



n° 34 / 2016

... Actu de la semaine ...

Taxe d'habitation et location étudiante



Le redevable de la taxe d'habitation est celui qui est locataire du bien au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Par dérogation, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières, le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition, il peut en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année. Une location meublée à un étudiant, en résidence principale, peut-elle être assimilée à une location saisonnière ?

Une contribuable étudiante a, par 2 baux successifs, pris en location un appartement meublé. Elle a demandé au tribunal administratif de prononcer la décharge de sa cotisation de taxe d'habitation, au motif qu'il s'agissait d'une location saisonnière d'une durée limitée imposée par les propriétaires, qui s'en réservaient la disposition durant l'été. Le tribunal administratif a fait droit à sa demande. Le ministre des finances a demandé au Conseil d'Etat d'annuler ce jugement.

Au regard des dispositions fiscales et de la location meublée, peut-on considérer que le redevable de la taxe d'habitation est le locataire étudiant du local au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ou le propriétaire du bien qui en conserve la disposition une partie de l'année ?

Juridiquement, ne constitue pas une location saisonnière la location d'un logement meublé à un étudiant par bail conclu pour une durée de 9 mois.

Par ailleurs, le locataire étudiant occupant le logement au 1^{er} janvier en a la disposition même si le propriétaire s'en réserve la jouissance l'été.

La locataire étudiante est ainsi redevable de la taxe d'habitation car cette location meublée étudiante ne peut être assimilée à une location saisonnière.

Le Conseil d'état confirme cette position dans un arrêt du 15/6/16, en rejetant la demande d'exonération de la taxe d'habitation au motif qu'il s'agissait d'une location saisonnière d'une durée limitée. Les juges indiquent que la location étudiante d'une durée de 10 mois ne peut être considérée comme une location saisonnière et que la taxe d'habitation doit être acquittée par l'étudiant et non par le bailleur.

Source :

Arrêts Conseil d'état du 26/2/16 (n° 389438) et du 15/6/16

Réalisé le 28 septembre 2016