RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 06/05/2013

IF - Cotisation foncière des entreprises - Champ d'application – Personnes et activités exonérées – Exonérations facultatives permanentes – Loueurs en meublé

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Cotisation foncière des entreprises
Titre 1 : Champ d'application
Chapitre 3 : Les personnes et activités exonérées
Section 3 : Exonérations facultatives permanentes
Sous-section 5 : Loueurs en meublé

Sommaire :

I. Loueurs de gîtes ruraux
A. Définition du gîte rural
1. Être classé « gîte de France »
2. Ne pas constituer l'habitation principale ou secondaire du locataire
3. Date d'effet de l'homologation « gîte de France » et de la radiation
a. Homologation
b. Radiation
B. Le gîte rural doit faire partie de l'habitation personnelle du loueur
II. Loueurs en meublé de locaux classés dans les conditions prévues à l'article L324-1 du code de tourisme
A. Modalités de classement des meublés de tourisme
1. Caractéristiques des meublés de tourisme
2. Obligations de l'exploitant
B. Conditions d'exonération
III. Autres loueurs en meublé exonérés de CFE
IV. Cas particuliers de locations meublées
A. Pluripropriété
1. Sociétés de pluripropriété
2. Associés des sociétés de pluripropriété
B. Nouvelle propriété ou propriété allégée

1

Conformément au 3° de l'article 1459 du code général des impôts (CGI), sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises (CFE) :

1° les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique (***BOI-IF-CFE-10-30-10-50)*** ;

2° les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (cf. BOI-IF-CFE-10-30-10-50 n° 70) ;

3° sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre :

a) les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural (***nos 30 à*** 100) ;

b) les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'article L324-1 du code de tourisme, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle (nos 110 ***à*** 190) ;

c) les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ainsi qu'aux a et b du 3° de l'article 1459 du CGI, qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (nos 200 ***à*** 220).

10

Les délibérations mentionnées au 3° de l'article 1459 du CGI sont prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI et portent sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ou groupement ; elles peuvent concerner une ou plusieurs des catégories de personnes énumérées au **n° 1**.

20

Les cas particuliers de la pluripropriété et de la nouvelle propriété ou propriété partagée sont examinés aux nos 230 ***à*** 290.

I. Loueurs de gîtes ruraux

30

Le a du 3° de l'article 1459du CGI prévoit que les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

Les conditions d'application de l'exonération de CFE aux personnes qui louent leur habitation personnelle comme gîte rural sont fixées par le décret n° 92-1325 du 15 décembre 1992.

A. Définition du gîte rural

40

Le gîte rural s'entend du logement meublé qui remplit deux conditions :

- être classé « gîte de France » dans les conditions prévues à l'article 58 de la loi n° 65-997 du 29 novembre 1965 ;

- ne pas constituer l'habitation principale ou secondaire du locataire.

1. Être classé « gîte de France »

50

Le classement « gîte de France » résulte de l'arrêté du 1er avril 1997 modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié instituant la répartition catégorielle des meublés de tourisme et des gîtes de France. Il est fonction de critères d'environnement, de conception et d'aménagement.

L'homologation « gîte de France » est réservée à des hébergements touristiques situés en zone rurale et qui sont sélectionnés par les relais départementaux des gîtes de France. Ces derniers sont une émanation de la fédération nationale des gîtes de France, organisme agréé par le ministre chargé du tourisme.

60

En conséquence, les gîtes ruraux qui ne sont pas classés « gîtes de France » ne peuvent bénéficier, à ce titre, de l'exonération de CFE, quand bien même leurs caractéristiques seraient semblables. Ils peuvent toutefois être exonérés de CFE au titre du b ou du c du 3° de l'article 1459 du CGI (cf. nos 110 ***à*** 220).

2. Ne pas constituer l'habitation principale ou secondaire du locataire

70

Cette condition implique que la location soit effectuée de façon saisonnière, ce qui n'exclut pas la location durant les week-ends seulement.

3. Date d'effet de l'homologation « gîte de France » et de la radiation

a. Homologation

80

L'homologation « gîte de France » résulte de la simple adhésion du loueur à la charte des gîtes de France. Conformément au principe de l'annualité, cette homologation n'a d'effet, pour l'exonération de CFE, qu'à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Avant même leur homologation, les gîtes ruraux peuvent cependant bénéficier, le cas échéant, de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 1459 du CGI (cf. nos 200 ***à*** 220).

b. Radiation

90

Tout manquement à l'une des stipulations de la charte des gîtes de France peut entraîner la perte du label « gîte de France ».

La radiation est prononcée par les relais départementaux des gîtes de France.

Elle entraîne la déchéance de l'exonération de CFE prévue au a du 3° de l'article 1459 du CGI à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Cela étant, ces locaux meublés peuvent, le cas échéant, rester exonérés de CFE au titre du c du 3° de l'article 1459 du CGI (cf. nos 200 ***à*** 220).

B. Le gîte rural doit faire partie de l'habitation personnelle du loueur

100

L'exonération de CFE est subordonnée à la condition que le gîte rural fasse partie de l'habitation personnelle du loueur.

Par habitation personnelle du loueur, il convient d'entendre tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou de résidence secondaire en dehors des périodes de location.

En conséquence, les personnes qui louent à titre de gîte rural non pas leur habitation personnelle mais des locaux aménagés uniquement en vue de la location en meublé sont en tout état de cause exclues du bénéfice des exonérations de CFE prévues à l'article 1459 du CGI. Ces locaux sont pris en compte dans la base d'imposition à la CFE et exonérés de taxe d'habitation.

II. Loueurs en meublé de locaux classés dans les conditions prévues à l'article L324-1 du code de tourisme

110

Les personnes qui louent en meublé des locaux compris dans leur habitation personnelle et classés dans les conditions prévues à l'article L324-1 du code du tourisme sont exonérées de CFE en vertu du b du 3° de l'article 1459 du CGI.

A. Modalités de classement des meublés de tourisme

120

L'article L324-1 du code du tourisme prévoit que l'État détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret.

L'établissement est classé par l'autorité administrative dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L141-2 du code du tourisme et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme, « Atout France, agence de développement touristique de la France ».

S'il souhaite obtenir le classement, l'exploitant doit produire un certificat de visite délivré par un organisme évaluateur. Dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, les organismes évaluateurs sont accrédités dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, ou tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

L'autorité administrative transmet sa décision de classement à l'organisme « Atout France, agence de développement touristique de la France ».

1. Caractéristiques des meublés de tourisme

130

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D324-1 du code du tourisme).

140

L'article D324-2 du code du tourisme expose que les meublés de tourisme sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme « Atout France, agence de développement touristique de la France ».

2. Obligations de l'exploitant

150

Le loueur en meublé qui souhaite obtenir le classement adresse au représentant de l'État dans le département où est situé le meublé, son dossier de demande de classement constitué d'une part du formulaire de demande de classement et d'autre part du certificat de visite délivré par un organisme évaluateur (article D324-3 du code du tourisme).

160

Selon l'article L324-1-1 du code du tourisme, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

La déclaration de location d'un meublé de tourisme prévue à l'article L324-1-1 du code du tourisme précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et la ou les périodes prévisionnelles de location (article D324-1-1 du code du tourisme).

B. Conditions d'exonération

170

L'exonération des meublés de tourisme est subordonnée aux conditions suivantes :

- les locaux meublés doivent être classés dans les conditions prévues à l'article L324-1 du code du tourisme ;

- ces meublés doivent faire partie de l'habitation personnelle du loueur ;

- aucune délibération contraire ne doit avoir été prise par la commune ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre (cf. ***IF A***).

180

Conformément au principe de l'annualité qui est de règle en matière d'impôts fonciers, les décisions relatives au classement des meublés de tourisme n'ont d'effet, pour l'octroi de l'exonération, qu'à compter du 1er janvier de l'année suivant celle du classement.

190

En cas de déclassement, la CFE doit être établie à compter du 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les faits qui ont motivé le déclassement se sont produits.

Il convient toutefois de signaler qu'en cas de déclassement, les locaux meublés peuvent être exonérés au titre du c du 3° de l'article 1459 du CGI lorsqu'ils font partie de l'habitation personnelle du loueur et que la commune ou l'EPCI doté *d'une fiscalité propre n'a pas pris de délibération pour supprimer cette exonération (*cf. n°s**200 à 220**).

III. Autres loueurs en meublé exonérés de CFE

200

Le c, du 3° de l'article 1459 du CGI exonère de CFE toutes les personnes qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle et qui ne peuvent bénéficier de l'exonération prévue en faveur des gîtes ruraux (cf. n°s 30 ***à*** 100), des meublés de tourisme (cf. n°s110 ***à*** 190) ou de l'exonération instituée aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI (cf. BOI-IF-CFE-10-30-10-50).

210

L'exonération ne vise que les meublés qui dépendent de l'habitation personnelle (principale ou secondaire) du loueur. Dans le cas contraire, le loueur est imposable à la CFE dans les conditions de droit commun.

220

Cette exonération est applicable alors même que le propriétaire confie à une société de gestion ou à une agence le soin de louer son habitation.

IV. Cas particuliers de locations meublées

A. Pluripropriété

230

La pluripropriété est régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

1. Sociétés de pluripropriété

240

Ces sociétés sont redevables de la taxe d'habitation pour les logements dont les associés ont la jouissance (CGI, article 1408 du CGI).

Lorsqu'elles ne se limitent pas à la gestion de leur patrimoine social mais exercent une activité commerciale, ces sociétés sont également redevables de la CFE pour cette activité.

L'exonération de CFE prévue au 3° de l'article 1459 du CGI n'est donc pas susceptible de s'appliquer à ces sociétés.

2. Associés des sociétés de pluripropriété

250

Ces associés ont la jouissance d'un logement meublé pendant une période déterminée. Ces logements sont imposés à la taxe d'habitation au nom de la société.

Lorsqu'ils louent de manière régulière leur lot-période, et dans des conditions telles qu'ils peuvent être considérés comme exerçant une activité professionnelle au sens de l'article 1447 du CGI, ils sont imposables à la CFE. Dans cette hypothèse, ils peuvent bénéficier de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 1459 du CGI.

B. Nouvelle propriété ou propriété allégée

260

Dans cette formule, contrairement à la « pluripropriété » où l'acquéreur n'a qu'un droit de jouissance, l'acquisition est un achat en pleine propriété avec jouissance différée. L'acquéreur confie la gestion de son logement, par bail commercial de longue durée, à une société de gestion immobilière en contrepartie d'un droit d'occupation temporaire qui, dans certains cas, peut s'exercer, le cas échéant, dans un autre logement.

La nouvelle propriété ou propriété allégée est placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées défini aux articles L212-1 à L212-9, L212-10 à L212-13 et L212-14 à L212-17 du code de la construction et de l'habitation.

270

Les résidences de tourisme entrent dans cette catégorie de locaux meublés.

280

Les sociétés qui gèrent ces ensembles sont imposables à la CFE pour leur activité de loueur en meublé. Elles ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 1459 du CGI puisqu'il ne s'agit pas d'une habitation personnelle.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 08/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2524-PGP.html/identifiant=BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20120912