

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

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-10-30-30-50-06/07/2016

Date de publication : 06/07/2016

**IF - Cotisation foncière des entreprises - Champ d'application -  
Personnes et activités exonérées - Exonérations facultatives  
permanentes - Loueurs en meublé**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Cotisation foncière des entreprises

Titre 1 : Champ d'application

Chapitre 3 : Les personnes et activités exonérées

Section 3 : Exonérations facultatives permanentes

Sous-section 5 : Loueurs en meublé

**Sommaire :**

I. Maintien en 2016 des effets des délibérations concernant les loueurs de gîtes ruraux

II. Loueurs en meublé de locaux classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme

A. Modalités de classement des meublés de tourisme

1. Caractéristiques des meublés de tourisme

2. Obligations de l'exploitant

B. Conditions d'exonération

III. Autres loueurs en meublé exonérés de CFE

IV. Cas particuliers de locations meublées

A. Pluripropriété

1. Sociétés de pluripropriété

2. Associés des sociétés de pluripropriété

B. Nouvelle propriété ou propriété allégée

V. Formalités déclaratives

**1**

Conformément au 3° de l'article 1459 du code général des impôts (CGI), sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises (CFE) :

- les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique ([BOI-IF-CFE-10-30-10-50](#)) ;
- les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables ([BOI-IF-CFE-10-30-10-50](#) au II § 70) ;
- sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre :
  - les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'[article L. 324-1 du code de tourisme](#), lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle (cf. [II § 110 et suivants](#)),
  - les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ainsi qu'au b du 3° de l'article 1459 du CGI, qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (cf. [III § 200 et suivants](#)).

## 10

Les délibérations mentionnées au 3° de l'[article 1459 du CGI](#) sont prises dans les conditions prévues à l'[article 1639 A bis du CGI](#) et portent sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ou groupement ; elles peuvent concerner une ou plusieurs des catégories de personnes énumérées au § 1.

## 12

Le a du 3° de l'[article 1459 du CGI](#), dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, prévoyait que les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural étaient exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

Le 4° du I de l'[article 91 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016](#) abroge le a du 3° de l'article 1459 du CGI et supprime, à compter des impositions établies au titre de 2016, la catégorie des loueurs de gîtes ruraux.

Toutefois, les délibérations des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre prises en application du a du 3° de l'article 1459 du CGI, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, cessent de produire leurs effets à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 en application du III de l'article 91 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

## 15

Par ailleurs, un tableau résume l'ensemble des exonérations et abattements de CFE sur ou sauf délibération au [BOI-ANNX-000229](#).

## 20

Les cas particuliers de la pluripropriété et de la nouvelle propriété ou propriété partagée sont examinés au [IV § 230 et suivants](#).

# I. Maintien en 2016 des effets des délibérations concernant les loueurs de gîtes ruraux

## 30

Le III de l'[article 91 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016](#) prévoit, pour les impositions de CFE établies au titre de 2016, le maintien des effets des délibérations qui suppriment l'exonération de CFE en faveur des personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural.

En pratique, si les collectivités ou EPCI à fiscalité propre avaient pris, en 2015 ou antérieurement, une délibération pour s'opposer à l'exonération de CFE des loueurs de gîtes ruraux, ces derniers qui étaient dès lors imposables à la CFE, demeureront également imposés à la CFE au titre de 2016. En revanche, en l'absence de délibération les concernant et afin de respecter l'intention du législateur, les exonérations de CFE dont bénéficient les loueurs de gîtes ruraux sont transitoirement maintenues pour la CFE au titre de 2016.

## 40

À compter des impositions dues au titre de 2017, les loueurs de gîtes ruraux bénéficient des exonérations de CFE prévues au b. du 3° de l'[article 1459 du CGI](#) et au c. du 3° de l'article 1459 du CGI, dès lors que la commune ou l'EPCI à fiscalité propre n'a pas délibéré pour supprimer ces exonérations. En effet, les gîtes ruraux étant soit des locaux meublés de tourisme classés soit des meublés de tourisme non classés, ils entrent dans l'une ou l'autre des deux catégories restantes prévues au 3° de l'article 1459 du CGI.

Le maintien, pour 2016, des exonérations permet ainsi aux gîtes ruraux qui n'étaient pas classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'[article L. 324-1 du code de tourisme](#) de disposer de cette année 2016 pour demander et obtenir leur classement en meublés de tourisme.

**Exemple :** Lorsque les communes ou les EPCI à fiscalité propre concernés ont pris une délibération pour supprimer uniquement l'exonération prévue au c. du 3° de l'article 1459 du CGI, les personnes qui louent leur habitation personnelle à titre de gîte rural demeurent exonérés au titre de la CFE 2015 et de la CFE 2016.

S'agissant de la CFE due à compter de l'année 2017, ces personnes peuvent, en l'absence de délibération qui serait éventuellement prise en 2016 supprimant l'exonération prévue au b. du 3° de l'article 1459 du CGI, demeurer exonérées de CFE à condition que les locaux soient classés meublés de tourisme ou qu'elles aient demandé et obtenu en 2016 leur classement dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme.

(50 à 100)

## II. Loueurs en meublé de locaux classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme

110

Les personnes qui louent en meublé des locaux compris dans leur habitation personnelle et classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme sont exonérées de CFE en vertu du b du 3° de l'article 1459 du CGI.

### A. Modalités de classement des meublés de tourisme

---

120

L'article L. 324-1 du code de tourisme prévoit que l'État détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret.

La décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 du code du tourisme, « Atout France, agence de développement touristique de la France », et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme, est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement.

Cette visite de classement est effectuée :

- Soit par des organismes évaluateurs accrédités, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 ou par tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
- Soit, dans des conditions fixées par décret, par les organismes qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme.

L'organisme qui a effectué la visite de classement transmet sa décision de classement à l'organisme « Atout France, agence de développement touristique de la France ».

### 1. Caractéristiques des meublés de tourisme

---

130

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (code du tourisme, art. D. 324-1).

**140**

L'[article D. 324-2 du code du tourisme](#) expose que les meublés de tourisme sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme « Atout France, agence de développement touristique de la France ».

## **2. Obligations de l'exploitant**

---

**150**

Le loueur du meublé ou son mandataire qui souhaite obtenir le classement transmet une demande de classement en meublé de tourisme à un organisme de son choix parmi les organismes compétents pour les visites mentionnés au **II-A § 120** ([code du tourisme, art. D. 324-3](#)).

**160**

Selon l'[article L. 324-1-1 du code du tourisme](#), toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), c'est à dire lorsqu'il l'occupe au moins huit mois par an.

La déclaration de location d'un meublé de tourisme prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme ([code du tourisme, art. D. 324-1-1](#)).

## **B. Conditions d'exonération**

---

**170**

L'exonération des meublés de tourisme est subordonnée aux conditions suivantes :

- les locaux meublés doivent être classés dans les conditions prévues à l'[article L. 324-1 du code de tourisme](#) ;
- ces meublés doivent faire partie de l'habitation personnelle du loueur ;
- aucune délibération contraire ne doit avoir été prise par la commune ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre ([BOI-IF-COLOC](#)).

**175**

Par habitation personnelle du loueur, il convient d'entendre tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou de résidence secondaire en dehors des périodes de location.

En conséquence, les personnes qui louent à titre de meublé de tourisme classé non pas leur habitation personnelle mais des locaux aménagés uniquement en vue de la location en meublé sont en tout état de cause exclues du bénéfice des exonérations de CFE prévues à l'[article 1459 du CGI](#). Ces locaux sont pris en compte dans la base d'imposition à la CFE et exonérés de taxe d'habitation.

#### **180**

Conformément au principe de l'annualité qui est de règle en matière d'impôts fonciers, les décisions relatives au classement des meublés de tourisme n'ont d'effet, pour l'octroi de l'exonération, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle du classement.

#### **190**

En cas de déclassement, la CFE doit être établie à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les faits qui ont motivé le déclassement se sont produits.

Il convient toutefois de signaler qu'en cas de déclassement, les locaux meublés peuvent être exonérés au titre du c du 3° de l'[article 1459 du CGI](#) lorsqu'ils font partie de l'habitation personnelle du loueur et que la commune ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre n'a pas pris de délibération pour supprimer cette exonération (cf. [III § 200 à 220](#)).

### **III. Autres loueurs en meublé exonérés de CFE**

#### **200**

Le c du 3° de l'[article 1459 du CGI](#) exonère de CFE toutes les personnes qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle et qui ne peuvent bénéficier de l'exonération prévue en faveur des meublés de tourisme (cf. [II § 110 et suivants](#)) ou de l'exonération instituée aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ([BOI-IF-CFE-10-30-10-50](#)).

#### **210**

L'exonération ne vise que les meublés qui dépendent de l'habitation personnelle (principale ou secondaire) du loueur. Dans le cas contraire, le loueur est imposable à la CFE dans les conditions de droit commun.

#### **220**

Cette exonération est applicable alors même que le propriétaire confie à une société de gestion ou à une agence le soin de louer son habitation.

### **IV. Cas particuliers de locations meublées**

#### **A. Pluripropriété**

---

## 230

La pluripropriété est régie par la [loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé](#).

### 1. Sociétés de pluripropriété

---

## 240

Ces sociétés sont redevables de la taxe d'habitation pour les logements dont les associés ont la jouissance ([CGI, art. 1408](#)).

Lorsqu'elles ne se limitent pas à la gestion de leur patrimoine social mais exercent une activité commerciale, ces sociétés sont également redevables de la CFE pour cette activité.

L'exonération de CFE prévue au 3° de l'[article 1459 du CGI](#) n'est donc pas susceptible de s'appliquer à ces sociétés.

### 2. Associés des sociétés de pluripropriété

---

## 250

Ces associés ont la jouissance d'un logement meublé pendant une période déterminée. Ces logements sont imposés à la taxe d'habitation au nom de la société.

Lorsqu'ils louent de manière régulière leur lot-période, et dans des conditions telles qu'ils peuvent être considérés comme exerçant une activité professionnelle au sens de l'[article 1447 du CGI](#), ils sont imposables à la CFE. Dans cette hypothèse, ils peuvent bénéficier de l'exonération prévue au c du 3° de l'[article 1459 du CGI](#).

## B. Nouvelle propriété ou propriété allégée

---

## 260

Dans cette formule, contrairement à la « pluripropriété » où l'acquéreur n'a qu'un droit de jouissance, l'acquisition est un achat en pleine propriété avec jouissance différée. L'acquéreur confie la gestion de son logement, par bail commercial de longue durée, à une société de gestion immobilière en contrepartie d'un droit d'occupation temporaire qui, dans certains cas, peut s'exercer, le cas échéant, dans un autre logement.

La nouvelle propriété ou propriété allégée est placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévu par la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) modifiée ou sous le régime des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées défini aux [articles L. 212-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) à [L. 212-17 du CCH](#).

## 270

Les résidences de tourisme entrent dans cette catégorie de locaux meublés.

## 280

Les sociétés qui gèrent ces ensembles sont imposables à la CFE pour leur activité de loueur en meublé. Elles ne peuvent pas bénéficier de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 1459 du CGI puisqu'il ne s'agit pas d'une habitation personnelle.

## V. Formalités déclaratives

### 290

À compter des impositions établies au titre de 2017, et en l'absence de délibération de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre supprimant l'exonération des meublés de tourisme classés, les loueurs de gîtes ruraux qui ont demandé et obtenu leur classement en meublés de tourisme, pourront bénéficier de l'exonération de leur CFE. Ils l'indiqueront au service des impôts des entreprises (SIE) dont ils dépendent sur la déclaration n° **1447-M-SD** (CERFA n° 14031) - (cadre "motifs de dépôt") dont le dépôt doit en principe intervenir au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de l'année précédant celle où l'exonération s'applique pour la première fois. Dans le cas où le classement intervient après cette date, le dépôt peut exceptionnellement être réalisé jusqu'au 31 décembre de cette même année pour que le changement de catégorie soit pris en compte à compter de l'année suivante.

### 300

Plus généralement, les personnes qui peuvent bénéficier des exonérations prévues au 3° de l'article 1459 du CGI le préciseront :

- en cas de création d'établissement ou de changement d'exploitant, sur la déclaration n° **1447-C-SD** (CERFA n° 14187) à déposer au SIE dont elles dépendent avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la création ;
- en cas d'extension d'établissement, sur la déclaration n° **1447-M-SD** (CERFA n° 14031) à déposer au SIE dont elles dépendent au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de l'année précédant celle de l'imposition de l'extension ;
- lorsque les conditions d'exonération interviennent en cours d'année, sur la déclaration n° **1447-M-SD** (CERFA n°14031) dont le dépôt au SIE dont elles dépendent doit en principe intervenir au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai de l'année précédant celle où l'exonération s'applique pour la 1<sup>ère</sup> fois. Dans le cas où les conditions d'exonération interviennent après cette date, le dépôt de la déclaration n° **1447-M-SD** peut exceptionnellement être réalisé jusqu'au 31 décembre de cette même année pour que l'exonération soit prise en compte à compter de l'année suivante.

Ces imprimés sont accessibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

### 310

L'exonération concernée est ensuite automatiquement appliquée les années suivantes par l'administration tant que les conditions légales sont satisfaites. Il appartient au contribuable de



signaler au SIE dont il dépend toute modification des conditions d'exploitation qui interviendrait à cet égard.