



# Exonération d'impôt location résidence principale

Par **George Lukas**, le **27/05/2018** à **17:28**

Bonjour,

D'après le Code général des impôts : Articles 35 bis I. Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que **les pièces louées** constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail, et que **le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.**

Pour apprécier si le prix de location est raisonnable, l'administration publie à titre indicatif deux plafonds annuels par **mètre carré de surface habitable** selon les régions, réévalués chaque année. Au titre de l'année 2018, ces plafonds s'élèvent à 185 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de France, et à 136 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions.

Ma situation, mon problème :

Je possède un appartement hors Ile-de-France qui est ma résidence principal constitué de : 1 toilettes, 1 salle de bain, 1 salle d'eau, 3 Chambres, 1 Cuisine, 1 Salon. Deux chambres sont destinées aux étudiants, une est pour moi, le reste de l'appartement est commun à tout le monde.

Quelles sont les pièces dont la loi fait référence ? Dois-je prendre en compte uniquement les chambres ? Les pièces communes ? Les couloirs ? La cuisine, toilettes etc... ?

Par **Di Donato Nicolas**, le **27/05/2018** à **20:40**

Bonjour,

En ce qui concerne l'application de l'article 35 bis I du CGI, trois conditions cumulatives sont à remplir (conditions que vous avez énumérées via l'article):

1) il faut que les pièces concernées par la location fassent parties de votre résidence

principale. La personne met en location une ou plusieurs pièces de son logement mais de ce fait cela va réduire le nombre de pièces qu'elle va occuper à titre personnel.

2) il faut que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale. L'administration retient par dérogation comme habitation principale l'endroit où les étudiants vivent habituellement durant leur année scolaire (les lycéens sont donc acceptés par l'administration).

Si ces deux premières conditions sont réunies l'ensemble des pièces que vous citez sont compris dans le bénéfice de l'article 35 bis. On peut vous rétorquer que vous ne pouviez pas occuper anciennement à titre d'habitation principale 3 chambres à vous tout seul mais la jurisprudence est assez ouverte à cet égard (voir par exemple un arrêt du Conseil d'Etat du 16 juin 1971 n°81620 sur une personne louant 2 étages sur les 3 constituant son logement).

3) enfin il faut que le prix de la location soit "raisonnable". Cette exigence reste difficilement appréciable. Le Bulletin officiel des finances publiques (qui ne fait pas office de référence juridique) nous indique que "cette condition est considérée comme remplie, pour le locataire, si le prix de la sous-location qu'il consent n'excède pas 2,5 fois la quote-part, correspondant à la partie sous-louée, du loyer de l'immeuble nu qu'il paye à son propriétaire".

En espérant vous avoir aidé

Cordialement

Par **George Lukas**, le **27/05/2018** à **21:02**

Merci pour votre réponse mais j'ai toujours du mal à saisir comment calculer la partie habitable qui est louée. Est ce que la cuisine qui est séparée compte en terme de surface habitable louée même si je l'utilise aussi ? De même pour les autres parties communes : Salon, Toilettes etc..

Par **Di Donato Nicolas**, le **27/05/2018** à **22:25**

Dans votre situation, il apparaît que vous loué une chambre meublée avec un accès aux toilettes, à la cuisine, etc... La surface habitable louée ne concerne que la chambre à mon avis. Le locataire disposant d'un droit d'usage sur les autres pièces qui sont communes.

Cordialement