un garage, dont le propriétaire qui habite l'étranger s'est réservé l'usage, alors que l'habitation attenante est donnée en location, ne peut être considéré comme une dépendance d'habitation (et n'est donc pas imposable à la taxe d'habitation), dès lors que la personne qui conserve la jouissance du garage n'est pas imposable à la taxe d'habitation pour une habitation qui se trouve à moins d'un kilomètre du lieu où est situé ce garage (RM Paecht, JO AN 27 juin 1994, p. 3281, n° 13409).

190

Compte tenu de la diversité des situations susceptibles d'être rencontrées en matière d'imposition des garages et parkings, il y a lieu d'apporter les précisions suivantes.

a. Garage ou emplacement de stationnement dépendant d'une maison individuelle

200

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement sont dépendants d'une maison individuelle, la taxe d'habitation est due (CE, 20 mars 1939 RO p 164).

b. Garage ou emplacement de stationnement situé dans un ensemble collectif

210

Les garages et emplacements de stationnement constituent, en règle générale, des dépendances imposables à la taxe d'habitation, même lorsqu'ils ne sont pas contigus à l'habitation du contribuable et même si leurs occupants n'habitent pas dans l'immeuble collectif ou l'ensemble immobilier dont dépendent ces locaux .

Même s'il est seulement matérialisé par une délimitation sur le sol, l'emplacement de garage dont un contribuable dispose à titre privatif dans le sous-sol d'un immeuble proche de son habitation est passible de la taxe habitation (CE, 16 novembre 1983, n° 48046).

c. Emplacement de stationnement situé dans un garage privé collectif

220

Il y a garage privé collectif lorsque le bailleur du local (particulier ou société) ne se livre pas à une exploitation commerciale et n'est donc pas imposé à la cotisation foncière des entreprises en qualité de garagiste ; dans le cas contraire, il s'agit d'un garage public.

230

Les personnes qui occupent une simple « place » dans un garage privé collectif pour remiser leur voiture ne peuvent, en règle générale, être assujetties à la taxe d'habitation, dès lors que l'emplacement ne peut être regardé comme un local dont la jouissance privative est suffisamment caractérisée pour constituer une dépendance de l'habitation.

Ainsi, ne constitue pas une dépendance de l'habitation au sens de l'article 1409 du CGI, un bâtiment permettant le stationnement simultané de quatre véhicules, dès lors qu'aucune place n'est affectée individuellement aux personnes qui y ont accès (CE, 22 avril 1988, n° 52825).

240

En revanche, les emplacements fixes -numérotés ou non- dont les occupants ont la disposition privative et, *a fortiori*, les boxes individuels, sont imposables à la taxe d'habitation dans les mêmes conditions que les garages et aires de stationnement situés dans les immeubles collectifs.

Ainsi un box aménagé en vue d'une utilisation privative et dont le locataire détient la clef, constitue -bien qu'il ne soit pas contigu à l'habitation de l'intéressé- une dépendance passible de la taxe d'habitation, dès l'instant qu'y est remis un véhicule à usage personnel (CE, 13 juillet 1963 ; cf. dans le même sens CE, 6 janvier 1965 RO p 246).

Il en est de même pour un emplacement dans un parc de stationnement peu éloigné du domicile du contribuable, individualisé par un marquage au sol et réservé au seul usage du locataire muni d'une clef personnelle (CE, 26 juillet 1985, n° 58155).

d. Garage ou emplacement de stationnement situé dans un garage public

250

Les personnes qui occupent un emplacement dans un garage public pour remiser leur voiture ne peuvent, en règle générale, être assujetties à la taxe d'habitation, dès lors que l'emplacement ne peut être regardé comme un local dont la jouissance privative est suffisamment caractérisée pour constituer une dépendance de l'habitation.

Par ailleurs, il est fait observer que l'exploitant d'un garage public est normalement passible de la cotisation foncière des entreprises (CFE) à raison de l'ensemble des locaux faisant l'objet de son exploitation commerciale.

« Enfin, il résulte de la jurisprudence qu'une piscine privée est considérée comme un élément d'agrément bâti formant une dépendance si elle n'est pas destinée à être déplacée (Cour administrative d'appel de Bordeaux 15 octobre 1996 n° 95-1498). L'imposition à la taxe d'habitation est subordonnée à l'examen de la situation de fait et des caractéristiques propres à chaque installation par les services des impôts sous le contrôle du juge administratif. En l'espèce, une piscine en matériaux composites enterrée dans le sol, même si elle ne comporte aucun élément de maçonnerie au moment de la pose, ne peut être regardée comme étant destinée à être déplacée et constitue donc un élément d'agrément bâti formant une dépendance qui doit être prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation (RM Morisset, AN 3 avril 2012, p. 2761 n°123606). ».

2. Garages à usage professionnel ou mixte

a. Garages à usage professionnel

260

Il résulte d'une jurisprudence constante du Conseil d'État que lorsqu'un garage est affecté exclusivement à un usage professionnel, ce local n'a pas à être compris dans l'assiette de la taxe d'habitation.

Il en est ainsi du garage où un chauffeur de taxi remise sa voiture automobile, dès lors qu'il n'est pas établi que ce local soit utilisé habituellement à d'autres fins que professionnelles, alors même que ledit local est exonéré de taxe professionnelle (CE, 19 juin 1961 RO p 381).

Remarque : L'ex taxe professionnelle a été remplacé à ce jour par la contribution foncière des entreprises.

b. Garages à usage mixte

270

Le garage utilisé par un chauffeur de taxi pour remiser le véhicule qui sert à l'exercice de sa profession et qu'il utilise accessoirement pour ses besoins personnels, ne peut être assimilé à une dépendance d'habitation, ni, par suite, être soumis à la contribution mobilière (CE, 25 mai 1973, n° 84974).

Cette jurisprudence conduit à exonérer de taxe d'habitation les garages à usage mixte, lorsque l'utilisation pour l'usage personnel ne présente qu'un caractère accessoire.

B. Autres dépendances

280

Les dépendances de l'habitation autres que les garages et emplacements de stationnement sont, en principe, également passibles de la taxe d'habitation.

Il en est ainsi des jardins et parcs d'agrément et des constructions se trouvant habituellement dans les jardins : serres, pavillons, lorsqu'ils constituent une dépendance de l'habitation et ne servent pas à une exploitation agricole (RM Ansquer, JO déb AN du 27 mars 1985, n° 62720, p. 2364).

Il en va de même pour les locaux dont les artisans conservent la disposition ou la jouissance privée après leur cessation d'activité et qui se trouvent à proximité de leur habitation (RM Vasseur, JO AN du 6 mars 1995, p. 1250, n° 21525).

290

Dans les immeubles collectifs, il convient de préciser que sont imposables :

- non seulement les dépendances à usage privatif (chambres de domestiques, garages) ;
- mais aussi, en principe, toutes les dépendances bâties et non bâties à usage commun.

En ce qui concerne les dépendances bâties, la valeur locative des parties communes constituées par des dépendances utilitaires dont la valeur locative relative est très faible (garages à bicyclettes, buanderies, séchoirs collectifs ...) n'est pas prise en considération, sauf cas exceptionnel où leur importance l'exigerait. Seules les dépendances bâties communes

présentant une valeur locative suffisante, telles que piscines, club-house, jardins d'hiver, serres ... sont retenues.

Concernant les dépendances non bâties, il s'agit de dépendances indispensables et immédiates des habitations (cours, passages), des jardins d'agrément, des terrains de tennis et des terrains de jeux ; ces dépendances sont imposables à la taxe d'habitation. Néanmoins, elles ont été généralement prises en compte lors de la dernière révision des évaluations foncières par le biais du coefficient de situation ; il n'y a donc pas lieu de les imposer de façon distincte de l'habitation principale.

Enfin, les jardins familiaux et leurs abris ne sont pas imposables à la taxe d'habitation si leur situation n'en fait pas des dépendances immédiates des habitations ([RM Proveux, JO déb. AN du 17 mars 1986, n° 76762, p. 1064](#)).