RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TH-10-40-20-20160706
Date de publication : 06/07/2016

IF - TH - Champ d'application - Locaux exonérés sur délibérations

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe d'habitation
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 4 : Locaux exonérés
Section 2 : Locaux exonérés sur délibérations

Sommaire :

I. Champ d'application de l'exonération
A. Zones d'application de l'exonération
B. Locaux concernés
II. Modalités d'application
A. Nécessité d'une délibération des communes
1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations
2. Contenu des délibérations
3. Date et durée de validité des délibérations
B. Portée de l'exonération
1. Point de départ de l'exonération
2. Durée de l'exonération
3. Cotisations concernées
C. Précisions relatives aux locaux loués meublés faisant partie de l'habitation personnelle du loueur
III. Obligations déclaratives

1

En application des dispositions du III de l'article 1407 du code général des impôts (CGI), dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les communes peuvent sur délibération, exonérer de taxe d'habitation les locaux classés meublés de tourisme et les chambres d'hôtes.

10

Il est précisé que l'article 1383 E bis du CGI prévoit, également, dans les ZRR, sur délibération des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les locaux des hôtels exclusivement affectés à l'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme et pour les chambres d'hôtes (BOI-IF-TFB-10-50-50-60).

15

Dans sa rédaction antérieure à celle résultant de l'article 91 de la loi n° 2015-1785 de finances pour 2016, le 1° du III de l'article 1407 du CGI exonérait de taxe d'habitation, les locaux mis en location à titre de gîte rural. En application de l'article 91 précité, cette exonération est supprimée à compter des impositions établies au titre de 2016.

Toutefois, afin de permettre aux loueurs de gîte ruraux non classés de demander le classement en meublés de tourisme au cours de l'année 2016, le III de l'article 91 de la loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 prévoit que les délibérations prises par les communes en application du 1° du III de l'article 1407 du CGI dans sa rédaction antérieure à cet article 91 sont maintenues pour les impositions dues au titre de 2016.

Par suite, les gîtes ruraux non classés meublés de tourisme situés en ZRR, sur le territoire d'une commune ayant institué l'exonération de taxe d'habitation prévue au 1° du III de l'article 1407 du CGI dans sa rédaction antérieure à l'article 91 précité sont, toutes conditions par ailleurs remplies, exonérés de taxe d'habitation pour la part communale et intercommunale au titre de 2016.

I. Champ d'application de l'exonération

A. Zones d'application de l'exonération

20

L'exonération s'applique dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts.

30

Elle concerne les locaux situés dans ces zones au 1er janvier de l'année d'imposition sous réserve que la commune ait délibéré afin d'instituer l'exonération (cf. II § 240).

40

Pour plus de précisions sur les zones de revitalisation rurale, il convient de se reporter au BOI-IF-CFE-10-30-40-40.

(50 à 90)

B. Locaux concernés

100

Sont concernés par l'exonération :

- les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Pour plus de précisions sur ces deux catégories locaux, il convient de se reporter respectivement au I-B § 190 à 220 du BOI-IF-TFB-10-50-50-60.

105

Il est précisé que ces locaux peuvent être exonérés de taxe d'habitation quelle que soit la durée de leur mise en location.

(110 à 220)

II. Modalités d'application

A. Nécessité d'une délibération des communes

240

L'exonération est subordonnée à une délibération de la seule commune prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI.

La délibération de la commune emporte exonération de la part de taxe d'habitation lui revenant et de celle revenant aux EPCI dont elle est membre.

1. Autorités compétentes pour prendre les délibérations

250

Il s'agit donc uniquement des conseils municipaux. Les EPCI ne peuvent s'y opposer par une délibération contraire.

2. Contenu des délibérations

260

Les délibérations doivent être de portée générale et concerner tous les locaux pour lesquels les conditions requises sont remplies.

270

Elles ne peuvent limiter ni la quotité ni la durée de l'exonération.

280

Cependant, les communes ne sont pas tenues d'accorder l'exonération de taxe d'habitation à l'ensemble des catégories de locaux mentionnés au III de l'article 1407 du CGI. Elles peuvent ainsi exonérer les locaux classés meublés de tourisme et les chambres d'hôtes ou l'une seulement de ces deux catégories de locaux meublés.

3. Date et durée de validité des délibérations

290

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, la délibération doit intervenir avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

300

Cette délibération demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

Remarque : Les délibérations devenues sans objet lorsqu'une commune ne figure plus dans la liste des ZRR ne sont toutefois pas annulées du fait de la modification de cette liste. Par conséquent, faute d'avoir été rapportée, une délibération peut recouvrer son applicabilité à la faveur d'un arrêté ultérieur.

B. Portée de l'exonération

1. Point de départ de l'exonération

310

Lorsque la délibération est prise avant le 1er octobre, l'exonération prend effet à partir du 1er janvier de l'année qui suit, sous réserve que les locaux remplissent à cette même date les conditions rappelées au I-B § 100 et suivants.

2. Durée de l'exonération

320

L'exonération n'est pas limitée dans le temps.

330

Toutefois, lorsqu'une délibération d'exonération est rapportée ou que les immeubles ou parties d'immeubles exonérés cessent de remplir les conditions pour bénéficier de l'exonération, les bâtiments concernés deviennent imposables à la taxe d'habitation à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'adoption de la délibération rapportant l'exonération ou du changement d'affectation.

3. Cotisations concernées

340

L'exonération de taxe d'habitation n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée aux locaux classés meublés de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre de chambres d'hôtes).

350

L'exonération est totale pour la propriété ou fraction de propriété concernée. Dès lors, les immeubles ou parties d'immeubles qui remplissent les conditions au 1er janvier de l'année d'imposition sont exonérés de la taxe d'habitation à raison de la part émise au profit de la commune qui a pris la délibération et de la part émise au profit des EPCI avec ou sans fiscalité propre dont la commune est membre.

360

L'exonération de taxe d'habitation prévue au III de l'article 1407 du CGI emporte celle :

- des taxes spéciale d'équipement perçues au profit de certains établissements publics (BOI-IF-AUT-70),

- de la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations perçue au profit des communes ou des EPCI (CGI, art.1530 bis),

- de la part de taxe d'habitation perçue par les EPCI.

C. Précisions relatives aux locaux loués meublés faisant partie de l'habitation personnelle du loueur

365

Au regard du loueur, les locaux loués en meublé qui font partie de son habitation personnelle sont à la fois passibles de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises (BOI-TH-10-20-20 au I-A-2 § 40).

Toutefois, ils sont susceptibles d'être exonérés :

- de taxe d'habitation en application du III de l'article 1407 du CGI s'il s'agit de locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ou de chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code ;

- de cotisation foncière des entreprises en application du 3° de l'article 1459 du CGI (BOI-IF-CFE-10-30-30-50).

Ces locaux peuvent donc être exonérés cumulativement de cotisation foncière des entreprises en application du 3° de l'article 1459 du CGI et de taxe d'habitation en application du III de l'article 1407 du CGI.

> **Remarque** : Conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 1407 du CGI, ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables.

III. Obligations déclaratives

370

Les redevables susceptibles de bénéficier de l'exonération doivent déposer, auprès du service des impôts des particuliers du lieu de situation des immeubles, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration (déclaration n° **1205 GD-SD (**CERFA n° 13567, accessible sur le site www.impots.gouv.fr) mentionnant la liste des biens passibles de taxe d'habitation qui répondent aux conditions mentionnées au I § 20 et suivants.

380

Il appartient aux redevables de mentionner, sous leur propre responsabilité, les immeubles ou parties d'immeubles entrant dans le champ de l'exonération en indiquant les surfaces correspondantes. Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.