



TAXE D'HABITATION SUR DEPENDANCE

Par Manulabo

Bonjour,

L'administration considère que la dépendance de mon habitation principale (une maisonnette studio située dans mon jardin, avec le même compteur d'eau et le même compteur électrique que ma résidence principale) serait en fait une résidence secondaire, et me réclame le paiement d'une taxe d'habitation sur les résidences secondaires? C'est la première fois en 10 ans que j'habite ici ; il n'y a pas eu de travaux entretemps ; par contre un nouveau logiciel à l'uvre aux impôts génère apparemment ce genre de problème.

Il m'a été dit que le service du cadastre considère qu'il s'agit de deux "habitations séparées" et non pas d'une dépendance. Mais je n'arrive pas à comprendre sur quoi se base cette nouvelle décision?

Je précise que j'ai acheté cette maison et sa dépendance (c'est ainsi qu'ils sont qualifiés sur mon contrat de vente) en 2016. Cette dépendance est une maisonnette, avec une douche et un coin cuisine dans la pièce principale. Aucun problème jusqu'ici. Je vais aller rencontrer le service en question, mais il m'a déjà été répondu qu'il s'agissait pour eux de deux habitations séparées et donc d'une résidence secondaire?

Si quelqu'un pouvait m'éclairer avant mon rendez vous? Pour synthétiser, ma question est : comment leur prouver qu'il s'agit d'une dépendance et non pas d'une résidence secondaire ?

En vous remerciant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous par le passé mis en location ? ou hébergé des personnes dans cette dépendance ? a-t-elle une boite à lettres ? est-elle sur la même parcelle cadastrale ?

Le système de gestion des biens par les impôts a donné lieu à de nombreuses contestations et impositions injustifiées. Présentez votre acte de vente pour prouver qu'il s'agit d'une seule unité d'habitation.

Par Karpov

Bonjour,

Et, en complément, demandez à votre futur interlocuteur en quoi votre maisonnette n'est pas "une dépendance immédiate et nécessaire à votre immeuble" (voir sur Internet cette notion fiscale).

Cordialement

Par Manulabo

Bonjour, et merci pour votre retour.

Oui, il m'arrive de la louer à la pleine saison, l'été. J'habite près de l'océan. Mais en quoi le fait de louer pourrait jouer sur sa requalification en résidence secondaire ? On peut louer une partie de sa résidence principale, non ?

Et oui, les deux bâtiments sont sur la même parcelle cadastrale. Une seule entrée, pas de boites aux lettres séparées, et comme je le disais même compteur électrique et eau.

Autre "détail" qui a peut-être son importance : à mon arrivée dans la région, en 2016, je suis allé au centre des impôts

pour vérifier avec eux que tout était en ordre suite à mon achat. La personne qui m'a reçu à l'époque avait pris l'initiative de rebaptiser ma dépendance avec la même adresse + X (Batiment principal : 1 rue de la forêt. Dépendance : 1X rue de la forêt) Je l'ai laissé faire, il m'a dit que ça ne changerait rien, que c'était juste pour plus de clarté, et effectivement je n'ai eu aucun changement ensuite? Mais est ce que ça pourrait jouer maintenant ?

Par chaber

bonjour

L'administration considère que la dépendance de mon habitation principale (une maisonnette studio située dans mon jardin, avec le même compteur d'eau et le même compteur électrique que ma résidence principale) serait en fait une résidence secondaire, et me réclame le paiement d'une taxe d'habitation sur les résidences secondaires
L'administration fiscale a raison. Confirmation sur le site ci-dessous

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/551-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-10-10-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/551-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-10-10-10-20120912[/url]

Par Manulabo

J'ai peut-être mal lu? je ne suis pas juriste? mais vous me faites passer un texte de 2012 définissant le champ d'application de la TH, du temps où la taxe d'habitation était en vigueur. Aujourd'hui, comme vous le savez, la TH ne s'applique plus aux résidences principales. Mon problème ne porte donc pas tant sur le champ d'application de la TH que sur le fait d'avoir vu requalifier une dépendance (définie comme telle sur mon acte de vente, située sur la même parcelle cadastrale, etc etc) en résidence secondaire.

Sur quoi peut s'appuyer l'administration pour procéder à cette requalification ?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'administration s'appuiera sur l'article 1407 du CGI :

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale est due :

1° Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale ;

Par Manulabo

"Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale."

J'entends bien? mais le propre d'une dépendance est bien d'être un local meublé affecté à l'habitation principale. Pour moi, dans les faits, c'est là que ma fille (qui est adulte et qui ne vit plus avec moi) a sa chambre et ses affaires, la pièce me sert parfois de bureau, de chambre d'amis, etc

Donc sur quoi repose le raisonnement de savoir si un local meublé est "affecté" ou pas à l'habitation principale ?

Par yapasdequoi

Reste à démontrer que cette dépendance fait partie de la résidence principale... Alors que c'est un logement totalement indépendant.

Par Manulabo

Je sais?

Le bâtiment est décrit comme étant la dépendance du bâtiment principal sur l'acte de vente (acte de vente unique pour les deux bâtiments).

Il est sur la même parcelle cadastrale.

Il est relié au même réseau d'eau et d'électricité. Une seule facture.

Dans les faits, c'est son usage.

Et je n'y vais pas en vacances?!

Où peut se situer le malentendu ?

Par Hibou Joli

Bjr,

Si vous louez ce local, vous en tirez des revenus fonciers ou des BIC (loueur en meublé) : ce local n'est alors pas considéré comme une résidence principale mais une résidence secondaire dont vous avez la disposition quand elle n'est pas louée : conformément aux dispositions de l'article 1407 du CGI vous êtes éligibles à la TH

Par ailleurs en cas de cession de ce l'ensemble de votre résidence, ce studio ne bénéficiera pas de l'exonération relative à la résidence principale puisque qu'il a fait l'objet d'une location régulière et qu'il ne constitue plus votre résidence principale

Par franc

Bonjour ,

La question est en fait de savoir si cette dépendance peut être considérée comme dépendance de l'habitation principale ou si elle doit être considérée comme une résidence secondaire .

Bien entendu dans le 1er cas , la TH s'applique mais en lien avec l'ensemble considéré comme habitation principale et exonérée de TH donc .

Je vous conseille de demander la fiche de calcul de la valeur locative au service du cadastre par référence au n° de la parcelle ;

- Soit cette fiche indique les éléments sur le même feuillet en distinguant principal de les dépendances
- soit il y a DEUX fiches de calcul et dans ce cas donc 2 TH dont résidence secondaire .

A mon avis je vois mal comment considérer une maisonnette annexe sur la même unité foncière avec en sus même compteur eau , EDF , être qualifiée de résidence secondaire
Une chambre de bonne serait donc une résidence secondaire ?

Il faut donc peaufiner les éléments de droit qui permettent de dire que ce bien est une dépendance de la résidence principale et non une résidence secondaire.

A ce stade il semble que vous n'avez pas encore reçu de TH secondaire ?

Dès que vous en recevrez il faudra faire une réclamation avec demande de sursis à paiement (ne pas payer) intégral car à mon avis la somme sera dans la limite du sursis intégral .
Ensuite l'administration a 6 mois pour répondre .

Au plus tard dans les 2 mois de la réponse de rejet , vous pouvez saisir le Tribunal administratif SEUL sans avoir besoin d'un avocat , mais il faudra bien argumenter sur le distinguo , habitation secondaire et principale .

je vous conseille de vous inscrire sur "télérecours citoyen"

N'oubliez pas lors du recours de joindre copie du rejet le rejet comme "décision attaquée"

Héla le TA c'est environ un an et 1/2 minima de délai mais rien à payer pendant ce temps la .

C'est à l'administration de justifier que ce bien EST UNE RESIDENCE SECONDAIRE

Par franc

Complément :

Au sens fiscal du terme, la résidence principale désigne le lieu d'habitation au 31 décembre de l'année de perception des revenus.

L'administration fiscale précise que « votre domicile fiscal est en France si c'est le lieu de votre séjour principal, c'est-à-dire que vous y séjournez plus de 6 mois au cours de l'année. »[1]

Il faudra donc argumenter qu'au 31/12 vous avez la disposition de ce logement accessoirement à l'habitation principale ET surtout que vous en avez la disposition plus de 6 mois dont le 1er janvier

Vraiment le fisc gratte les fonds de tiroir .

Heureux veinard ! Vous avez une résidence secondaire à la même adresse que la résidence principale .

Cela s'apparente au racket et votre dossier est solde , surtout si la fiche de calcul est unique et regroupe tout
S'il n'y a qu'une fiche de calcul , l'administration reconnaît elle même que c'est une dépendance de l'habitation principale
(position formellement admise art L 80 A et 80 B du LPF)

Par yapasdequoi

Comment la TH peut elle être calculée s'il n'y a qu'une seule fiche de calcul global ?
Soit chaque logement a sa fiche, soit c'est un bug (parmi tant d'autres)

Par franc

Bonsoir Yapasde quoi ,

La fiche de calcul donne le détail de la valeur locative de chaque élément passible de la Taxe foncière et donc de la TH
(partie principale et annexes et dépendance sur la même feuille pour la même taxe .Sinon 2 3 ou plus fiches de calcul .

Faites l'expérience pour vous en demandant la fiche de calcul de la VL foncière qui détermine la Taxe foncière et éventuellement la TH .

Pour répondre à la question posée je donne ici les textes de la donc LEFEVRE qui donne raison à Manulabo et qu'il n'aura qu'à reprendre dans son contentieux (réclamation et requête TA)

Notamment le cas cité in fine par analogie

Des locaux dont les artisans conservent la disposition ou la jouissance privée après leur cessation d'activité et qui se trouvent à proximité de leur habitation constituent une dépendance de cette dernière au sens de l'article 1409 du CGI et sont donc soumis à la taxe d'habitation principale et exonérée donc .Rép. Vasseur : AN 6-3-1995 p. 1250 n° 21525 ; BOI-IF-TH-10-10-10 n° 280, 12-9-2012.

La TH principale est due mais exonérée sur ce local
TEXTES

Dépendances de l'habitation

750

FR 2/20 inf. 65 p. 154 Loi 2019-1479 du 28-12-2019 art. 16

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.

De même, constituent des dépendances les chambres et annexes affectées au logement du personnel de service (D. adm. 6 D-1112 n° 1 et 2, 1-9-1997 ; BOI-IF-TH-10-10-10 n° 160 et 170, 12-9-2012).

En ce qui concerne la notion de proximité, voir HAB-I-790.

Nota : Sur l'imposition séparée, ou non, des dépendances, voir HAB-IV-600 s. en ce qui concerne les garages et HAB-I-1105 en ce qui concerne les autres dépendances.

Autres dépendances

1100

Les dépendances de l'habitation autres que les garages et emplacements de stationnement sont, en principe, passibles de la taxe d'habitation.

Il en est ainsi des jardins et parcs d'agrément et des constructions se trouvant habituellement dans les jardins : serres, pavillons, lorsqu'ils constituent une dépendance de l'habitation et ne servent pas à une exploitation agricole.

D. adm. 6 D-1112 n° 11, 1-9-1997 ; BOI-IF-TH-10-10-10 n° 280, 12-9-2012.

1105

FR 2/20 inf. 65 p. 154 Loi 2019-1479 du 28-12-2019 art. 16

Généralement, les dépendances évoquées à HAB-I-1100 ne font pas l'objet d'une imposition distincte, mais leur valeur locative est ajoutée à celle du logement auquel elles se rattachent pour donner lieu à une taxation unique et globale. Des avis distincts d'imposition ne sont établis, dans les villes recensées, que lorsque les dépendances sont situées à une adresse autre que celle de l'habitation proprement dite, suivant l'ordre topographique des immeubles, et ce contrairement aux avis d'imposition émis dans les communes rurales qui suivent l'ordre alphabétique des occupants, cet

ordre permettant de regrouper tous les biens dont un contribuable dispose sous un même article.

Toutefois, même lorsque plusieurs avis d'imposition sont établis, cela n'entraîne aucune conséquence pour le redevable puisque la valeur locative des dépendances n'est pas ajoutée, et ne peut l'être, à celle du logement, qui n'est alors taxé qu'en fonction de sa propre valeur locative, à l'exclusion de celle de ses dépendances.

Rép. Ansquer : AN 27-5-1985 p. 2364 n° 62720 et BOI-IF-TH-10-10-10 n° 280, 12-9-2012.

Ndlr

1. La réponse ministérielle Ansquer du 27 mai 1985 précise que, quelles que soient les modalités pratiques d'imposition retenues (globale ou séparée), le contribuable se trouve placé dans la même situation ; lorsque le logement constitue son habitation principale il bénéficie toujours de l'intégralité des abattements auxquels il est en droit de prétendre et ceux-ci s'appliquent à la valeur locative totale du logement et de ses dépendances.

2. En ce qui concerne le nombre d'avis d'imposition à émettre pour un contribuable disposant d'une habitation principale et d'un parking à proximité, voir HAB-IV-600.

Des locaux dont les artisans conservent la disposition ou la jouissance privée après leur cessation d'activité et qui se trouvent à proximité de leur habitation constituent une dépendance de cette dernière au sens de l'article 1409 du CGI et sont donc soumis à la taxe d'habitation.

Rép. Vasseur : AN 6-3-1995 p. 1250 n° 21525 ; BOI-IF-TH-10-10-10 n° 280, 12-9-2012.

Par yapasdequoi

Faites l'expérience pour vous en demandant la fiche de calcul de la VL foncière qui détermine la Taxe foncière et éventuellement la TH .

Ceci ne donnera pas la réponse à la question posée.

Par franc

Effectivement la question posée repose sur l'existence ou non d'une ou deux fiches de calcul distinctes
Même dans ce cas , la notion de proximité emporte l'unicité de la taxation en TH principale donc exonérée

TEXTE PAR ANALOGIE

10ème législature

Question N° : 21525 de M.Vasseur Philippe (Union pour la démocratie française et du Centre - Pas-de-Calais) QE

Ministère interrogé : communication

Ministère attributaire : communication

Question publiée au JO le : 12/12/1994 page : 6118

Réponse publiée au JO le : 06/03/1995 page : 1250

Rubrique : Impôts locaux

Tête d'analyse : Taxe d'habitation

Analyse : Assiette. ateliers. artisans retraités

Texte de la QUESTION : M. Philippe Vasseur appelle l'attention de M. le ministre du budget sur la situation des artisans retraités au regard de la taxe d'habitation. Contrairement à d'autres catégories professionnelles telles que les agriculteurs, les artisans retraités continuent à être imposés sur leur atelier même après la cessation complète de leur activité. Il lui demande sur quoi repose le maintien de cette imposition et s'il envisage de la modifier.

Texte de la REPONSE : Conformément à l'article 1409 du code général des impôts, les locaux formant dépendance de l'habitation doivent être soumis à la taxe d'habitation. Il en est ainsi, notamment, des locaux dont les artisans conservent la disposition ou la jouissance privée après leur cessation d'activité et qui se trouvent à proximité de leur habitation. Cette disposition est de portée générale et trouve son application à l'égard de l'ensemble des redevables. Il n'est pas envisagé de la modifier des lors que cela aurait pour conséquence des pertes de bases d'imposition pour les collectivités locales et corrélativement, des transferts de charges sur les autres redevables locaux.

Par Hibou Joli

Rappel observé par de nombreux cas CONCRETS concernant une maison de 2 étages (située sur une même unité topographique : le lot) . Le 1er étage est la résidence principale réelle. Le sous sol à été aménagé afin d'y mettre des locaux professionnels (refacturation pour l'activité pro du propriétaire par ex) ou encore de la location meublée le plus souvent. Le 1er étage est bien entendu exonéré de taxe d'habitation mais pas le sous sol qui est soumis CAR IL EST LOUÉ ! Ça n'est donc plus à l'évidence une résidence principale. Et toute la logorrhée de Franc n'y pourra rien changer. Je lui rappelle amicalement que recopier la Documentation Pratique Lefebvre est interdit car elle est soumise à un Copyright très sévère

Le BOI-IF-TH-10-20-20 traitant de la TH et des locations meublées est particulièrement clair :

Les pièces faisant partie intégrante de l'habitation du loueur et louées en meublé de manière saisonnière sont soumises

à la taxe d'habitation.

- Un appartement loué en meublé durant quelques mois seulement et dont le contribuable conserve la disposition pendant le reste de l'année est soumis à la taxe d'habitation (CE, décision du 28 février 1938).

- Ainsi, un propriétaire qui a loué un logement meublé plusieurs mois pendant l'année, au titre de laquelle l'imposition est due, par un bail excluant la tacite reconduction et prenant fin en juin de cette même année, est redevable de la taxe d'habitation au titre de cette année ; dès lors qu'au 1er janvier il n'avait donné aucun mandat à une agence pour mettre l'appartement en location à l'issue du bail, il doit donc être regardé comme s'en réservant la disposition en dehors des périodes de location saisonnière (CE, décision du 30 novembre 2007, n° 291252).

Par ailleurs il existe des cas où l'on peut louer une partie de sa résidence principale tout en étant exonéré d'impôt (loyers bas pour étudiants ou travailleurs saisonniers) et dans ce cas précis il n'y aura pas de TH.

Ces dispositions sont identiques en cas de cession de résidence principale dont une partie a été louée : l'exonération ne s'appliquera pas aux locaux loués récemment (1 an)

Par franc

c'est là tout le problème .

Une maison peut faire l'objet d'une "division" en rédigeant deux modèles H donnant lieu à 2 taxes foncières et 2 TH principales ou secondaires.

Le cas que vous citez concerne une location permanente et un bien ayant fait l'objet d'une déclaration de changement d'affectation partielle (locaux habitation principale et locaux loués distincts

En l'espèce , la question posée indiquait bien location saisonnière occasionnelle et de plus précisait que le sujet était "résidence secondaire" ou non .

Dans le domaine fiscal, une résidence secondaire correspond à une habitation qui n'est pas la résidence principale. Cette dernière est le logement dans lequel vous passez plus de 6 mois par an. La résidence secondaire est alors un habitat occasionnel dans lequel le propriétaire va passer quelques mois par an

En l'espèce il suffit de démontrer avoir la disposition du bien plus de 6 mois par an .

Il ne s'agit pas de savoir si location il y a ou pas .

Pourquoi ce ton polémique systématique avec des termes peu courtois .

Je croyais que ce site prétendait tenter d'éclairer l'initiateur de la question sur ses possibilités de succès en contentieux ?

Moi à la place de MANULABO je contesterais et je suis sûr que je serai victorieux car la qualification "résidence secondaire" ne teint pas .

Je n'ai pas repris in extenso la doc lefèbvre mais j'ai fait une extraction ECRITE et non verbale (le terme logorrhée est inapproprié) des points essentiels qui peuvent ; comme je l'ai fait tout au long de ma carrière , être cités par référence à cette doc d'autant plus que les arrêts cités , les RM , sont publiques quand à elles !

Le sujet qui n'a pas été compris est de savoir si le bien en cause est ou non une résidence secondaire comme le prétend le fisc toujours à l'affût de taxer , taxer et taxer encore

Une résidence principale A une adresse . Par définition une résidence secondaire est fixée à une adresse différente

Dans le cas posé par la question il n'y a pas eu division parcellaire et l'adresse est la même pour "l'extension" et la partie principale

Comment peut-on avoir une résidence secondaire à la même adresse que la résidence secondaire ?

Par Hibou Joli

Bjr,

Mais la Doctrine administrative a déjà tranché depuis 1938. Le bien loué est forcément une résidence secondaire. Laquelle est soumise à la TH. Pourquoi faire des pages d'exégèse et embrouiller l'auditoire ??

Et vous êtes le seul à y voir un contentieux où il n'y en a pas

Par yapasdequoi

Un détail ?

La personne qui m'a reçu à l'époque avait pris l'initiative de rebaptiser ma dépendance avec la même adresse + X (Batiment principal : 1 rue de la forêt. Dépendance : 1X rue de la forêt)

Par franc

SOURCES

Quelle jurisprudence ou doctrine opposable de1938 ???

Quesaco , texte inconnu au bataillon

Il y a 3 types de logements

RAPPEL DES ELEMENTS FONDAMENTAUX DU DROIT DE PROPRIETE

- Résidence principale à disposition du propriétaire(réunion des 3 éléments du droits de propriété "usus , fructus , abusus)
- Résidence secondaire à disposition du propriétaire d°
- logement loué : usufruit (usus et fructus)

La confusion entre bien loué et résidence secondaire n'est pas de mon fait

Ce sont juridiquement des choses différentes d'autant plus qu'en qualifiant "résidence secondaire" le fisc peut aller à taxer la plus value lors de la cession

C'est là justement en l'espèce la perversité du fisc qui prétend à tort "résidence secondaire" alors que le propriétaire en a la disposition plus de 6 mois par an

Par franc

Comme indiqué , la question est résolue par le fisc lui même "dépendance" dont la VL est intégrée à la VL totale sur la même fiche de calcul et non résidence secondaire qui obligatoirement doit avoir une VL distincte du logement principal et donc une fiche de calcul de la VL qui lui est propre

VOYEZ LES TEXTES sur la fiche de calcul de la VL , ils sont accessibles à ceux qui savent la lire , non seulement sur la doc LEFEBVRE , mais aussi sur la oc administrative .

Un détail ?

"La personne qui m'a reçu à l'époque avait pris l'initiative de rebaptiser ma dépendance avec la même adresse + X (Bâtiment principal : 1 rue de la forêt. Dépendance : 1X rue de la forêt)"

Nul doute que MANULABO sera victorieux en contentieux qui je lui rappelle avec sursis à paiement , le dispense de payer jusqu'au jugement du TA

Pourquoi s'en priver ? , puisque c'est gratis sans avocat et que Manulabo sait déjà les points essentiels à évoquer pour gagner !

C'est très simple en fait . Il n'a dans un 1er temps qu'à faire une réclamation après réception de l'avis TH et ensuite requête au TA après rejet par "télérecours citoyens"

Et que le meilleurs gagne !

Par franc

"vous êtes le seul à y voir un contentieux où il n'y en a pas"

Pas si simple (je dirais simpliste)

TEXTE BOI 2023 "notion d'unité d'habitation" avec éventuellement des logements distincts

Date publication du BOI : 27/06/2023

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-40-10

C. Immeuble occupé par les ascendants ou les descendants du cédant

N° 170

L'exonération ne peut en principe s'appliquer aux immeubles occupés par les ascendants ou descendants du propriétaire quand bien même ils appartiendraient au foyer fiscal du cédant.

Toutefois lorsque deux appartements sont situés dans le même immeuble et que leur acquisition a été rendue nécessaire par le nombre des personnes à la charge du contribuable, il est admis que ces appartements forment une unité d'habitation et constituent par voie de conséquence la résidence principale de l'intéressé. La plus-value réalisée à l'occasion de la cession de l'un et l'autre de ces appartements peut donc bénéficier de l'exonération pour résidence principale . La condition d'affectation à la résidence principale s'apprécie au jour de la cession de chacune des parties de l'immeuble.

Par Hibou Joli

@franc

Je lâche l'affaire

Vous embrouillez inutilement une réponse somme toute simple à laquelle des réponses synthétiques ont été clairement données auparavant et vous mélangez allégrement cession d'une résidence principale et la TH y relative et je ne parle pas de grosses confusions dans le démembrement de propriété

Je vous redonne à nouveau les commentaires explicites du BOI-IF-TH-10-20-20 traitant de la TH et des locations meublées qui est particulièrement clair :

Les pièces faisant partie intégrante de l'habitation du loueur et louées en meublé de manière saisonnière sont soumises à la taxe d'habitation.

- Un appartement loué en meublé durant quelques mois seulement et dont le contribuable conserve la disposition pendant le reste de l'année est soumis à la taxe d'habitation (CE, décision du 28 février 1938).

Par john12

Bonsoir,

Pour compléter les informations déjà fournies, je vous communique le lien vers l'arrêt CE n° 492174 du 23/12/2024 ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/CETATEXT000050829942]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/CETATEXT000050829942[/url]) qui confirme la jurisprudence applicable en la matière. Il est rappelé qu'elle considère que doivent être soumis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, les logements meublés faisant l'objet de locations saisonnières ou de courte durée, dès lors qu'au 1er janvier de l'année d'imposition, le propriétaire peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année. Le fait que les logements bénéficient de taux d'occupation importants ne permet pas d'écarter l'imposition, en l'absence de signature d'un mandat de gestion avec une agence immobilière ou une conciergerie détentrice de la carte G, avec une clause prévoyant que le bien est proposé à la location toute l'année et que l'on exclut tout usage personnel de celui-ci.

En l'espèce, je ne pense pas qu'ait été signé un mandat avec une agence immobilière ou une conciergerie, dans les conditions requises.

Sur le point de savoir si la maisonnette, meublée de telle sorte qu'elle puisse être occupée et occupée de fait, occasionnellement par des touristes, doit être considérée comme une dépendance de l'habitation principale, exonérée, à ce titre, de TH ou comme une unité d'habitation distincte de l'habitation principale, soumise à la TH sur les résidences secondaires, mon avis est, compte tenu des caractéristiques de la maisonnette et du fait qu'elle fait l'objet de locations meublées, qu'il ne s'agit pas d'une dépendance de la maison principale, mais bien d'une unité d'habitation distincte, soumise à la TH sur les résidences secondaires, nonobstant le fait qu'elle soit située sur la même parcelle cadastrale.

Contester l'imposition me semble, pour le moins, hasardeux, mais, bien sûr, ce n'est que mon avis.

Bonne fin de soirée à tous

Par franc

Bonjour , Cet arrêt de 2024 n'est pas transposable à l'espèce .

ce jugement était relatif à 3 locations meublées NON SITUÉES à l'adresse du domicile principal des requérants mais en un lieu distinct

Je ne cesse de dire que la TH est due au 1er janvier de l'année d'imposition , mais il faut distinguer TH principale ou TH secondaire .

Si le logement en cause est une dépendance de l'habitation principale il relève de la TH habitation principale maintenant exonérée .

Bien entendu si l'adresse est différente , c'est une habitation secondaire .

Toute la question est là .

Le fisc dit lui même que ce logement est une dépendance .(voir le 1er message)

Les articles L 80 A et L 80 B du LPF sur la notion de position formellement admise par l'administration, sont clairs .

La notion de position formellement admise implique que même si le fisc se trompe à son détriment , le redevable peut s'en prévaloir à son profit.

Cette notion s'oppose à tout rappel pour le passé tant que la position n'a pas été révoquée par un agent de cadre A ou B , et dans ce dernier cas , la révocation ne vaut que pour l'avenir .

J'ai eu un exemple lorsque j'étais inspecteur des impôts.

Un directeur suite à contentieux avait admis une exonération TVA pour une activité d'une entreprise alors que juridiquement elle était redevable .

Toute taxation ultérieure devait donc passer par l'annulation de la décision du Directeur et n'aurait eu d'effet que pour le futur à condition que le fisc revendique la taxation en la motivant.

Je conseille fortement à l'auteur de la question de faire du contentieux sur cette base (position formelle de l'administration sur fiche de calcul)

Que risque -t-il ?

Le sursis à paiement est acquit s'il est demandé , jusqu'à décision du tribunal et TOUTE LA PROCEDURE EST GRATUITRE SANS AVOCAT NECESSAIRE