La taxe d’habitation locataire

Description

Depuis 2018, la taxe d’habitation du locataire a été progressivement abaissée puis supprimée en 2023 pour les résidences principales. Ainsi, depuis le 1er janvier 2023, seules les résidences secondaires sont concernées par cette imposition. Calculée en fonction des caractéristiques du logement (superficie, valeur locative, etc.), cette taxe est collectée au profit des collectivités territoriales.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de contrat de location

La taxe d’habitation locataire : qu’est-ce que c’est ?

Il s’agit d’un impôt appliqué aux propriétaires, locataires et personnes occupant gratuitement des locaux à titre de résidence secondaire.

En effet, cette taxe **ne s’applique plus aux logements constituant une résidence principale** depuis le 1er janvier 2023.

Perçue par les collectivités locales, elle est calculée en fonction de la valeur locative des biens immobiliers possédés ou investis.

Pour qu’un logement soit considéré comme soumis à la taxe d’habitation, les conditions sont les suivantes :

- Il est disponible à tout moment, ce qui signifie que le propriétaire ou le locataire ne l’occupe pas à titre principal, mais peut y faire des séjours quand il le souhaite car le bien est dépourvu d’habitants ;
- L’occupation du bien est privative mais ne constitue pas une résidence principale.

Elle est **à distinguer de la taxe foncière** qui est uniquement due par les propriétaires de biens immobiliers. Ces derniers sont donc à la fois redevables de la taxe foncière, mais aussi de la taxe d’habitation des résidences secondaires dont ils disposent.

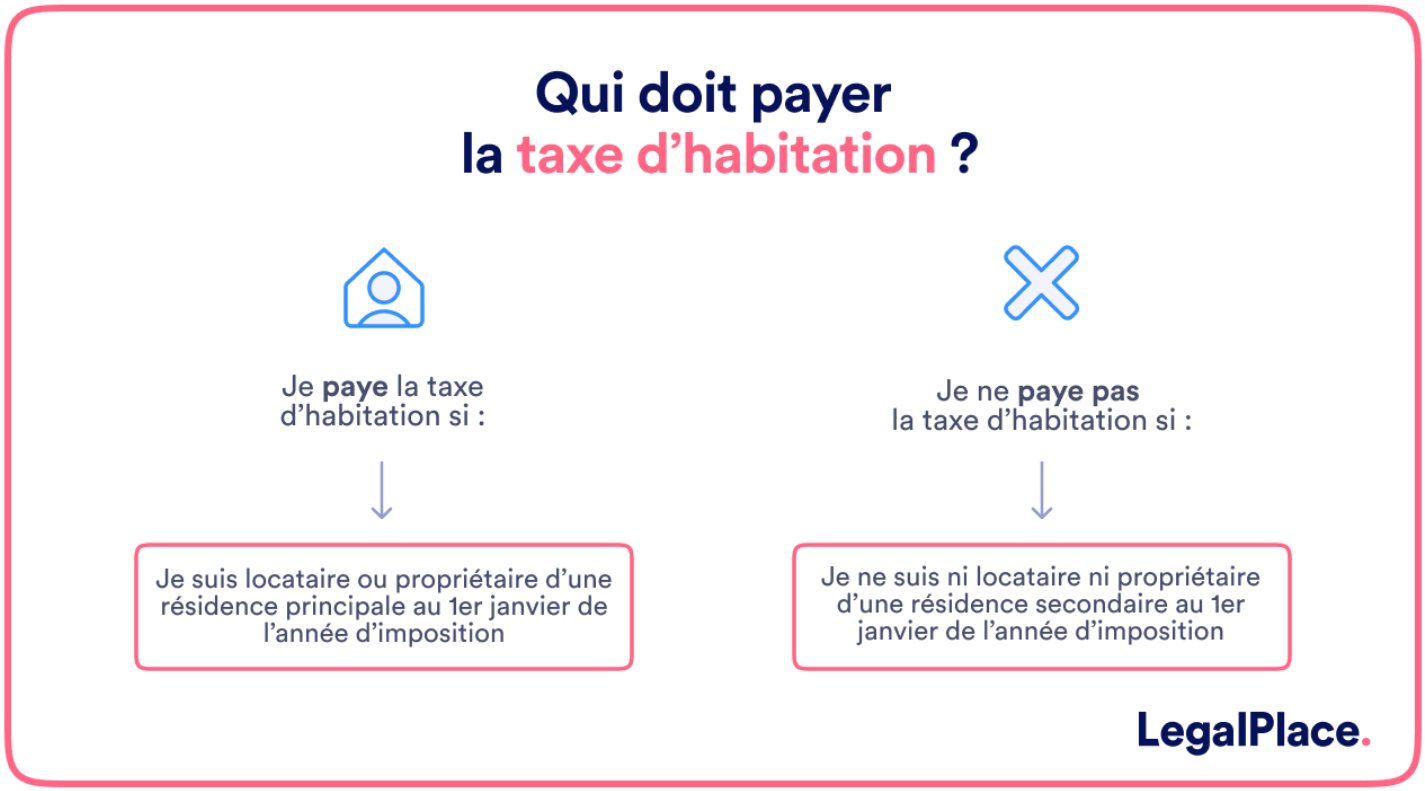
A noter : de manière générale, il est intéressant de s’informer sur la fiscalité des locations meublées

© 2023 LEGALPLACE SAS

et celles des locations vides.

Qui doit payer la taxe d'habitation ?

Selon les cas, le paiement de la taxe d'habitation pour une location meublée, vide ou étudiante revient au locataire ou au propriétaire d'une résidence secondaire.



Cas où le locataire paye la taxe d'habitation

Le locataire d'un logement en résidence secondaire doit payer la taxe **d'habitation s'il occupait le logement au 1er janvier** de l'année d'imposition. L'occupation n'est pas nécessairement effective, il suffit qu'il dispose d'un contrat de location à cette date pour être redevable de cet impôt.

Bon à savoir : la taxe d'habitation vous sera envoyée du moment que vous occupiez le logement au 1er janvier et ce, même si vous avez entre temps déménagé ou vendu votre propriété.

Cas où le propriétaire paye la taxe d'habitation

Le propriétaire d'une résidence secondaire est redevable de la taxe d'habitation pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

chaque année durant laquelle il a « occupé » le logement au 1er janvier. Ici aussi, l'occupation s'entend comme une occupation même non effective : il n'est **pas nécessaire que le propriétaire soit présent dans les locaux** à cette date pour être redevable de l'impôt. Il doit simplement en être le propriétaire effectif à cette date.

Qui paye la taxe d'habitation dans le cas d'une colocation ?

Dans le cadre d'un contrat en colocation, il est important de **s'organiser en amont concernant la taxe d'habitation**. En effet, par défaut, seul le premier colocataire figure sur l'avis d'imposition relatif à cette taxe.

Deux options s'offrent alors à vous pour organiser le partage du paiement :

- Demander expressément aux impôts de faire figurer les noms de tous les colocataires ;
- Vous organiser entre vous et idéalement mettre par écrit les modalités du partage.

Ces dispositions vous permettent d'éviter tout litige, notamment si l'un des colocataires quitte le logement en cours d'année.

A quelle échéance doit-on s'acquitter de cette taxe ?

La taxe d'habitation est automatiquement envoyée à ses redevables **au 3ème trimestre de chaque année**. Vous recevez en principe un unique document comportant la totalité des montants dus en fonction du nombre de résidences déclarées au service des impôts.

A noter : il est également possible de consulter sur votre espace personnel impot.gouv.fr le document concernant la taxe d'habitation, afin de savoir si vous en êtes exonéré ou non, et le cas échéant, le montant du.

Comment calculer le montant de cette taxe ?

Le montant de la taxe d'habitation est fixé en fonction de la **valeur locative du logement au 1er janvier de l'année d'imposition**. Plusieurs paramètres sont alors pris en compte pour le calcul de la taxe :

- La surface du logement ;
- Sa localisation ;
- Votre revenu ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le taux voté par la collectivité locale dont vous dépendez ;
- Les éventuelles exonérations dont vous bénéficiez.

Bon à savoir : Au besoin, sachez que le service public met à votre disposition un simulateur de calcul de la taxe d'habitation d'un locataire ou d'un propriétaire.

Comment payer la taxe ?

La taxe d'habitation dont **le montant excède 300€** doit impérativement être acquittée en ligne, par carte bancaire sur le site impot.gouv.fr ou par prélèvement bancaire.

Dans ce second cas vous disposez de 2 options :

- Payer la totalité du montant à l'échéance ;
- Demander une mensualisation de la taxe d'habitation, afin qu'une partie seulement du montant vous soit prélevée chaque mois, jusqu'à complet paiement.

A noter : La demande de prélèvement mensuel doit être initiée auprès du service des impôts.

La réforme 2018 concernant la taxe d'habitation

Depuis 2018, une réforme impliquant une **exonération progressive de la taxe d'habitation** a été mise en place. Ainsi, de nombreux locataires et propriétaires ont dans un premier temps bénéficié d'une baisse du montant de cette taxe, avant de s'en voir complétement exonérés au 1er janvier 2023.

Qui peut bénéficier de cette exonération ?

L'exonération de la taxe d'habitation concerne les locataires et propriétaires, pour leur **résidence d'habitation principale uniquement**. En effet, les résidences secondaires ne bénéficient pas de ce dégrèvement.

Comment en bénéficier ?

Pour bénéficier de la suppression de la taxe d'habitation, vous n'avez rien à faire excepté de déclarer votre résidence principale aux services des impôts.

Si vous ne disposez pas de résidence secondaire, vous serez **totalement et automatiquement exonéré de la taxe d'habitation**. En revanche, vous resterez

© 2023 LEGALPLACE SAS

redevable de celle-ci pour chacune de vos résidences secondaires.

FAQ

Quels types de locaux sont imposables à la taxe d'habitation ?

Depuis le 1er janvier 2023, seuls les propriétaires et locataires de résidences secondaires sont redevables de la taxe d’habitation.

Qui bénéficie de l’exonération de taxe d’habitation en 2023 ?

Toutes les personnes qui louent ou possèdent leur résidence principale sont exonérées de la taxe d’habitation depuis le 1er janvier 2023.

Je vends ma maison en cours d’année, suis-je redevable de la totalité de la taxe d’habitation ?

En principe, l’occupant du logement au premier janvier constitue le redevable de la taxe d’habitation. Toutefois, en cas de vente ou de déménagement, il est possible de demander aux impôts de ne payer qu’au prorata de l’occupation effective, et d’ainsi diviser le montant entre vous et l’occupant arrivé après vous.

© 2023 LEGALPLACE SAS