



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE CHARENTE-MARITIME
CABINET – 24 AVENUE DE FÉTILLY - BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX

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-157-2022

M. LOIC BAHUET
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DES
CONTRIBUABLES DU NORD DE L'ILE DE RE
BP 90003
17880 LES PORTES-EN-RE

La Rochelle, le 14 décembre 2022

Monsieur le Président,

Par courriel du 9 novembre 2022, vous sollicitez des précisions sur les conditions que doit remplir un contribuable, propriétaire de locaux distincts de sa résidence principale, destinés exclusivement à la location saisonnière en meublé de tourisme, pour se voir appliquer le bénéfice du point II. 1. de l'article 1407 du Code Général des Impôts (CGI).

Dans le cadre de la législation relative à la taxe d'habitation, l'article du CGI sus-mentionné indique « *Ne sont pas imposables à la taxe : II.1° les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables ;* »
L'exonération prévue à cet article est subordonnée à deux conditions qui doivent être remplies simultanément :

- locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE),
- lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables.

En outre, cette exonération ne s'applique pas aux locaux occupés par des personnes exerçant une activité :

- n'entrant pas dans le champ d'application de la CFE,
- ou qui en est expressément exonérée.

Concernant le caractère d'habitation personnelle, comme je vous l'avais mentionné dans ma réponse du 11 octobre 2022 (point repris dans votre courrier), est considéré comme habitation personnelle, tout local occupé par le contribuable ou dont il se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire.

Par ailleurs, vous attirez mon attention dans votre courrier sur la jurisprudence du Conseil d'État et tout particulièrement sur les conclusions de Madame Marie-Astrid de BARMON publiées à l'occasion de la décision n°417676 du 9 octobre 2019 des 9ème et 10ème chambres réunies. Elle indique dans son dernier paragraphe, « *la disposition du bien pourra s'apprécier in concreto à partir d'un faisceau d'indices* ».

Le principe fondant l'assujettissement d'un bien à la taxe d'habitation (TH) est **le fait de pouvoir en disposer pour son propriétaire, ou d'en avoir la jouissance**, y compris en cours d'année, et pas seulement au 1er janvier de l'année d'imposition.

Aussi, pour ne pas être assujetti à la TH, **le contribuable doit pouvoir justifier** que tel n'est pas le cas et qu'à aucun moment au cours de l'année d'imposition, il n'a pu disposer ou avoir la jouissance de son bien, quand bien même ce bien serait « proposé » à la location toute l'année.

Pour cela, le propriétaire doit démontrer qu'au cours de l'année d'imposition, le logement proposé à la location a fait l'objet **d'une chaîne ininterrompue de contrats de location** ou qu'il ne s'en est pas réservé la disposition ou la jouissance du bien en cours d'année par tout autre document.

Toutefois, tout document faisant état d'une mise en location sur une ou plusieurs plate(s)-forme(s) et/ou plusieurs site(s) internet, s'il peut illustrer la « volonté » du propriétaire de proposer son bien à la location toute l'année, ne constitue pas une condition suffisante pour permettre de conclure qu'il a renoncé, dans les faits, à avoir la libre disposition de son bien, ni qu'il ne s'en réserve la jouissance, dès lors que ces faits ne sont pas établis matériellement.

Concernant le caractère passible de la CFE, l'activité de location saisonnière en meublé de tourisme est régi par le 3° de l'article 1459 du CGI, soit exonéré de la CFE dans la mesure où les locaux en question sont compris dans leur habitation personnelle. Ce n'est que par une délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre que ces locaux sont imposés à la CFE.

Au cas d'espèce, le II. 1° du 1407 du CGI ne s'appliquerait que si les propriétaires de tels biens pouvaient démontrer que les locaux en question ne font pas partie de leur habitation personnelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice départementale
des Finances publiques par intérim,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.B.' with a stylized flourish.

Christelle BORG