

Dernière mise à jour le 22 janvier 2024

Louer en meublé : Quid de la taxe d'habitation et de la CFE

Propriétaire d'un appartement meublé, M.C. a été assujetti à raison de cet appartement à la taxe d'habitation au titre des années 2021 et 2022. Par une réclamation en date ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Propriétaire d'un appartement meublé, M.C. a été assujetti à raison de cet appartement à la taxe d'habitation au titre des années 2021 et 2022.

Par une réclamation en date du 31 mai 2022, il a demandé la décharge de l'imposition de taxe d'habitation due au titre de l'année 2021.

Le directeur départemental des finances publiques du Gard a rejeté cette réclamation.

Par décision du 8 juillet 2022, le conciliateur fiscal a confirmé cette décision.

M.C doit être regardé comme demandant au tribunal la décharge de la taxe d'habitation à laquelle il a été assujettie au titre des années 2021 et 2022.

Article 1407 du CGI (Code Général des Impôts) : «I. La taxe d'habitation est due : / 1° Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation () / II. Ne sont pas imposables à la taxe : / 1° Les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables».

Article 1408 de ce code : «I. La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables (I)».

Toutefois, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières ou de courte durée, le propriétaire du bien est redevable de la taxe d'habitation, puisqu'au 1er janvier de l'année de l'imposition, il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.

M.A C doit être regardé comme demandant au tribunal de prononcer la décharge de la taxe d'habitation à laquelle il a été soumis au titre des années 2021 et 2022 pour son logement.

Pour lui :

- Le paiement de la CFE (Contribution Foncière des Entreprises) l'exonère du paiement de la taxe d'habitation
- Il détient les clés de son logement puisqu'il en est le propriétaire, mais ce dernier ne constitue pas son habitation personnelle. Il est exclusivement dédié à la location via la plateforme en ligne Airbnb.

Pour le directeur départemental des finances publiques du Gard qui conclut au rejet de la requête.

- Le requérant dispose des clés de son appartement
- Il n'a signé aucun mandat de gestion à une agence immobilière, il peut en disposer librement une partie de l'année.

Donc son logement doit être considéré comme son habitation personnelle, laquelle doit être soumise à la taxe d'habitation.

Pour l'instruction l'appartement dont M. C est propriétaire est affecté à la location meublée saisonnière.

Il n'est, toutefois, pas établi que M. C n'avait pas, au 1er janvier des années 2021 et 2022, la disposition de son appartement, alors même que ce dernier était loué à ces dates.

Le bien était mis en location par l'intermédiaire d'un site de location en ligne, pour des périodes qu'il était loisible au requérant d'accepter ou de refuser et il pouvait disposer dudit appartement entre les périodes où il était temporairement loué.

Donc les circonstances

- Que M. C était domicilié à titre de résidence principale à une autre adresse
- Que l'appartement en cause, aurait été loué presque entièrement
- Qu'il aurait été soumis à la CFE
- Qu'il aurait été proposé à la location tout au long de l'année,

Tout cela ne fait pas obstacle à ce que M. C soit regardé comme ayant eu la disposition dudit appartement au 1er janvier des années d'imposition.

Dans ces conditions, M. C doit être regardé comme ayant entendu au 1er janvier des années d'imposition, se réserver la disposition ou la jouissance de ce logement en dehors des périodes de location saisonnière.

Cet appartement doit ainsi être regardé comme faisant partie de son habitation personnelle.

Décide :

Article 1er : La requête de M. C est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. B C et au directeur départemental des finances publiques du Gard.

Cour de cassation du 12 janvier 2024, arrêt n°Tribunal administratif de Nîmes, 3ème chambre magistrat statuant seul, 12 janvier 2024, n° 2202249

Commentaire de LégiFiscal

Lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières ou de courtes durées, le propriétaire du bien est redevable de la taxe d'habitation, si au 1er janvier de l'année de l'imposition, il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.