

LOCATION MEUBLÉE

COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) constitue l'une des deux parties de la Contribution Économique Territoriale (CET), aux côtés de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE). La plupart des loueurs en meublé ne paie pas la CVAE, qui ne concerne que les activités procurant des revenus supérieurs à 152 500 € par an et qui n'est due que lorsque les recettes dépassent 500 000 € par an ; CVAE d'ailleurs progressivement supprimée d'ici 2027.

REDEVABLES DE LA CFE (article 1447 du CGI) :

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est due chaque année par les **personnes physiques ou morales qui exercent à titre habituel** (y compris les locations saisonnières - BOI-IF-CFE-10-20-20-10 n°1), **une activité professionnelle** (exclusion des activités à but non lucratif - BOI-IF-CFE-10-20-20-20) **non salariée** (absence de lien de subordination avec un employeur - BOI-IF-CFE-10-20-20-40 n°20) sauf cas d'exonérations visés ci-dessous.

Etant précisé que les activités de location ou de sous-location d'immeubles meublés sont réputées exercées à titre professionnel (article 1447 du CGI alinéa 2).

La doctrine fiscale précise aussi que, en cas de conventions en cascade, chaque bailleur, propriétaire (qui loue en meublé) ou locataire intermédiaire (qui sous-loue), est désormais imposable (BOI-IF-CFE-10-20-20-30 n°22), et **ce nouveau commentaire s'appliquera à compter des impositions dues au titre de 2024.**

L'administration écarte ainsi toute transposition de la jurisprudence favorable rendue en matière de taxe professionnelle relative aux locations meublées via une **résidence avec services** (CE 23-3-2006 n° 269716 cf. ci-dessous), qu'elle citait jusqu'alors dans ses commentaires :

« *Toutefois, ne constitue pas l'exercice d'une activité professionnelle impliquant la mise en œuvre de moyens matériels ou intellectuels le fait de donner à bail commercial de longue durée un logement garni de meubles à un preneur afin que celui-ci exerce lui-même, en le sous-louant à des tiers et pour son propre compte, une activité d'hébergement, à raison de laquelle il est redevable de la CFE* » (CE, 24 mars 2006, n° 269716, M. Denis) voir BOI-IF-CFE-10-20-20-30 n°20

La CFE sera donc due par le propriétaire et par le gestionnaire en cas de bail commercial.

EXONERATIONS : (article 1459 du CGI)

Exonérations permanentes de plein droit [BOI-IF-CFE-10-30-10-50] :

1) **Location accidentelle** (location occasionnelle en contradiction avec le caractère habituel donné par l'article 1447 du CGI) **d'une partie de l'habitation personnelle** (résidence principale ou secondaire, dont le propriétaire a la jouissance en dehors des périodes de locations) sans aucun caractère périodique,

2) Location ou sous-location meublée d'une partie de l'habitation principale qui constitue pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale à des loyers raisonnables.

Exonérations permanentes facultatives sauf délibération contraire de la collectivité territoriale (BOI-IF-CFE-10-30-30-50) :

3) **Exonération en cas de location d'une partie de l'habitation personnelle comme gîte rural classé « gîte de France »** qui ne constitue pas l'habitation principale ou secondaire du locataire,

4) **Exonération en cas de location d'une partie de l'habitation personnelle comme meublé de tourisme** (location à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile) **classé** dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme.

5) Location ou sous-location en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle et qui ne peuvent bénéficier des exonérations prévues ci-dessus (points 1 à 4).

6) **Location meublée en zone de Revitalisation Rurale (ZRR) ou location meublée en Zone Franche Urbaine (ZFU) dès lors qu'elle s'accompagne de prestations fournies dans les mêmes conditions que celles dispensées par les hôtels** (petits déjeuners, entretien et fourniture du linge de maison, entretien quotidien des chambres, etc.). Ainsi, une activité de location de locaux meublés de tourisme constituant l'habitation personnelle ou de chambre d'hôte quand elle s'accompagne de ces prestations para-hôtelières entre dans le champ d'application du dispositif.

Il est précisé toutefois que la prestation de fourniture de logement meublé doit au moins comprendre l'entretien quotidien des chambres ainsi que l'entretien et la fourniture du linge de maison, sans que ces prestations soient optionnelles ou facturées séparément. À défaut, l'activité ne saurait être éligible au régime de faveur (BOI-BIC-CHAMP-80-10-70-10 n°100 pour les ZRR et BOI-IF-CFE-10-30-50-60 n°220 pour les ZFU).

Lorsque le contribuable peut prétendre à une exonération, il doit en faire la demande, selon le cas, dans la **déclaration n°1447-M-SD** (déclaration modificative) ou dans l'**annexe n°1447-E** à joindre à la déclaration n°1447-M-SD. L'entreprise doit en plus y joindre une **déclaration n°1465-SD** lorsque l'exonération concerne les zones d'aide à finalité régionale, les zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises et les zones de revitalisation rurale.

La demande doit être adressée au service des impôts des entreprises (SIE) dont elle dépend.

Autres exonérations :

7) **Location ou sous-location par un redevable qui réalise moins de 5 000 € de chiffres d'affaires HT par an**, dès lors qu'il ne serait redevable que de la cotisation minimum.

BASE D'IMPOSITION

Période de référence retenue - BOI-IF-CFE-20 (articles 1467 A et 1478 du CGI) :

- Avant dernière année civile (N-2) précédant celle de l'imposition pour les exercices clos au 31/12.
- Dernier exercice de douze mois clos en N-2 lorsque l'exercice ne coïncide pas avec l'année civile.
- En cas de création/changement d'exploitant, la base est déterminée d'après les immobilisations dont le redevable a disposé au 31 décembre de la première année d'activité

Base taxable :

La base d'imposition à la CFE est constituée de la **valeur locative des 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 (sauf

cession, destruction ou exonération), exclusion faite des parties communes des immeubles dont dispose l'entreprise qui exerce une activité de location ou de sous-location d'immeubles [BOI-IF-CFE-20-20-10-10 n°1].

Biens imposables :

- Biens passibles d'une taxe foncière situés en France (sauf cas d'exonération),
- Biens dont le redevable a disposé (contrôle du bien et utilisation matérielle) pour les besoins de son activité professionnelle (finalité de l'utilisation) pendant la période de référence (sauf cession ou destruction).

Détermination de la valeur locative imposable :

Les immobilisations sont évaluées comme en matière de taxes foncières (articles 1380 & 1381 du CGI : propriétés bâties et 1393 du CGI : propriétés non bâties).

La valeur locative est déterminée comme en matière de taxes foncières mais sans déduction de l'abattement de 50 % (propriétés bâties) ou de 20 % (propriétés non bâties) appliqué pour le calcul du revenu cadastral et avec revalorisations forfaitaires annuelles (article 1518 bis CGI).

L'article 1518 B CGI instaure une valeur locative plancher en cas de cession des biens imposables.

Taux d'imposition

Un taux variable selon la commune (où l'entreprise a son principal établissement) est appliqué à la valeur locative pour déterminer le montant de la CFE.

L'administration fiscale met à disposition un **nouvel outil** permettant de visualiser le **taux d'imposition applicable à chaque commune**. Il suffit d'indiquer un exercice comptable, la région puis le département.

Si la valeur locative du local est trop faible, l'entreprise doit payer une **cotisation minimum**. Dans ce cas, le montant de la CFE est déterminé **en fonction du chiffre d'affaires** réalisé sur une période de 12 mois (au cours de l'année N-2).

Modalités d'établissement de la cotisation minimum (article 1647 D du CGI) :

La cotisation minimum est établie au lieu du principal établissement à partir d'une base dont le montant est fixé par le conseil municipal selon le barème suivant :

Montant du Chiffre d'Affaires ou de recettes	Montant de la base minimum
Inférieur ou égal à 10 000 €	Entre 237 € et 565 €
Supérieur à 10 000 € et inférieur ou égale à 32 600 €	Entre 237 € et 565 €
Supérieur à 32 600 € et inférieur ou égale à 100 000 €	Entre 237 € et 2 374 €
Supérieur à 100 000 € et inférieur ou égale à 250 000 €	Entre 237 € et 3 957 €
Supérieur à 250 000 € et inférieur ou égale à 500 000 €	Entre 237 € et 5 652 €
Supérieur à 500 000 €	Entre 237 € et 7 349 €

Seuls les redevables assujettis à la CFE minimum et réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de cette cotisation minimum (BOI-IF-CFE-20-20-40-10 n° 133).

Le montant de la CFE est égal au produit de la base d'imposition par le taux décidé par chaque commune ou par chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI).

Réductions de la base imposable :

Aucune réduction de la valeur locative ne peut être consentie aux autres personnes exerçant une activité liée à la saison touristique, sportive ou artistique (loueurs en meublé, exploitants de camping, ...) BOI-IF-CFE-20-30-60 n°20

Lieu et date d'imposition :

Lieu d'imposition :

La CFE est établie dans chaque commune où le contribuable dispose de locaux ou de terrains, en raison de la valeur locative des biens qui y sont situés (article 1473 CGI) BOI-IF-CFE-20-40 n°1.

Date d'imposition :

Elle est due, en principe, pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité le 1er janvier (article 1478 CGI).

Cas dérogatoires à l'annualité de la CFE existent (BOI-IF-CFE-20-50 et suivants) :

1) Création d'établissement :

La CFE n'est pas due au titre de l'année de création (article 1478 II du CGI).

La création d'établissement se caractérise par la présence d'immobilisations passibles de la TF et de recettes.

La CFE est établie au titre de l'année suivant celle au cours de laquelle l'entreprise a réalisé des recettes et la base d'imposition est réduite de moitié.

2) Cessation d'établissement (sauf cession ou transfert d'activité)

La CFE n'est pas due pour les mois restant à courir (art. 1478 CGI I Al. 2)

La suspension d'activité pendant au moins 12 mois consécutifs équivaut à une cessation d'activité suivie d'une création d'établissement.

3) Changement d'exploitant

C'est la situation au 1^{er} janvier de l'année qui importe.

Si le changement intervient en cours d'année, le cédant sera tenu de payer la CFE pour l'année entière.

OBLIGATIONS DECLARATIVES (BOI-IF-CFE-30 ET SUIVANTS) :

Lors de création de l'établissement ou du changement d'exploitant, il convient de déposer une déclaration n° 1447-C-SD (CERFA n° 14187) avant le 1er janvier de l'année suivant la création de l'entreprise.

Par la suite, les redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE) ne sont pas tenus de déclarer chaque année leurs bases d'imposition à la CFE sauf changements, par exemple en cas de variation de la consistance des locaux, de modification de la valeur locative, de cessation ou fermeture d'établissement ou de demande du bénéfice d'une exonération facultative.

Il conviendra alors de compléter et de déposer la déclaration n° 1447 M-SD (CERFA n° 14031) avant le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai.

Il faudra déposer une déclaration 1447-C-SD pour chaque nouveau bien acquis auprès du SIE dont il relève.

PAIEMENT DE LA CFE :

BOI-IF-CFE-40-10

La création de l'espace professionnel sur impôts.gouv est obligatoire pour consulter et payer son avis.

Depuis le 1^{er} octobre 2014, toutes les entreprises redevables de la CFE ont l'obligation de recourir à un moyen de paiement dématérialisé pour régler le montant de l'acompte et du solde du rôle général.

Ces entreprises doivent opter pour un moyen de paiement dématérialisé ; Plusieurs options pour le paiement sont possibles, à faire avant le 15 décembre :

- l'adhésion au prélèvement à l'échéance
- l'adhésion au prélèvement mensuel, par dixième
- le paiement direct en ligne sur l'espace impots.gouv jusqu'au 15 décembre de l'année en cours

Quel que soit son montant, le paiement en numéraire, par chèque, carte bancaire et titre interbancaire de paiement (TIP) n'est pas autorisé pour le paiement de la CFE.

Lorsque la cotisation annuelle de CFE est supérieure ou égale à 3 000 € en N-1, et que le redevable n'a pas choisi le paiement mensualisé, le paiement de la CFE se fait en deux tranches :

- un acompte égal à 50 % du montant de la CFE mise en recouvrement en N-1 au plus tard le 15 juin,
- le solde de 50% au plus tard le 15 décembre.

Le redevable peut demander la réduction de ses acomptes en cas de diminution de sa base d'imposition de plus de 25% par rapport à N-1, de cessation d'activité ou de plafonnement de CFE (demande écrite à faire au SIE).

BOI-IF-CFE-40-10 n°30 & 40.

DEGREVEMENTS SPECIFIQUES CFE :

Voir les différents cas de dégrèvements applicables : BOI-IF-CFE-40-30-20

Plafonnement en fonction de la valeur ajoutée : BOI-IF-CFE-40-30-20-30

Les entreprises peuvent bénéficier d'un dégrèvement lorsque la somme de leur CFE et de leur CVAE est supérieure à 1,625 % de leur valeur ajoutée au titre de l'exercice 2023 (pour la CFE due au titre de 2024, ce taux est abaissé à 1,531%).

Cependant, le dégrèvement ne peut avoir pour effet de ramener la CFE de l'entreprise à un montant inférieur à celui qui résulterait de la cotisation minimum prévue à l'article 1647D du CGI.

La demande doit être réalisée par transmission du formulaire n°1327-CET-SD (régime réel) ou du formulaire n°1327S-CET-SD (régime micro) au SIE avant le 31/12 de l'année suivant la mise en recouvrement de la CFE, auprès du service des impôts dont relève le principal établissement de l'entreprise.

Le dégrèvement, lorsqu'il est accordé, est ordonnancé par l'administration dans les six mois suivant la date de dépôt de la demande.

Pour la CFE payée en 2023, la demande de dégrèvement doit être faite avant le 31/12/24.

Voir autre fiche pour compléter le formulaire 1327-CET-SD