



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Février 2015

Les différentes taxes liées au logement

Il existe plusieurs taxes dont vous pouvez être redevables par rapport à votre logement, à plusieurs titres : parce que vous le possédez, parce que vous y vivez ou pour ces 2 raisons. Dans le cadre d'une mise en location du logement, certaines sont dues par le propriétaire et pour d'autres, il peut les récupérer auprès du locataire. Il existe des taxes qui ne concernent pas forcément toutes les communes. Explications.

La taxe d'habitation

Quoi ? Qui ?

La taxe d'habitation est la plus connue des taxes liées au logement car elle concerne, sauf exceptions, tous les foyers.

Que vous soyez locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit du logement, la taxe d'habitation est due pour l'habitation principale dans laquelle votre foyer réside. Elle est également due pour les résidences secondaires.

Quand ?

La taxe d'habitation est établie annuellement : vous en êtes redevable pour l'année lorsque vous vous situez dans un logement au 1^{er} janvier de ladite année, même si vous avez déménagé depuis cette date. L'avis d'imposition est reçu au cours du dernier trimestre de l'année.

Pour quoi faire ?

Elle est encaissée pour le compte de la commune où se situe votre logement ou de l'intercommunalité à laquelle elle appartient (communauté de communes, communauté d'agglomérations, etc.).

Depuis 2011, le département ne perçoit plus la taxe d'habitation et la part qui lui était attribuée a été transférée aux communes et intercommunalités.

Qui est exonéré ?

Il est des situations dans lesquelles vous pouvez bénéficier d'une exonération ou, au moins, d'un plafonnement du montant de la taxe d'habitation. Elles sont prévues aux articles 1414 et suivants du Code général des impôts. Premièrement, les foyers non redevables de l'impôt sur le revenu sont automatiquement exonérés de la taxe d'habitation. Ensuite, des personnes cumulant plusieurs conditions fixées par le Code général des impôts en sont exonérées. Ces conditions sont cumulatives et sont relatives à la situation des personnes (handicap, invalides, veuvage, plus de 60 ans, etc.), à leur situation familiale (vivant seules, avec conjoint, avec personnes à charge ou avec personnes bénéficiant de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité) et à leurs revenus ([en fonction du nombre de parts du foyer](#)). Normalement, ces exonérations devraient être automatiques mais il faut toutefois vérifier si vous remplissez toutes les conditions et vous adresser à votre centre des impôts.

Possibilité de dégrèvement ?

Comme il existe des exonérations, il est possible, dans certaines conditions, de bénéficier de dégrèvements. Les conditions sont les suivantes : ne pas être passible de l'ISF l'année précédente et de disposer d'un [revenu fiscal de référence ne dépassant pas certaines limites](#). Normalement, le plafonnement est automatiquement calculé, mais soyez vigilants : si vous pensez être concernés, entrez en contact avec votre centre des impôts.

Comment la faire diminuer ?

Sachez que selon l'article 1411 du Code général des impôts, le conseil municipal a le pouvoir de faire baisser la taxe d'habitation à laquelle sont soumises les familles en décidant d'appliquer des abattements « pour charges de famille » plus importants que les minima obligatoires. Ainsi, la

commune peut créer une politique fiscale pro familiale, ce qui constitue, pour la municipalité, une façon d'attirer les familles dans la commune. [L'association Familles de France a créé en 1987 l'opération HABITAXE](#) qu'elle continue de revendiquer, dont l'objectif est de saisir les maires (et les candidats aux municipales en périodes électorales) pour leur rappeler cette possibilité, en faveur des familles, que leur laisse la loi.

La taxe foncière

Quoi ? Qui ?

Elle est due par les propriétaires des locaux d'habitation et des parkings, qu'ils soient ou non occupants des lieux. Sont imposables les propriétés bâties (maison, appartement) et non-bâties (champs, terrains non construits).

A noter : sur l'avis d'imposition de la taxe foncière est mentionnée la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), qui est due par le locataire.

Quand ?

La taxe foncière est annuelle. Elle est généralement envoyée aux contribuables courant septembre.

Pour quoi faire ?

Elle permet de financer une partie du budget des communes, intercommunalités, départements et régions.

Possibilité de réduction ou d'exonération ?

Pour certaines constructions, vous pouvez bénéficier d'exonérations temporaires (pour quelques années). Les personnes âgées ou en situation de handicap et celles de condition modeste peuvent aussi bénéficier de réductions de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour leur habitation principale. Il faut se rapprocher de son centre des impôts pour connaître les conditions et montants de réductions précis.

La taxe de balayage

Quoi ?

La taxe de balayage est un impôt que les communes peuvent décider de mettre en place. Elle est prévue à l'article 1528 du Code général des impôts.

Qui ?

Elle est due par les propriétaires riverains des voies livrées à la circulation publique au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Lorsque qu'il s'agit d'un immeuble en copropriété, la taxe est due par le syndicat des copropriétaires au 1er janvier de l'année d'imposition.

A noter que le propriétaire peut récupérer cette taxe sur le locataire du logement mis en location car la taxe de balayage est mentionnée comme charge récupérable par le [décret 87-713](#) et correspond à un service rendu à celui qui réside dans le logement.

Pour quoi faire ?

Comme son nom l'indique, la taxe de balayage est une contribution aux dépenses de balayage engagées par la commune. D'ailleurs, la loi précise que le montant récolté « ne peut excéder les dépenses occasionnées par le balayage de la superficie des voies livrées à la circulation publique, telles que constatées dans le dernier compte administratif de la commune ».

Exonérations ?

Aucun dégrèvement concernant les contribuables âgés et de condition modeste ne s'applique à cette taxe.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Quoi ?

Le Code général des impôts prévoit que les communes qui assurent au moins la collecte des déchets des ménages peuvent instituer une taxe destinée à pourvoir aux dépenses de ce service. Ainsi, les communes peuvent ne pas y avoir recours, si elles décident de financer le ramassage et le traitement des déchets ménagers par d'autres façons. Elle est calculée sur la même base que la taxe foncière

sur les propriétés bâties, c'est-à-dire sur la valeur locative cadastrale. Ce n'est donc pas le volume d'ordures ménagères collectées qui conditionne le montant de cette taxe.

Qui ?

Elle est mentionnée sur l'avis d'imposition de la taxe foncière, et donc au nom du propriétaire du logement. Ainsi, c'est lui qui doit la régler. Toutefois, pour un logement en location, celui-ci peut en récupérer le montant auprès du locataire (comme prévu au sein du [décret 87-713](#)).

Quand ?

Elle est couplée avec la taxe foncière, donc elle est annuelle et reçue par les contribuables courant septembre.

Exonération ?

Est exonéré de la TEOM le contribuable dont le logement n'est pas redevable de taxe foncière sur la propriété bâtie. Toutefois, les contribuables exonérés temporairement de taxe foncière peuvent être redevables de la TEOM.