



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Calcul de la taxe d'habitation dans le cas d'une colocation étudiante

Question écrite n° 26532

Texte de la question

Mme Carole Grandjean interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de l'action et des comptes publics, sur le mode de calcul de l'exonération de taxe d'habitation pour les étudiants en colocation. Lorsqu'un contrat de bail contient plusieurs preneurs, l'administration fiscale étudie la situation fiscale de chacun. Si l'un des preneurs à bail ne bénéficie pas de l'exonération de taxe d'habitation en raison de ses revenus (ou en raison des revenus de ses parents lorsque ce preneur est étudiant et placé sous le foyer fiscal de ses parents, eux-mêmes non exonérés de cette taxe au regard de leurs revenus), le montant de la taxe d'habitation est dû pour sa totalité. Ce mode de calcul est largement défavorable au colocataire qui pourrait bénéficier de cette exonération s'il était titulaire d'un contrat de bail à lui seul. Cette solution privilégiée par l'administration fiscale défavorise ainsi la partie la moins favorisée, la contraignant à régler une partie d'un impôt dont elle pourrait être exonérée. Aussi, elle souhaite savoir si, pour des raisons de justice fiscale, cette règle pourrait être modifiée, et selon quelles modalités.

Texte de la réponse

Conformément aux articles 1407 et 1408 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation (TH) est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation, et est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Les étudiants qui ont la disposition privative d'un logement indépendant du domicile de leurs parents et non situé dans une résidence universitaire gérée par le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ou, dans des conditions analogues par un autre organisme, sont donc imposables à la TH dans les conditions de droit commun. L'exonération accordée aux étudiants logés dans les résidences universitaires gérées par les CROUS ou dans certaines résidences, lorsque les conditions financières et d'occupation sont analogues à celles des CROUS, se justifie par leur situation particulière. En effet, l'accès à ces résidences dépend de critères sociaux, et les étudiants y sont soumis à des contraintes de vie en collectivité qui ne sont pas imposées à ceux logés dans des logements indépendants. Lorsqu'un local fait l'objet d'une occupation indivise, il ne peut donner lieu qu'à une seule imposition à la TH. Dans cette situation, la taxe est, en règle générale, établie au nom de l'occupant en titre à l'exclusion par conséquent des personnes avec lesquelles il partage son logement, qui ont la qualité de cohabitant. Elle peut toutefois être établie au nom de l'un quelconque des occupants, même si celui-ci n'est pas l'occupant en titre, lorsqu'il existe des circonstances particulières. Ainsi, lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes en colocation, l'imposition peut valablement être établie au nom de l'un quelconque des occupants (cf. Cour administrative d'appel de Paris, 24 octobre 2001, n° 97-3027). Cette situation de cohabitation entraîne des conséquences s'agissant de l'application de l'exonération de taxe d'habitation sous conditions de ressources prévue à l'article 1414 C de CGI. En effet, le revenu à prendre en compte, qui s'entend de la somme des revenus des foyers au nom desquels l'imposition est établie et des revenus de chacun des foyers fiscaux des cohabitants, est comparé à la limite correspondant à la somme des parts retenues pour l'établissement de l'impôt sur le revenu de chacun des foyers (CGI, art. 1417, II bis). Ces dispositions s'appliquent notamment au cas des étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents et vivant en colocation,

et permettent de prendre en compte l'ensemble des capacités contributives des foyers concernés. En outre, les modalités de répartition du paiement de la TH entre les redevables, ou entre redevables et autres occupants du local, relèvent de la sphère privée et ne sont pas connues de l'administration fiscale. Enfin, il est rappelé que, pour les contribuables qui ne bénéficieraient pas de l'exonération prévue à l'article 1414 C du CGI en application de l'article 16 de la loi de finances pour 2020, la TH afférente aux locaux affectés à l'habitation principale sera définitivement supprimée en 2023.

Données clés

Auteur : [Mme Carole Grandjean](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26532

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Action et comptes publics \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 février 2020](#), page 953

Réponse publiée au JO le : [27 avril 2021](#), page 3630