



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Application de la suppression de la taxe d'habitation aux colocations étudiantes

Question écrite n° 289

Texte de la question

M. Marc Le Fur interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'application de la suppression de la taxe d'habitation aux colocations étudiantes. Engagée en 2018, la suppression progressive de la taxe d'habitation pour les résidences principales s'achèvera en 2023 et ce en application des dispositions de l'article 1414 C du code général des impôts (CGI). En l'état actuel du droit, cette suppression ne concerne pas les étudiants en colocation, hors résidence universitaire ou structures assimilées, lesquels sont bien souvent rattachés au foyer fiscal de leurs parents. Dans le cas de colocataires fiscalement rattachés à leurs parents, il s'avère en effet que le logement concerné est assimilé à une résidence secondaire. À ce titre, il est exclu du dispositif d'exonération. Cela est à plusieurs titres fort regrettable et largement injustifié. Il convient d'abord d'écarter d'emblée les dispositions qui offrent un allègement de taxe d'habitation au regard des ressources modestes des parents de l'étudiant puisqu'elles sont inopérantes s'agissant d'une colocation dans la mesure où elles considèrent les ressources de l'ensemble des familles des colocataires et ne sont, de surcroît, pas assimilables aux dispositions de l'article 1414 C du CGI relative à l'extinction de la taxe d'habitation. Il convient ensuite de souligner que le choix de la colocation est d'abord un choix financier fait par les familles afin de mutualiser le prix des loyers qui, on le sait, n'ont cessé de croître dans les grandes métropoles qui abritent la grande majorité des établissements du supérieur que compte le pays. Il serait par conséquent absurde de ne pas appliquer la réforme de la taxe d'habitation aux colocations étudiantes. Cela constituerait une forme de dissuasion insupportable à la poursuite d'études supérieures, singulièrement pour les jeunes issus du monde rural pour lesquels un logement est la condition *sine qua non* à cette poursuite d'études. Plus largement et dans une logique identique, l'assimilation de la colocation étudiante à une résidence secondaire lorsque les enfants sont rattachés fiscalement à leurs parents n'est plus tenable. Il serait judicieux, logique et souhaitable d'appliquer aux colocations étudiantes le même régime que celui qui s'applique aux résidences universitaires ou assimilables gérées notamment par les Crous d'autant que ces structures ont des capacités d'accueil largement insuffisantes qui ne permettent pas à l'ensemble des boursiers d'accéder à un logement étudiant. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement entend étendre l'application totale de taxe d'habitation aux colocations étudiantes.

Texte de la réponse

Afin d'alléger la pression fiscale sur l'ensemble des ménages, la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale, à savoir le logement dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement, a été supprimée par étapes entre 2018 et 2023. Ainsi, à compter de 2023, plus aucun logement occupé à titre de résidence principale n'est soumis à la taxe d'habitation, cette dernière étant cependant maintenue sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à la résidence principale. Indépendamment de cette réforme, les étudiants occupant un logement en résidence universitaire géré par un centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), ou par un organisme subordonnant sa mise à disposition à des conditions financières et d'occupation analogues, bénéficient d'une exonération de la taxe d'habitation (code général des impôts, article 1407, II, 5°). Ce régime se justifie par les conditions d'admission sur critères sociaux

et les contraintes de vie en collectivité associées à ces logements. En revanche, les étudiants qui ont la disposition privative d'un logement indépendant du domicile de leurs parents et autres que ceux susmentionnés sont soumis au régime de droit commun applicable aux résidences principales. Jusqu'aux impositions établies au titre de l'année 2022, les logements occupés à titre de résidence principale dans le cadre d'une colocation étudiante pouvaient, sous conditions de ressources, bénéficier d'une exonération totale ou partielle de la taxe d'habitation (CGI, article 1414 C). Les ressources à prendre en compte s'entendaient de la somme des revenus des foyers fiscaux des occupants, à savoir, en cas de rattachement, les revenus du foyer fiscal des parents de l'étudiant. Le montant de ressources obtenu était, en cohérence, 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, article 1417, II bis). À compter des impositions établies au titre de l'année 2023, dès lors qu'ils sont occupés à titre de résidence principale, ces logements ne sont pas soumis à la taxe d'habitation, indépendamment du rattachement des étudiants au foyer fiscal de leurs parents.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 289

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [26 juillet 2022](#), page 3519

Réponse publiée au JO le : [11 avril 2023](#), page 3330