



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE CHARENTE-MARITIME
SECTEUR FISCAL ET JURIDIQUE - 24 AVENUE DE FÉTILLY
BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DES
CONTRIBUABLES DU NORD DE L'ILE DE RÉ

BP 90003
17880 LES PORTES EN RE

**Direction départementale
des Finances publiques de Charente-Maritime**
24 avenue de Fétilly – BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39
MÉL. : ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sophie BAILLARGEAU
Téléphone : 05 46 50 44 04
Réf. : Cab-148-2022

La Rochelle, le 11 octobre 2022

Monsieur le Président ,

Par courrier reçu le 22 septembre 2022, vous appelez mon attention sur la situation fiscale des membres de votre association en matière de taxe d'habitation (TH) et de cotisation foncière des entreprises (CFE) pour des locaux distincts de leur résidence principale et exclusivement destinés à la location saisonnière en meublé de tourisme.

Vous demandez des précisions sur les bases juridiques et réglementaires sur lesquelles cette double imposition est fondée.

Réglementation applicable concernant la taxe d'habitation :

Il résulte des dispositions combinées des articles 1407-I, 1407-II et 1408 du Code Général des Impôts (CGI) que la TH est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation et établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables.

La notion d'habitation personnelle évoquée à l'article 1407-II du CGI comprend l'habitation principale ainsi que tous les autres locaux d'habitation dont le contribuable dispose et notamment, mais pas seulement, les résidences secondaires.

Cette notion d'habitation personnelle du loueur est définie et commentée au Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) BOI-TH-10-20-20. Il y est rappelé que l'habitation personnelle s'entend comme tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire.

Il résulte d'une jurisprudence constante que le logement d'un contribuable qui n'est pas affecté en permanence à la location meublée saisonnière doit être regardé comme faisant partie de son habitation personnelle au sens des dispositions de l'article 1407 du CGI. La circonstance que le contribuable soit également assujéti à la CFE à raison de son activité de loueur en meublé une partie de l'année ne fait pas obstacle à ce qu'il soit également passible de la TH à raison de ce même logement.

Réglementation applicable concernant la cotisation foncière des entreprises :

Le 3° de l'article 1459 du CGI dispose que sont exonérés de la CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre :

b. 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 ;

c. les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° du présent article ainsi qu'au b qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

L'ensemble des communes de l'île de Ré ont délibéré sur la suppression de l'exonération de la CFE selon les dispositions de l'article 3° de l'article du CGI.

Par conséquent, les locaux destinés à la location saisonnière en meublé sont imposables à la TH et à la CFE.

Pour information, depuis 2019, plusieurs usagers loueurs en meublé concernés par l'imposition à la CFE et à la TH ont porté leur cas devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Tous les jugements intervenus depuis 2020 ont débouté les usagers. Aucun n'a fait appel de son jugement, cette jurisprudence est donc définitive. Ainsi, afin de ne pas rompre l'égalité entre usagers, les services de la Direction générale des Finances publiques ont entrepris d'examiner l'ensemble de ces situations et de déterminer au cas par cas si l'imposition à la TH se justifiait ou non, conformément aux arguments apportés par le juge administratif.

Compte tenu du nombre important de loueurs en meublés dans le département de Charente-Maritime, ces travaux ont vocation à s'étaler dans le temps.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, toute ma considération distinguée.

La Directrice départementale
des Finances publiques par intérim,



Christelle BORG