

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-20-30-60-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFIP

### IF - Cotisation foncière des entreprises - Réduction de la base d'imposition - Entreprises saisonnières

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers  
Cotisation foncière des entreprises  
Titre 2 : Base d'imposition  
Chapitre 3 : Réductions de la base d'imposition  
Section 6 : Entreprises saisonnières

#### Sommaire :

- I. Activités concernées
  - A. Nature des activités visées
  - B. Modalités d'application du dispositif en cas d'exercice d'activités multiples dans les mêmes locaux
- II. Détermination des bases d'imposition
  - A. Modalités de correction de la valeur locative des biens imposables
  - B. Année d'appréciation de la période d'ouverture
- III. Caractère saisonnier de l'activité
  - A. Définition du caractère saisonnier
  - B. Décompte de la période d'activité

#### 1

Pour le calcul de la cotisation foncière des entreprises (CFE) la valeur locative est corrigée en fonction de la période d'activité pour les établissements énumérés au [V de l'article 1478 du code général des impôts \(CGI\)](#).

La valeur locative totale de ces établissements est réduite proportionnellement à la durée de la période de l'année au cours de laquelle ils n'exercent pas leur activité. L'[article 310 HS de l'annexe II au CGI](#) prévoit qu'une activité a un caractère saisonnier lorsque la durée annuelle d'ouverture de l'établissement qui l'exerce est comprise entre 12 et 41 semaines.

## I. Activités concernées

### A. Nature des activités visées

---

#### 10

La réduction de base d'imposition prévue au [V de l'article 1478 du CGI](#) est réservée aux établissements exerçant les activités suivantes :

- hôtels de tourisme classés dans les conditions fixées par le ministre chargé du tourisme ;

**Remarque :** l'[arrêté du 14 février 1986](#) modifié par l'[arrêté du 18 juin 1992](#) fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme, définit les différentes catégories d'hôtels et précise dans son article 1er qu'un hôtel peut être qualifié de «saisonnier» lorsque «sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes». Dès lors, seuls les hôtels qui exercent une activité pendant moins de neuf mois par an et qui relèvent d'une des catégories définies par l'[arrêté du 14 février 1986](#) peuvent bénéficier des dispositions du [V de l'article 1478 du CGI](#).

- restaurants : aucune condition particulière n'est exigée en ce qui les concerne. Il est, toutefois, précisé que les salons de thé ne peuvent bénéficier de la réduction que s'ils tiennent habituellement à la disposition de leur clientèle une variété de plats cuisinés accompagnés de boissons correspondantes ;

- établissements de spectacles ou de jeux : la réduction de la valeur locative n'est liée à aucune condition particulière. Il est précisé que selon la jurisprudence du Conseil d'État cette mesure est applicable à un théâtre qui fait habituellement relâche pendant la saison d'été ;

- établissements thermaux : il s'agit des établissements thermaux proprement dits. La réduction ne peut concerner un médecin qui exerce sa profession dans une station thermale. Les maisons d'enfants à caractère sanitaire spécialisées pour cure thermale ne peuvent pas bénéficier de la réduction (RM Christian, JO AN du 20 octobre 2003, p. 8007) ;

- cafés et discothèques :

Il s'agit :

- des établissements titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place de 4ème catégorie mentionnée à l'[article L 3331-1 du code de la santé publique](#) (cafés, bars, débits de boissons, bistrot, pubs, bars à thème...) ;
- des établissements titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place de 4ème catégorie dont l'activité de débit de boissons est associée à la diffusion de musique amplifiée (discothèques, dancings, boîtes de nuit...).

- parcs d'attractions et de loisirs exerçant une activité saisonnière, sur décision de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale.

#### 20

L'énumération qui précède étant limitative, aucune réduction de la valeur locative ne peut être consentie aux autres personnes exerçant une activité liée à la saison touristique, sportive ou artistique (loueurs en meublé, exploitants de camping, ...).

### B. Modalités d'application du dispositif en cas d'exercice d'activités multiples dans les mêmes locaux

---

#### 30

L'activité «bar», notamment, est fréquemment exercée dans des locaux affectés à une ou plusieurs autres activités ne relevant pas des dispositions du [V de l'article 1478 du CGI](#) (bureau de tabac, diffusion de presse, vente de denrées alimentaires).

#### 40

Dans le cas où les autres activités que celles mentionnées au [V de l'article 1478 du CGI](#) relèvent des dispositions de droit commun ([CGI, art. 1467-1°](#)) du fait de leur nature (ex : vente de denrées alimentaires) il convient également, à titre de règle pratique, de rechercher quelle est l'activité dominante. L'[article 1478 du CGI](#) trouvera à s'appliquer sur l'ensemble de la base d'imposition à condition que l'activité dominante relève de cet article.

**Exemple** : Établissement vendant des denrées alimentaires.

Recettes = 200 000 €, dont :

- 110 000 € bar-restaurant ;

- 90 000 € pour la vente des denrées alimentaires.

→ Application de la réduction sur l'ensemble des bases.

## II. Détermination des bases d'imposition

### A. Modalités de correction de la valeur locative des biens imposables

---

50

La valeur locative totale des établissements énumérés au n° 10 est réduite proportionnellement à la durée de la période de l'année au cours de laquelle ils n'exercent pas leur activité.

### B. Année d'appréciation de la période d'ouverture

---

60

La durée d'exploitation à retenir est la durée pendant laquelle l'établissement est effectivement exploité au cours de la période de référence utilisée pour la détermination de la base d'imposition, soit, dans la généralité des cas, l'avant-dernière année précédant l'imposition.

Il n'est pas nécessaire que les périodes d'exploitation soient consécutives. Il importe seulement que l'ensemble des périodes d'ouverture respecte les conditions posées par l'[article 310 HS de l'annexe II du CGI](#).

En cas de création d'établissement et pour les impositions établies les deux années suivant celle de la création, la période d'ouverture à retenir est celle de l'année de création.

## III. Caractère saisonnier de l'activité

### A. Définition du caractère saisonnier

---

70

La modulation prorata temporis des bases de CFE prévue au [V de l'article 1478 du CGI](#) s'applique exclusivement aux redevables qui exercent une activité à caractère saisonnier.

L'[article 310 HS de l'annexe II au CGI](#) prévoit qu'une activité a un caractère saisonnier lorsque la durée annuelle d'ouverture de l'établissement qui l'exerce est comprise entre 12 et 41 semaines.

### B. Décompte de la période d'activité

---

80

L'[article 310 HS de l'annexe II au CGI](#) prévoit un décompte par semaines d'ouverture.

Dès lors, chaque semaine commencée est considérée comme entière pour l'application des dispositions précitées. Pour la notion de semaine, il conviendra de retenir la semaine civile qui débute le lundi à 0 heure et se termine le dimanche à 24 heures ([code du travail, art. L. 3122-1](#)).

**Exemple** : En N, un café est ouvert :

- du mercredi 1<sup>er</sup> janvier au mardi 4 mars, soit 10 semaines ;
- du samedi 14 juin au samedi 13 septembre, soit 14 semaines ;
- du lundi 15 décembre au mercredi 31 décembre, soit 3 semaines.

En N le café a été donc ouvert 27 semaines.

La valeur locative totale de l'établissement est de 10 000 € avant application du [V de l'article 1478 du CGI](#).

La valeur locative à retenir est donc de  $10\,000\text{ €} \times 27/52 = 5\,192\text{ €}$ .