



17ème législature

Question N° : 1216	De M. Sacha Houlié (Non inscrit - Vienne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et industrie		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > Situation des résidences gérées au regard de la déclaration de biens immobiliers	Analyse > Situation des résidences gérées au regard de la déclaration de biens immobiliers.
Question publiée au JO le : 22/10/2024 Date de changement d'attribution : 24/12/2024		

Texte de la question

M. Sacha Houlié appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés rencontrées par les propriétaires de biens immobiliers situés en résidences étudiantes ou en résidences seniors gérées. Avec la suppression de la taxe d'habitation, entrée en vigueur le 1er janvier 2023, les pouvoirs publics ont en effet mis en place une nouvelle déclaration pour les propriétaires de biens immobiliers destinés à l'habitation. Cette nouvelle déclaration a pour objectif de permettre à l'administration fiscale d'identifier les biens immobiliers redevables de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et ceux redevables de la taxe sur les logements vacants. À cette fin, l'article 1418 du CGI impose aux propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation de préciser l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). Or il a été très tardivement précisé que ce dispositif était applicable aux propriétaires de logements situés dans les résidences services pour étudiants comme pour seniors et que l'indication de la dénomination sociale de l'exploitant (locataire à bail commercial) exposait les propriétaires de ces biens à une taxation au titre de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette position pose d'importantes difficultés et risque assurément de générer des contentieux inutiles étant établi que l'investisseur individuel, ou le bailleur social propriétaire, a confié la gestion locative de son bien à un exploitant professionnel, titulaire d'un bail commercial l'autorisant à sous-louer, en son nom et pour son compte à une clientèle étudiante ou seniors, les lots objets des baux. Outre la difficulté pour l'exploitant d'adresser à chacun des propriétaires la liste des occupants au 1er janvier, que se passera-t-il si au 1er janvier 2023 tel ou tel lot s'était avéré vacant ? Compte tenu de la mobilité étudiante, il n'est en effet nullement rare qu'un étudiant quitte son logement en cours d'année (notamment pour un stage). Or taxer le propriétaire (ou l'exploitant) au titre de la taxe pour les locaux vacants ne présenterait aucun intérêt et serait par définition contesté (la vacance au sens fiscal n'étant nullement celle de la vacance locative de telle ou telle résidence étudiante). Par ailleurs, les gestionnaires de résidences étudiantes sont parfois amenés (et légalement autorisés au titre de l'article L. 631-12-1 du code de la construction et de l'habitation) à louer des logements pour de courtes durées (n'excédant pas trois mois), ce qui est le cas pour les étudiants en stage, ou certains étudiants étrangers qui n'établissent nullement leur résidence principale dans l'établissement concerné mais ne sauraient décemment être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Quant aux étudiants qui établissent leur résidence principale dans l'établissement, ces derniers sont précisément ceux pour lesquels la suppression de la taxe d'habitation est la plus nécessaire et bienvenue. Pour les seniors c'est tout aussi complexe, car il y a également la problématique des lots dédiés aux séjours temporaires (sorties d'hospitalisation, séjours saisonniers pour tromper la solitude de l'hiver ou



affronter la canicule...). En outre, il n'est pas rare qu'une personne âgée, venant par exemple de perdre son conjoint, décide de quitter son domicile historique, sans pour autant le vendre ou le louer, pour une résidence services seniors. Elle se retrouverait alors sanctionnée par la taxe sur la résidence secondaire. Aussi, compte tenu de la spécificité des logements étudiants ou seniors en résidences gérées et des nombreuses difficultés qui ne manqueront pas de se présenter, il lui demande s'il ne pourrait pas être envisagé que les contribuables concernés puissent, d'une part, renseigner le seul nom de l'exploitant (les étudiants n'étant par définition plus assujettis à la taxe d'habitation depuis le 1er janvier 2023) et, d'autre part, être exonérés de la taxe sur les résidences secondaires.