

## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>14462</b>	De <b>M. Yannick Favennec</b> ( Union des démocrates et indépendants - Mayenne )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Budget</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Budget</b>
<b>Rubrique &gt; impôts locaux</b>	<b>Tête d'analyse &gt; taxe d'habitation</b>	<b>Analyse &gt; baux d'habitation. résiliation. obligations du locataire.</b>
Question publiée au JO le : <b>25/12/2012</b> Réponse publiée au JO le : <b>07/01/2014</b> page : <b>85</b> Date de changement d'attribution : <b>20/03/2013</b>		

### Texte de la question

M. Yannick Favennec attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les conséquences, pour les propriétaires louant à des étudiants, de l'article 1686 du code général des impôts, qui prévoit la responsabilité du propriétaire dans le paiement de la taxe d'habitation de son locataire s'il n'a pas informé, dans certaines conditions, le comptable public du déménagement de celui-ci. Le propriétaire du logement est tenu, dès lors que le locataire indique son intention de déménager, de solliciter un justificatif prouvant le règlement de la taxe d'habitation. Dans l'hypothèse où le locataire ne fournit pas ce document, le propriétaire doit sous sa responsabilité personnelle et dans le délai d'un mois, informer le Trésor public de la situation et du déménagement. Les propriétaires louant à des étudiants, dans le cadre dérogatoire des baux étudiants, dont le terme se situe au 30 juin ou 31 juillet de l'année civile se trouvent régulièrement confrontés à cette situation. Aussi, il lui demande dans quelle mesure le Gouvernement pourrait, dans un souci de responsabilité individuelle, envisager de compléter les textes en excluant les baux étudiants de cette obligation faite au bailleur.

### Texte de la réponse

En vertu de l'article 1686 du code général des impôts (CGI), les propriétaires peuvent être tenus d'acquitter la taxe d'habitation due par les locataires qui ont déménagé. Cette solidarité s'inscrit dans les prescriptions de l'article 1408 du CGI, qui définit comme personne imposable à la taxe d'habitation toute personne qui, à quelque titre que ce soit, a la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Si le propriétaire n'a pas la jouissance effective du local, il en dispose en vertu de son droit de propriété. Néanmoins, le régime de responsabilité introduit par l'article 1686 du CGI n'est pas absolu et se trouve limité en pratique à des cas précis de risques avérés pour le Trésor public de ne pas recouvrer. En outre, le propriétaire peut solliciter une décharge gracieuse de responsabilité fiscale s'il a été victime de circonstances imprévisibles ou bénéficié d'une exonération en apportant la preuve de sa bonne foi (sur ce point : réponse ministérielle publiée au Journal officiel du 7 juin 2005, page 5858, à la question n° 57572). Par ailleurs, le propriétaire peut se prémunir de ce risque en tenant compte de cette responsabilité fiscale dans le cadre du cautionnement exigé du locataire, dans la limite des prescriptions légales édictées en matière de cautionnement locatif. En outre, il est admis que la responsabilité du loueur en meublé ne peut être engagée lorsque la taxe d'habitation est mise en recouvrement après le départ du locataire (BOFiP BOI-REC-SOLID-20-40-20120912, paragraphe 130). Cette tolérance administrative est de nature à préserver la responsabilité des propriétaires dans le cadre des locations meublées consenties aux étudiants en application du second alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation.