



15ème législature

Question N° : 7364	De M. Jean-François Portarrieu (La République en Marche - Haute-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >tourisme et loisirs	Tête d'analyse >Double taxation de certains propriétaires meublés de tourisme et chambre d'hôtes	Analyse > Double taxation de certains propriétaires meublés de tourisme et chambre d'hôtes.
Question publiée au JO le : 10/04/2018 Réponse publiée au JO le : 29/09/2020 page : 6670 Date de changement d'attribution : 07/07/2020 Date de signalement : 15/10/2019		

Texte de la question

M. Jean-François Portarrieu attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances au sujet de la double taxation pour certains propriétaires de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes. En effet, dans le département de la Haute-Garonne, de nombreux hébergeurs adhèrent aux labels Clévacances et Gîtes de France. Ils s'engagent alors dans une démarche de qualité et de transparence (déclaration en mairie, déclaration d'activité locative auprès d'un centre de formalité des entreprises, classement en meublés de tourisme, paiement de la taxe de séjour en fonction du classement). Jusqu'alors, les adhérents à ces labels étaient soumis au seul paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Or en 2017, certains propriétaires ont reçu un avis d'imposition à la fois à la CFE et à la taxe d'habitation (TH). Si les collectivités locales situées en zone de revitalisation rurale peuvent exonérer certaines catégories d'hébergements de CFE et/ou de TH, cela n'a pas été voté dans la plupart des territoires de Haute-Garonne. Ainsi, il semble que certains hébergeurs subissent une double taxation, ce qui alourdit considérablement les charges sur leur activité locative. Dans cette situation, ils envisageraient soit l'arrêt de leur activité soit une poursuite mais de façon dissimulée, c'est-à-dire en évitant toute démarche de qualité les rendant trop visibles. Il souhaiterait connaître sa position à ce sujet et savoir quel correctif le Gouvernement pourrait mettre en œuvre afin de ne pas pénaliser les propriétaires de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes et plus généralement l'activité d'hébergement.

Texte de la réponse

Pour leur activité professionnelle, les personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée sont redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE), conformément aux dispositions de l'article 1447 du code général des impôts (CGI). Selon la jurisprudence constante du Conseil d'État, les locations de locaux d'habitation meublés sont, par nature, constitutives de l'exercice habituel d'une activité professionnelle. Ainsi les loueurs en meublé sont donc imposables à la CFE dans les conditions de droit commun. Au regard de la taxe d'habitation (TH), le régime des locaux meublés loués diffère selon qu'ils constituent ou non l'habitation personnelle du loueur. En effet, l'article 1407 du CGI prévoit que la TH est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance de locaux imposables. À cet égard, l'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme

habitation principale ou secondaire. Ainsi lorsque la location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur, ces locaux ne sont imposables qu'à la CFE. A contrario, lorsque la location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation personnelle du loueur, ces locaux à usage mixte sont imposables à la CFE et à la TH (Conseil d'Etat, arrêt n° 72338 du 20 février 1991). Toutefois, les loueurs en meublé qui effectuent des locations de tout ou partie de leur habitation personnelle, classée « meublé de tourisme » ou non, peuvent bénéficier d'une exonération de CFE, conformément à l'article 1459 du CGI. Ces exonérations de CFE ne sont néanmoins accordées qu'à la condition que les collectivités locales et leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre n'aient pas délibérés contre l'exonération. Ainsi, l'assujettissement à la CFE résulte d'une libre décision des collectivités concernées. Au demeurant, les conséquences de l'imposition à la CFE des loueurs en meublé non exonérés sont le plus souvent atténuées d'une part par l'établissement d'une cotisation minimum, prévue par l'article 1647 D du CGI et proportionnée aux capacités contributives des redevables, et d'autre part par une exonération, dès 2019, de cette cotisation minimum pour ceux qui réalisent un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 €. Par ailleurs, dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les communes peuvent, sur délibération, exonérer de TH les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme et les chambres d'hôtes. Cette exonération totale (part communale et intercommunale de TH) n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée aux locaux classés meublés de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non de celle de l'ensemble de la propriété bâtie. Les dispositifs en place répondent ainsi aux préoccupations exprimées. Leur modification se traduirait par des pertes de ressources pour les communes et leurs EPCI à fiscalité propre.