

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-10-30-10-50-08/11/2023

Date de publication : 08/11/2023

**IF - Cotisation foncière des entreprises - Champ d'application -  
Personnes et activités exonérées - Exonérations de plein droit  
permanentes - Locations meublées et parties communes des immeubles  
loués ou sous-loués**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Cotisation foncière des entreprises

Titre 1 : Champ d'application

Chapitre 3 : Personnes et activités exonérées

Section 1 : Exonérations de plein droit permanentes

Sous-section 5 : Locations meublées et parties communes des immeubles loués ou sous-loués

**Sommaire :**

I. Location accidentelle

II. Location ou sous-location en meublé d'une partie de l'habitation principale

A. Bénéfice de l'exonération

B. Exclusion du bénéfice de l'exonération de CFE

**Actualité liée :** 08/11/2023 : IF - Précisions apportées sur l'imposition à la cotisation foncière des entreprises (CFE) des activités de locations meublées et des activités de concession ou sous-concession de marques, de brevets et autres droits incorporels - Jurisprudence

**1**

Les activités de location ou de sous-location de locaux meublés sont réputées professionnelles en application des dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 1447 du code général des impôts (CGI). Par suite, elles sont passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

**10**

Toutefois, les 1° et 2° de l'[article 1459 du CGI](#) prévoient, pour les locations meublées, deux exonérations de plein droit permanentes de CFE ([II § 60 à 110](#)).

## 20

L'exonération de CFE mentionnée au 3° de l'article 1459 du CGI qui présente un caractère facultatif est commentée au [BOI-IF-CFE-10-30-30-50](#).

## I. Location accidentelle

### 30

Les associés des sociétés d'attribution d'immeubles à temps partagé ou des sociétés de multipropriété qui donnent en location les locaux dont ils ont la jouissance temporaire sont imposables à la CFE dès lors qu'ils se comportent comme des loueurs en meublé et que la location ne présente pas un caractère accidentel.

### 40

Constitue également une activité professionnelle imposable à la CFE, le fait de donner en location 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 également redevable de la CFE (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-A § 24 du BOI-IF-CFE-10-20-20-30](#)).

### 50

Conformément au 1° de l'[article 1459 du CGI](#), sont exonérés de la CFE les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique.

L'habitation personnelle peut être soit principale, soit secondaire.

Cette disposition confirme le principe général selon lequel la CFE ne s'applique qu'à des activités exercées à titre habituel (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-CFE-10-20-20-10](#)).

## II. Location ou sous-location en meublé d'une partie de l'habitation principale

### 60

Le 2° de l'[article 1459 du CGI](#) prévoit que sont exonérées de CFE les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve de remplir les trois conditions suivantes :

- les pièces données en location doivent faire partie intégrante de l'habitation principale du loueur ;

**Remarque** : L'habitation principale s'entend du logement où le redevable réside habituellement.

- ces pièces doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ; à cet égard, il est précisé que les étudiants doivent être considérés comme ayant leur résidence principale au lieu où ils séjournent habituellement au cours de l'année universitaire, même s'ils ont conservé leur domicile légal chez leurs parents ;
- le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables.

(70)

## A. Bénéfice de l'exonération

---

80

La location d'une chambre de bonne dépendant de l'habitation ouvre droit à l'exonération lorsque le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

90

*Le Conseil d'État apprécie de manière assez libérale les conditions fixées par le législateur. Ainsi, il admet que l'exonération peut être accordée lorsque la location ou la sous-location porte sur des pièces situées dans une maison constituant l'habitation principale du redevable, même si ce dernier ne les a jamais occupées, dès lors qu'en raison de sa contexture, l'immeuble constitue un ensemble indivisible (CE, décision du 16 juin 1971, n° 81620 transposable à la CFE.)*

## B. Exclusion du bénéfice de l'exonération de CFE

---

100

Ne peuvent bénéficier de l'exonération prévue au 2° de l'article 1459 du CGI, les personnes qui donnent en location des pièces formant des logements indépendants de leur habitation principale. Il en est ainsi, notamment, des pièces pourvues de cuisines et de salles d'eau, disposant d'un accès individuel aux parties communes, d'une boîte aux lettres indépendante, etc.

110

Ainsi, l'exonération de CFE peut être refusée à un propriétaire louant en meublé des pièces qui, eu égard à leur superficie et à leur disposition, ne pouvaient être regardées comme faisant partie de son habitation principale dès lors que :

- les pièces louées étaient, pour la plupart, situées dans des étages différents de ceux occupés par le propriétaire ;
- chacun des logements disposait d'un lavabo et certains d'entre eux, d'une cuisine ou d'un coin cuisine.

De même, l'exonération a également été refusée à un propriétaire louant ou sous-louant meublées des pièces :

- *disposant d'un équipement sanitaire autonome et desservies par les parties communes de l'immeuble (CE, décision du 13 novembre 1987, n° 44238) ;*
- *dont l'accès à la rue était commun, mais sept de ces logements disposaient d'entrées séparées (CE, décision du 24 mars 1976, n° 93851).*