



Taxe d'habitation et question relative aux impôts

Par Visiteur

Bonjour,
Objet : taxe d'habitation sur des box

Ma question aux impôts : J'en viens à des biens immobiliers sur Hardelot : fin octobre 1980, mon épouse est devenu propriétaire pour 1/3 (indivision) d'un appartement dans la copropriété LES DAUPHINS et de 2 box dans la copropriété L'ESPADON. Etant donné que nous habitons le Nord, nous avons davantage l'occasion de profiter de cet appartement que les 2 autres indivis, et c'est donc mon épouse qui supportait la taxe d'habitation en qualité de gérante de l'indivision.

L'avis de taxe d'habitation mentionne : "Qui est imposable? Toute personne qui dispose, au 1er janvier de l'année d'imposition, d'un logement meublé à usage d'habitation est imposée pour l'année entière. La taxe porte sur ce logement et sur ses dépendances (garages, remises, places de stationnement?). Les dépendances (2 box en l'occurrence) faisant partie d'une copropriété différente de celle de l'appartement, je me demande si cette taxe d'habitation pour ces 2 box était bien justifiée, car nous recevions bien 2 avis séparés, l'un pour l'appartement et l'autre pour les box.

La réponse de M. Muselet: Suite à votre courrier reçu le 07 mars 2011, vous nous demandez des explications sur votre taxe d'habitation sur Hardelot concernant votre box.

S'agissant tout d'abord de la taxe d'habitation, il résulte des dispositions combinées des articles 1407-1-1° et 1409 du code général des impôts (CGI) que les garages sont imposables à cette taxe dans la mesure où ils constituent une dépendance de l'habitation.

Tel est, en règle générale, le cas des garages et emplacements de stationnement servant à abriter les véhicules utilisés à titre personnel par les contribuables, dès lors qu'ils sont réservés à l'usage privatif des intéressés et qu'ils sont situés à proximité de l'habitation, étant précisé que les garages situés à une adresse différente de l'habitation ne sont imposables que s'ils se trouvent à moins d'un kilomètre de celle-ci.

Il est normal que vous receviez deux avis d'imposition car les locaux se situent a deux adresses différentes.

Puis-je considérer que cette réponse soit correcte? Je reprécise que les box dépendaient bien d'une autre copropriété, ils n'étaient donc pas dépendant de l'appartement.
Merci pour votre avis. Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Puis-je considérer que cette réponse soit correcte? Je reprécise que les box dépendaient bien d'une autre copropriété, ils n'étaient donc pas dépendant de l'appartement.

Oui, c'est correct. C'est une copie presque mot pour mot de la circulaire administrative du premier septembre 1997 sur la taxe d'habitation.

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.

3 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 privé 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).

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.

Très cordialement.