



Taxe d'habitation - Chambre meublée en résidence secondaire

Par Api94

Bonjour,

J'occupe en semaine pour le travail mon ancienne résidence principale, qui est devenue de fait une résidence secondaire et pour laquelle je suis donc redevable de la taxe d'habitation.

J'envisage de louer une des chambres en meublé longue durée à un locataire dont ce sera la résidence principale.

Est-ce que cela aura un impact sur la taxe d'habitation ? Peut-on considérer qu'il y aura exonération de toute la taxe d'habitation du fait qu'une partie de l'appartement aura un usage de résidence principale, même si une autre partie aura un usage de résidence secondaire pour moi ?

Merci par avance pour votre éclairage.

Par Bazille

Bonjour,

Si vous louez , uniquement une chambre meublée à un locataire,il partage donc les parties communes avec vous, vous continuez à jouir de la maison en résidence secondaire, c est vous qui payez la TH.

Par yapasdequoi

Bonjour,

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42[/url]

Il n'y a guère que cette chambre, si elle constitue un logement indépendant, qui pourrait être exonérée.

Renseignez vous au centre des impots locaux.

Par Hibou Joli

Bjr,

Vous aurez une différence quant à la nature de la location meublée et le traitement de la TH :

- location meublée longue durée (bail annuel) : le locataire en fait sa RP ou non mais pas de TH pour vous
- Location meublée de courte durée de type Airbnb ou de tourisme: l'administration considère désormais que vous en aurez la jouissance (partielle) et que vous êtes donc éligible à la TH (résidence secondaire) sauf à démontrer que vous passez par un service de conciergerie exclusif

Par yapasdequoi

Merci de préciser la référence juridique.

Par Bazille

Bonjour

Hibou Joli

Il dit bien qu'il loue une chambre meublée , pas le logement entier.

BOFiP - TH - Redevable (BOI-TH-10-20, § 10 et suivants) :

« La taxe est due par l'occupant au 1er janvier, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. »

« Lorsque le propriétaire se réserve une partie du logement et loue seulement une ou plusieurs pièces meublées, il conserve la qualité d'occupant et reste personnellement imposable à la taxe d'habitation. »

Article 1411 CGI : précise les règles d'exonération pour résidence principale, mais la taxe subsiste pour les résidences secondaires.

? BOFiP - TH - Redevable (BOI-TH-10-20, § 50) :

« Lorsqu'un logement est loué meublé à titre de résidence principale du locataire, celui-ci est imposable à la taxe d'habitation. »

Par Hibou Joli

@yapasdequoi

Ai je l'habitude dans mes réponses de ne pas citer une référence juridique ??

Dans un important arrêt de principe en date du 23 décembre 2024, le Conseil d'Etat est venu rappeler aux propriétaires réalisant des opérations de location de courte durée qu'ils peuvent rester redevables de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en fonction des caractéristiques des locations.

@Bazille

La TH sera bien due au cas présent puisqu'il y aura bien disposition du bien à titre personnel conformément à la Jurisprudence récente citée (et connue ici pour en avoir parlé plusieurs fois).

Par yapasdequoi

Merci pour les précisions.

Je cite :

J'envisage de louer une des chambres en meublé longue durée

Il n'est ici pas utile de parler des locations courte durée.

Du coup la référence :

« Lorsque le propriétaire se réserve une partie du logement et loue seulement une ou plusieurs pièces meublées, il conserve la qualité d'occupant et reste personnellement imposable à la taxe d'habitation. »

convient parfaitement.

Par Hibou Joli

@yapasdequoi

Message modéré : attaque personnelle envers un autre participant.

Par yapasdequoi

Pour la polémique et les critiques c'est sans moi.

Par Hibou Joli

Message modéré : attaque personnelle envers un autre participant.

Par Api94

Merci pour vos réponses. Il s'agit en effet bien de louer une partie de résidence secondaire en tant que meublé longue durée.

Le texte que j'ignorais « Lorsque le propriétaire se réserve une partie du logement et loue seulement une ou plusieurs pièces meublées, il conserve la qualité d'occupant et reste personnellement imposable à la taxe d'habitation. » est très clair.

Par CLipper

Bonjour Api,
Ce n'est peut-être pas aussi simple que cela.

Ça dépend de ce que le propriétaire se réserve (disposition et jouissance) pendant l'année et ce dont le locataire dispose et jouit tout au long de l'année (avec le 1er janvier inclus).
Après, vous, vous disposez du logement en tant que résidence secondaire donc n'êtes pas automatiquement l'occupant du 1er janvier alors que le locataire bail 1 an longue durée résidence principale, lui, l'est.
Je crois que les locataires de meublé longue durée résidence principale (même si chambre privative et autres pièces à dispo non privative) ne sont pas exonérés de TH au titre de la RP...
Ya des cas qui diffèrent suivant le type de locataire (étudiant ou condition modeste ou ...) ou si multi location meublée bail 1 an.
Si vous avez l'habitude de fêter le nouvel an dans votre résidence secondaire, c'est foutu

Par Bazille

CLlper

Je pense que vous vous égarez.

Il ne peut y avoir qu'une seule TH pour une maison. Si vous louez qu'une pièce en meublé, à l'année, le locataire ne peut pas supporter une TH de la totalité de la maison, on ne peut pas faire une TH au prorata pour un et pour l'autre.
L'occupation au 1er janvier n'a aucune incidence.
La loi est précise, si vous louez une partie de votre résidence secondaire, vous restez redevable de la TH.

Par CLipper

Bonsoir,

Si vous louez une seule pièce (sans WC sanitaire ni cuisine) cela ne peut pas être la résidence principale du locataire.
Et l'occupant au 1er janvier a son importance car c'est lui qui est redevable de la taxe (c'est vous qui avait cité le texte je crois).

Pour avoir une réponse précise, Api devrait nous dire ce qu'il prévoit de louer en meublé longue durée.
Et si c'est une chambre privative avec accès aux parties communes wc, salle d'eau cuisine et bien son locataire sera redevable de la TH (pas d'exonération) si son bail contient le 1er janvier) et que Api le proprio n'a pas privatisé les parties communes pour la journée du 1er janvier.

Si le locataire est redevable de la TH, le proprio ne l'a paie pas.

Pouvez-vous de votre côté citer la loi qui vous fait avoir une certitude sur le cas de Api ?

Par Bazille

Bonjour'

CLIPper.

C'est plus complexe que ça

Oui, tu peux ne payer qu'une partie de la taxe d'habitation sur une résidence secondaire si une autre partie est louée à l'année sous certaines conditions.

Pour que l'administration fiscale distingue les deux parties :

? Il faut que la maison soit clairement divisée en deux logements distincts (entrée séparée, compteurs d'eau/électricité séparés de préférence).

? Chaque logement doit pouvoir être identifié comme un local imposable autonome.

? Si ce n'est pas le cas, la taxe peut être calculée sur l'ensemble et il faut demander un dégrèvement partiel en justifiant la location annuelle d'une partie.

En tout état, c'est sa résidence secondaire, il paiera un TH partielle ou totale.

Si la location est libre au 1er janvier, s'il est déclaré comme loueur de meublé à l'année, il ne paiera que sa part. Le cas contraire il paiera la totalité, mais attention que ce ne soit pas considéré comme une location saisonnière.

Dou en restant factuel,

Il est dit résidence secondaire, occupée une semaine par mois.

Location annuelle d'une chambre meublée.

J'opte pour la TH totale pour le propriétaire, en application des textes cités en début :

BOFiP - TH - Redevable (BOI-TH-10-20, § 10 et suivants) :

« La taxe est due par l'occupant au 1er janvier, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. »

« Lorsque le propriétaire se réserve une partie du logement et loue seulement une ou plusieurs pièces meublées, il conserve la qualité d'occupant et reste personnellement imposable à la taxe d'habitation. »

Par Hibou Joli

Bjr,

J opte pour la TH totale pour le propriétaire, en application des textes cités en début :

BOFiP - TH - Redevable (BOI-TH-10-20, § 10 et suivants) :

« La taxe est due par l'occupant au 1er janvier, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. »

« Lorsque le propriétaire se réserve une partie du logement et loue seulement une ou plusieurs pièces meublées, il conserve la qualité d'occupant et reste personnellement imposable à la taxe d'habitation. »

Les références données du BOI n'existent pas ou sont incomplètes. Les conclusions n'en restent pas moins les mêmes c'est à dire imposition à la TH de résidence secondaire selon le BOI-IF-TH-10-20-20 n°150 reproduit ci-dessous et particulièrement adapté à la situation : .

Lorsqu'ils occupent une chambre meublée chez une personne qui loue ou sous-loue une partie de son habitation et qui est à ce titre exonérée de la cotisation foncière des entreprises, ils ne sont pas soumis à la taxe d'habitation ; celle-ci demeure établie au nom du loueur pour l'ensemble du logement, y compris la pièce louée en meublé (RM Madrelle n° 23578, JO AN du 18 avril 1983, p. 1816).

Par yapasdequoi

Si en plus ceux qui citent des références les inventent, on n'est pas rendu ...

Par Hibou Joli

Evitons que l'hospital ne méprise la charité

Par CLipper

Bonjour,

J'avais dit que la question de API n'est pas simple à répondre. Il faut avoir plus de précisions.

On sait

que APi veut louer en meublé longue durée et que cette location serait la résidence principale du locataire que le bien Api proprio est déclaré résidence secondaire du proprio.

On ne sait pas précisément ce que Api a prévu de louer, ce qu'il a prévu de "se réserver".

(Bazille: j'ai supposé que la résidence secondaire de Api n'était pas divisée en plusieurs logements car Si c'était le cas, API le saurait puisque indiqué sur TH mais c'est vrai qu'il n'a rien précisé a ce sujet mais APi n'a pas dit non plus qu'il prévoyait de louer longue duree meublé une partie autonome du bien)

Je dis simplement qu'il faut intégrer dans l'analyse le fait qu'une chambre meublée n'est pas un logement pouvant être une résidence principale.

Si la chambre meublée n'est pas équipée pour pouvoir " y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante." Fermer les guillemets .

Par yapasdequoi

Mais si : une chambre meublée peut tout à fait être une résidence principale si accès aux pièces communes (exemple : en colocation !)

Par Bazille

CLIPer,

Je pars du principe que si API a dit qu'il allait louer une chambre meublée à l'année, qu'il sait ce qu'il fait et que sa chambre rentre dans les critères de « chambre à louer à l'année » donc ma réponse porte seulement sur la question qu

il pose « qu'en est-il de la TH, si je loue à l'année une chambre meublée, dans ma résidence secondaire que j'occupe une semaine par mois.

Factuellement est : il doit la TH en totalité

Par CLipper

Bonsoir,

Mais si : une chambre meublée peut tout à fait être une résidence principale si accès aux pièces communes (exemple : en colocation !)

Pourquoi "mais si : " ??!

On dit la même chose

Par CLipper

Bonsoir Bazille,

Entre les lignes, j'ai cru comprendre que Api voulait savoir si en louant bail longue durée une chambre meublée de sa résidence secondaire, si c'est la résidence principale du locataire, ce n'est plus le proprio mais le locataire qui serait redevable de la TH et donc Api ne recevrait plus de TH à payer.

Si Api loue bail LD une chambre meublée, vu que le locataire ne peut en faire sa résidence principale, le logement reste RS et donc Api paie TH.

Si Api loue bail LG une chambre privative avec accès aux parties communes pour que le locataire puisse en faire sa résidence principale, on ne peut plus raisonner sur les textes " location chambre meublée " parce que ce n'est pas un bail de location " chambre meublée " que le loueur doit faire ..

Par yapasdequoi

vu que le locataire ne peut en faire sa résidence principale

Je ne vois vraiment pas ce qui vous permet d'affirmer cela.