



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location meublée

Question écrite n° 101504

Texte de la question

M. Christophe Priou attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation, sur le montant de la cotisation foncière des entreprises (CFE) qui remplace la taxe professionnelle. En effet, de nombreux propriétaires de logement ayant mis en location saisonnière voient leur avis d'imposition supérieur à leur imposition des années antérieures, et ce contrairement à l'esprit et aux objectifs de l'instauration de cette cotisation. Il en résulte un grand sentiment d'incompréhension de la part des intéressés et de réelles difficultés à appréhender les modalités de calcul de cette nouvelle taxe. Pour certains petits loueurs de meublés de tourisme la taxe est multipliée par dix. De nombreux loueurs vont donc arrêter toute location, réduisant l'offre touristique. Aussi, il lui demande quelles sont les mesures permettant de limiter la hausse de ces prélèvements pour les loueurs de meublés de tourisme.

Texte de la réponse

La taxe professionnelle (TP) est remplacée depuis le 1er janvier 2010 par une contribution économique territoriale (CET) à deux composantes : la cotisation foncière des entreprises (CFE), assise sur les bases foncières, et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), dont le taux, fixé au niveau national, est progressif. Conformément aux dispositions de l'article 1447 du code général des impôts (CGI), pour être passible de la CFE, une activité doit être exercée à titre habituel et revêtir un caractère professionnel non salarié. Comme en matière de TP, la location ou la sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de CFE. Cependant, la législation en vigueur prévoit certains cas d'exonération de CFE pour les loueurs en meublé. Ainsi, en application des dispositions de l'article 1459 du CGI, sont exonérés les propriétaires ou locataires louant accidentellement et, sans aucun caractère périodique, une partie de leur habitation personnelle. Les personnes louant ou sous-louant une partie de leur habitation principale bénéficient également de cette 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. Sont également exonérées, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, que ce soit à titre de gîte rural, de meublé de tourisme ou sans classement d'aucune sorte. Lorsque la location de meublés n'est pas exonérée de CFE, la base d'imposition est constituée de la valeur locative des seuls biens passibles d'une taxe foncière dont le redevable a disposé pour les besoins de son activité professionnelle au cours de la période de référence définie aux articles 1467 A et 1478 du CGI, à l'exception de ceux détruits ou cédés au cours de la même période. Néanmoins, lorsqu'ils sont imposables à la 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 CGI. Cette cotisation minimum est établie à partir d'une base dont le montant est fixé par le conseil municipal. Ce montant doit être compris entre 203 euros et 2 030 euros pour les contribuables dont le montant du chiffre d'affaires (CA) ou des recettes hors taxes au cours de la période de référence est inférieur à 100 000 euros. A titre d'exemple, si le montant de la base minimum est de 400 euros et

le taux d'imposition de 25 %, la cotisation minimum est égale à 100 euros. Le conseil municipal a également la faculté de réduire le montant de la base minimum de moitié au plus pour les assujettis exerçant leur activité professionnelle pendant moins de neuf mois dans l'année. Par ailleurs, divers dispositifs ont été adoptés afin de tenir compte de la situation de certains contribuables concernés par une éventuelle hausse de leur imposition à la suite de la réforme de la TP. Ainsi, pour tenir compte de certaines hausses de CFE émise au profit des syndicats de communes, un dégrèvement temporaire de CFE, codifié à l'article 1647 C quinquies C du CGI a été institué et pris en charge par l'Etat. Les redevables peuvent en bénéficier, sur demande, au titre des impositions 2010 et 2011. Ce dégrèvement est accordé lorsque la somme de la CET, des taxes pour frais de chambre de commerce ou de métiers et, le cas échéant, de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER) dues au titre de 2010 est supérieure à la somme de la TP et des taxes pour frais de chambres de commerce ou de métiers qui auraient été dues en 2010 en l'absence de réforme de la TP. Le montant du dégrèvement est égal à la différence, lorsqu'elle est positive, entre le montant de CFE émis au profit des syndicats de communes au titre de 2010 et celui de TP qui aurait été émis au profit de ces mêmes syndicats au titre de 2010 en l'absence de réforme de la TP. Enfin, les entreprises qui auraient subi en 2010 un ressaut d'imposition supérieur à 10 % et à 500 euros peuvent obtenir, sur demande, un dégrèvement transitoire accordé au titre des années 2010 à 2013, prévu à l'article 1647 C quinquies B du CGI et pris en charge par l'Etat. Ce dégrèvement est égal à un pourcentage de la différence entre la somme de la CET, des taxes pour frais de chambres de commerce ou de métiers et, le cas échéant, de l'IFER dues au titre de 2010 et la somme, majorée de 10 %, de la TP et des taxes pour frais de chambres de commerce ou de métiers qui auraient été dues au titre de 2010 en l'absence de réforme de la TP. Ce pourcentage est fixé à 100 % au titre de 2010, 75 % au titre de 2011, 50 % au titre de 2012 et 25 % au titre de 2013. Le Gouvernement a souhaité aller plus loin dans le dernier projet de loi de finances rectificative pour 2011 pour permettre aux communes ou aux EPCI de réduire de moitié au plus le montant de la base minimum de CFE pour les redevables réalisant moins de 10 000 euros de CA ou de recettes. Lorsque les communes ou les EPCI délibéreront avant le 15 février 2012, cette réduction s'appliquera dès les impositions établies au titre de l'année 2012.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Priou](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101504

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 mars 2011, page 2136

Réponse publiée le : 10 avril 2012, page 2886