Dernière mise à jour le 23 mars 2023

La taxe d'habitation

Les personnes disposant d'un logement au 1er janvier sont imposables à la taxe d'habitation calculée en fonction de la valeur locative de l'immeuble. Elle fait l'objet de différents abattements et dégrèvements. La loi de finances pour 2018 prévoit une suppression de la taxe d'habitation sur 3 ans pour 80% des français. La taxe d'habitation sur les résidences principales sera supprimée pour les 20% restant en 2023.

Sommaire

- Bénéficiaires
- Redevables
- Personnes imposables
- Locaux imposables
- Locaux exonérés
- Assiette
- La valeur locative nette
- L'abattement pour charges de famille
- Les abattements à la base
- Calcul de la taxe d'habitation
- Taxe d'habitation brute
- Frais de gestion
- Majoration dans certaines communes pour la résidence secondaire
- Loi de finances pour 2018 : suppression de la taxe d'habitation pour 80% des français
- Une suppression totale en 2023
- Déclaration et règlement de la taxe d'habitation
- Déclaration et règlement
- Réclamation

Bénéficiaires

La taxe d'habitation est encaissée pour le compte de la commune où se situe l'habitation et éventuellement du groupement de communes auquel elle appartient. Depuis 2011, le département ne perçoit plus la taxe d'habitation, la part départementale est transférée au bloc communal (communes et intercommunalités).

Redevables

Personnes imposables

Toute personne disposant d'un logement au 1er janvier est imposable à la taxe d'habitation au titre de cette année. L'occupant du logement peut être propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. La taxe d'habitation est due pour l'habitation principale et la résidence secondaire.

La situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition est prise en compte. Ainsi, la taxe d'habitation est reçue et due pour le logement occupé au 1er janvier, même en cas de déménagement ou de vente du logement au cours de l'année.

Les personnes de condition modeste (personnes handicapées, invalides, veuves, âgées de plus de 60 ans...) peuvent bénéficier d'une exonération totale de la taxe d'habitation pour leur habitation principale.

Locaux imposables

Tous les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances immédiates (chambres de service, garages...) sont soumis à la taxe d'habitation. L'ameublement du logement doit être suffisant pour en permettre l'habitation.

En pratique, les garages ou emplacements de stationnement situés à plus d'un kilomètre du logement ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

Locaux exonérés

Sont notamment exonérés :

- les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises,
- les bâtiments servant aux exploitations rurales (granges, écuries...),
- les résidences universitaires gérées par les CROUS.

Assiette

La valeur locative nette

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette.

Valeur locative nette = Valeur locative cadastrale – Abattements

La valeur locative cadastrale est définie par les services fiscaux en fonction de l'importance du bâtiment, de ses qualités et de son classement.

Sont déduits de la valeur locative cadastrale, les abattements pour frais de famille et les abattements à la

base.

L'abattement pour charges de famille

L'abattement pour charges de familles est obligatoire, il est appliqué automatiquement sans que le redevable n'ait à en réclamer le bénéfice.

Il est calculé sur la valeur locative moyenne des logements de la commune et s'élève à :

- 10 % de cette valeur pour les deux premières personnes à charge,
- 15 % pour les personnes suivantes.

Les collectivités territoriales peuvent augmenter de 1 à 10 points chacun de ces deux taux. Sont considérées comme personnes à charge, les enfants mineurs, les enfants majeurs ayant demandé le rattachement et les ascendants de plus de 70 ans ou infirmes, habitant sous le même toit (sous condition de ressources).

Les abattements à la base

Ils sont facultatifs et peuvent être institués par délibération des collectivités territoriales.

On distingue 3 types d'abattement à la base :

Type d'abattement	Conditions
Abattement général à la base	Il ne s'applique qu'à l'habitation principale. Il peut être voté au taux de 1 à 15 % de la valeur locative moyenne. Il peut se cumuler avec les abattements spéciaux.
Abattement spécial à la base en faveur des personnes de condition modeste	3 conditions pour en bénéficier : <ul style="list-style-type: none"> • L'abattement ne concerne que l'habitation principale. • Le revenu du redevable ne doit pas dépasser un certain seuil (10.708 € pour une personne seule en 2016). • La valeur locative de l'habitation doit être inférieure à 130 % de la valeur locative moyenne des habitations situées dans la collectivité (pourcentage augmenté de 10 points par personne à charge). Le taux, voté par la collectivité, peut être compris entre 1 et 15 %.
Abattement spécial à la base en faveur des personnes handicapées et invalides	L'abattement est de 10%. Il n'est soumis à aucune condition de revenus.

Calcul de la taxe d'habitation

Taxe d'habitation brute

Le montant de la taxe d'habitation est déterminé en appliquant les taux votés par la commune et l'EPCI.

Taxe d'habitation brute = Valeur locative nette x taux votés par les collectivités territoriales

L'impôt net = impôt brut + Frais de gestion + Prélèvement pour base élevée et sur résidences secondaires – dégrèvement issu du plafonnement selon le revenu

Frais de gestion

En contrepartie des frais de confection des rôles et de dégrèvement qu'il prend à sa charge pour le compte des collectivités territoriales, l'État perçoit une somme égale à

3 % des cotisations perçues au profit des collectivités territoriales, ramenée à 1 % pour les locaux meublés affectés à l'habitation principale.

Majoration dans certaines communes pour la résidence secondaire

Les communes où la taxe sur les logements vacants s'applique peuvent décider d'appliquer une majoration comprise entre 5 % et 60 % du montant de la taxe d'habitation qui leur revient pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Loi de finances pour 2018 : suppression de la taxe d'habitation pour 80% des français

Grande promesse de campagne d'Emmanuel Macron, la suppression de la taxe d'habitation pour 80% des Français a bien été mise en place dans la cadre de la loi de finances pour 2018. Cette suppression sera progressive sur 3 ans :

- En 2018 : abattement de 30%
- En 2019 : abattement de 65%
- En 2020 : abattement de 100% soit une exonération totale de taxe d'habitation.

Une suppression totale en 2023

Afin de parachever la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la loi de finances pour 2020 a instauré un abattement progressif pour les 20% de Français restant, au même rythme que celui adopté en 2018 pour les 80% de Français les plus modestes :

- Taxe d'habitation 2021 : abattement de 30%
- Taxe d'habitation 2022 : abattement de 65%
- Taxe d'habitation 2023 : suppression totale.

La taxe habitation restera due sur les résidences secondaires et pour les logements vacants. Elle sera renommée THRS (taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale).

Déclaration et règlement de la taxe d'habitation

Déclaration et règlement

Aucune déclaration n'est à souscrire pour la taxe d'habitation. Le redevable reçoit un avis d'imposition sur lequel figurent la taxe d'habitation et la contribution à l'audiovisuel public. L'Administration fiscale envoie l'avis d'imposition entre septembre et novembre.

La taxe d'habitation et la contribution à l'audiovisuel public sont à régler en même temps et par le même mode de paiement.

La contribution à l'audiovisuel public s'élève à 139 € en 2018 et 2019 et à 138 € en 2020 et 2021. Elle est supprimée depuis 2022.

Le règlement peut être effectué par prélèvement à l'échéance, règlement en ligne sur impots.gouv.fr, TIP, virement bancaire, chèque, espèces (dans la limite de 300 €). Les redevables peuvent également opter pour la mensualisation.

Réclamation

Le montant de la taxe d'habitation peut être contesté jusqu'au 31 décembre de l'année suivant l'imposition. Le redevable peut notamment contester la valeur locative cadastrale du logement en réclamant au service du cadastre une copie de la fiche d'évaluation n° 6675-1 qui récapitule tous les éléments retenus pour le calcul de la valeur locative du logement.