

15ème législature

Question N° : 65	De Mme Christine Pires Beaune (Nouvelle Gauche - Puy-de-Dôme)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Législation relative à la location meublée	Analyse > Législation relative à la location meublée.
Question publiée au JO le : 11/07/2017 Réponse publiée au JO le : 24/10/2017 page : 5142 Date de changement d'attribution : 18/07/2017		

Texte de la question

Mme Christine Pires Beaune attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la réglementation et la législation relatives à la location meublée, et notamment aux locations meublées pour les étudiants. Lorsqu'ils sont imposables à la cotisation foncière des entreprises (CFE), les loueurs en meublé sont, dans la plupart des cas, seulement assujettis à la cotisation minimum, conformément aux dispositions de l'article 1647 D du code général des impôts. Mais lorsque le loueur loue une partie de son habitation principale, il bénéficie d'une exonération, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables. Les loueurs d'appartements destinés aux étudiants ne sont pas concernés par cette exonération. Aussi, à l'heure où le pays manque de logements pour les étudiants et afin d'encourager les propriétaires à louer à des étudiants, elle lui demande d'indiquer si le Gouvernement envisage d'étendre l'exonération de CFE aux loueurs de logements étudiants.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 1447 du code général des impôts (CGI), les personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée sont redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Selon la jurisprudence du Conseil d'État, les locations de locaux d'habitation meublés sont, par nature, constitutives de l'exercice habituel d'une activité professionnelle. Les loueurs en meublé sont donc imposables à la CFE dans les conditions de droit commun, sous réserve des cas d'exonération prévus par l'article 1459 du CGI en faveur des loueurs en meublé qui effectuent des locations d'une partie de leur habitation principale ou de tout ou partie de leur habitation personnelle, classée « meublé de tourisme » ou non. Ces exonérations se justifient notamment par le fait que les personnes concernées restreignent leur habitation personnelle pour en louer une partie et ne sont donc pas placées dans la même situation que celles louant des locaux aménagés uniquement en vue de la location, comme, par exemple, des appartements destinés aux étudiants. Cela étant, dans la plupart des cas, les loueurs en meublé non exonérés sont seulement assujettis à la cotisation minimum prévue par l'article 1647 D du CGI. Cette cotisation est assise sur une base dont le montant est fixé, par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, selon un barème qui tient compte du chiffre d'affaires réalisé par les entreprises. Or, l'article 45 du projet de loi de finances pour 2018 prévoit l'exonération de cotisation minimum de CFE à partir de 2019 des redevables réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 €. Cette mesure, qui permettra de mieux proportionner l'imposition aux capacités contributives des redevables, s'appliquera notamment aux loueurs en meublés



d'appartements destinés aux étudiants répondant au critère de chiffre d'affaires ou de recettes. Cette exonération sera compensée aux collectivités. En conséquence, il n'est pas envisagé d'étendre les exonérations prévues par l'article 1459 du CGI aux loueurs de logements étudiants. À cet égard, il est précisé qu'une telle extension se traduirait par des pertes de ressources pour les communes et les EPCI à fiscalité propre concernés et ne manquerait pas, au surplus, de susciter des demandes similaires de la part d'autres catégories de fournisseurs de logements meublés.