

Dernière mise à jour le 24 février 2025

# Location meublée de courte durée et taxe habitation : le propriétaire peut en être redevable

Des gîtes étaient loués en courte durée, par M. C. A. et Mme B. A., par le biais de sites de location en ligne. L'administration considère qu'ils en avaient la disposition, et à ce titre les a assujetti à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

## Sommaire

- Contexte de l'affaire

## Contexte de l'affaire

Des gîtes étaient loués en courte durée, par M. C. A. et Mme B. A., par le biais de sites de location en ligne.

L'administration considère qu'ils en avaient la disposition, et à ce titre les a assujetti à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Les époux A. ont demandé au TA (Tribunal Administratif) de Rennes de prononcer la décharge des cotisations de taxe d'habitation à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 2022 à raison de deux biens immobiliers.

Par un jugement le TA a fait droit à leur demande.

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique se pourvoit en cassation.

Les époux A. sont propriétaires d'un ensemble immobilier comprenant notamment trois gîtes classés en meublés de tourisme, qu'ils proposent à la location pour de courtes durées, entre autre, via des sites de location en ligne.

L'administration considère qu'ils en avaient la disposition au 1er janvier de l'année considérée.

Ils sont donc assujettis, à raison de deux de ces gîtes, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires au titre de cette année.

Article 1407 du CGI (Code Général des Impôts) : " I. La taxe d'habitation est due : / 1<sup>o</sup> Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation (...) ". Aux termes de l'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 (...) ".

En principe, est redevable de la taxe d'habitation, le locataire d'un local imposable au 1er janvier de l'année d'imposition.

Pour autant :

Pour un logement meublé faisant l'objet de locations saisonnières ou de courte durée, 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.

Pour prononcer la décharge :

- Les gîtes étaient donnés de façon répétée, en location saisonnière, notamment par l'intermédiaire de plateformes en ligne, avec des taux d'occupation globaux de ces gîtes, « d'une grande importance ».
- Le TA en a déduit que les époux A. ne pouvaient être regardés comme se réserver la disposition ou la jouissance de ces gîtes une partie de l'année.

Ils ont la possibilité d'accepter ou de refuser au cours de l'année les propositions, de sorte qu'ils peuvent conserver la disposition ou la jouissance de leurs biens.

En l'espèce, les époux A. ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort qu'ils ont été assujettis à la taxe d'habitation pour les biens en question.

Décide :

Article 1er : Le jugement du 29 décembre 2023 du tribunal administratif de Rennes est annulé.

Article 2 : Les conclusions de la demande présentée par M. et Mme A... tendant à la décharge des cotisations de taxe d'habitation à laquelle ils ont été assujettis au titre de l'année 2022 sont rejetées.

(...).

Cour de cassation du 23 décembre 2024, pourvoi n°Conseil d'État, 8ème chambre, 23 décembre 2024, n° 492174.

## Commentaire de LégiFiscal

Sauf pour les résidences principales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un bien loué, fait que le locataire de ce bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, est redevable de la taxe habitation.

En cas de location de courte durée, le propriétaire reste redevable de la taxe d'habitation s'il peut être regardé comme pouvant conserver la disposition ou la jouissance du bien une partie de l'année, que le bien soit en loué ou non à la date du 1<sup>er</sup> janvier.

En l'espèce, pour le Conseil d'État, les modalités de mise en location de courte durée, laissent la possibilité d'accepter ou de refuser les demandes de location.