Feuillet hebdo n° 4090 du 12 juin 2025

Date de parution: 12/06/2025

Fiscal

Contribution économique territoriale / THRS (ex-TH)

1 - THRS et CFE sur les résidences secondaires en location meublée saisonnière

Les réponses du ministre de l'Économie et des Finances aux questions de plusieurs députés permettent de faire le point sur la délicate question de l'imposition à la THRS et à la CFE des résidences secondaires faisant l'objet d'une location, même partielle, en meublé.

Rép. Le Gac n° 4697, JO 3 juin 2025, AN quest. p. 4333 ; Rép. Falcon n° 4881, JO 3 juin 2025, AN quest. p. 4343

L'essentiel

Les résidences secondaires données en location peuvent avoir à supporter à la fois la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et la cotisation foncière des entreprises (CFE).

La loi exclut la THRS pour les seuls locaux faisant l'objet d'un usage exclusivement professionnel. / 1-1

L'administration limite sévèrement les cas dans lesquels le propriétaire d'une location en meublé peut bénéficier d'un dégrèvement de THRS. / 1-2

Seul un engagement juridiquement contraignant empêchant le propriétaire de disposer du bien à quelque moment de l'année que ce soit permet d'échapper à la THRS. / 1-2

Les locaux utilisés à la fois par l'occupant en titre et pour l'activité touristique, notamment les pièces et accès partagés dans une chambre d'hôte, ne sont pas exonérés de THRS. / 1-3

Le cumul entre la THRS et la CFE peut être supprimé sur délibération ou en l'absence de délibération contraire des communes ou des EPCI. / 1-5

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Habitations personnelles soumises à la THRS

1-1

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Elle est due pour tous les locaux meublés d'habitation autre qu'à titre principal, même s'ils sont, par ailleurs, imposables à la cotisation foncière des entreprises (CFE). En revanche, les locaux faisant l'objet d'un usage exclusivement professionnel n'y sont pas soumis (CGI art. 1407).

L'habitation personnelle s'entend comme tout local occupé par le contribuable ou dont il se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire. Lorsque, au cours de l'année, des locaux meublés sont mis en location pour de courtes durées et pour des périodes que le propriétaire est libre d'accepter ou de refuser, ce dernier est regardé, au 1er janvier de l'année d'imposition, comme

entendant en conserver la jouissance ou la disposition (CE 15 juin 2023, n° 468195). Dans ce cas, il est donc soumis à la THRS.

Lorsque le propriétaire donne un bien en location saisonnière, il doit effectuer la déclaration d'occupation des locaux qui permet à l'administration de déterminer si le local doit ou non être soumis à la THRS (CGI art. 1418). Si le propriétaire indique conserver la jouissance du bien, il est imposé à la THRS.

Conditions strictes pour le dégrèvement de THRS en cas de location saisonnière

1-2

Si un redevable demande à être dégrevé de la THRS, il doit établir qu'il a mis en location son bien pour l'année entière et n'a pas pu en disposer en dehors de ces périodes. L'administration subordonne cette demande à des critères exigeants, puisqu'elle est soumise à l'existence d'un engagement juridiquement contraignant empêchant le propriétaire de disposer du bien à quelque moment de l'année que ce soit.

Le ministre rappelle aux services de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) amenés à traiter les réclamations contentieuses que le propriétaire doit produire, pour chaque année et pour chaque bien loué :

-l'éventuelle déclaration de mise en location meublée du bien auprès de la commune (loi 2024-1039 du 19 novembre 2024, art. 1er, I.1°.a et b ; voir FH 4065, § 5-2) ;

-un décompte des jours de location effectués auprès de chacune des plateformes numériques utilisées et un récapitulatif des locations. Cela permet également que la taxe de séjour correspondante soit collectée et reversée à la commune par la plateforme de réservation habilitée par le propriétaire à percevoir cette taxe ;

-le mandat de location ou la convention conclue avec chaque prestataire de services en ligne, signé avant le début de l'année d'imposition, pour déterminer l'intention du propriétaire au 1er janvier ;

-tout autre justificatif permettant d'établir que le propriétaire a entendu dédier son bien exclusivement à la location meublée de courte durée pour toute l'année.

Exonération facultative limitée pour les locaux classés meublés de tourisme ou chambres d'hôtes

1-3

Dans les zones France ruralités revitalisation (ZFRR), les communes peuvent, sur délibération, exonérer de THRS les meublés de tourisme classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme et les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code (CGI art. 1414 bis) (voir § 1-5 aussi).

Attention

Cette exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée aux locaux classés meublés de tourisme ou à la chambre d'hôtes, et non pour l'ensemble de la propriété bâtie.

Les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique – notamment les pièces et accès partagés dans une chambre d'hôte – ne sont pas exonérés.

Articulation avec la CFE

Cumul possible de la CFE et de la THRS sur un même bien

1-4

L'activité de location de locaux d'habitation meublés, qu'elle soit réalisée via des plateformes en ligne ou non, est, par nature, constitutive de l'exercice habituel d'une activité professionnelle. Ainsi, les personnes qui exercent l'activité de location de meublés de tourisme sont imposables à la CFE (CGI art. 1447 ; voir « CFE / CVAE / Taxes foncières », RF 1157, §§ 114 et s.).

Compte tenu de ces principes, un logement meublé, loué et qui ne constitue pas la résidence principale du contribuable est imposable à la fois à la CFE et à la THRS.

Selon la doctrine administrative publiée dans une récente réponse ministérielle, l'assujettissement à la CFE, même lorsque l'imposition est établie au lieu du domicile du redevable, ne conduit pas à une double imposition. En effet, l'objet de la CFE (faire participer aux charges publiques locales les personnes exerçant à titre habituel une activité professionnelle non salariée) est distinct de ceux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la THRS. Un même local peut effectivement servir d'assiette à plusieurs taxes, mais cette situation trouve sa cohérence dans la diversité des redevables (exploitant pour la CFE, occupant pour la THRS, propriétaire pour la TFPB) et des modalités de calcul (rép. Alfandari n° 4597, JO 20 mai 2025, AN quest. p. 3700).

Exonérations ou allégements possibles

1-5

L'imposition conjointe à la THRS et à la CFE peut être supprimée ou atténuée dans certains cas. Ainsi :

-sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, les personnes qui louent en meublé des locaux, classés ou non, sont exonérées de CFE lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle (principale ou secondaire) (CGI art. 1459, 3°) (voir § 1-1) ;

-dans les zones France ruralités revitalisation (ZFRR), les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent exonérer de CFE les activités qui se créent sur leur territoire (CGI art. 1466 G ; voir RF 1157, § 850). Les activités de location de meublés de tourisme peuvent être exonérées à ce titre. Si la commune ou l'EPCI a également délibéré en faveur de l'exonération facultative de THRS (voir § 1-3), et si les conditions sont remplies, le logement échappe alors à la fois à la CFE et à la THRS.

Enfin, l'administration mentionne le mécanisme qui permet d'atténuer les conséquences de l'imposition à la CFE des loueurs en meublé lorsqu'ils ne sont pas exonérés, à savoir :

-d'une part, l'établissement d'une cotisation minimum (CGI art. 1647 D ; voir RF 1157, § 1735) proportionnée aux capacités contributives des redevables. Rappelons néanmoins que seul l'établissement principal bénéficie de cette base d'imposition minimum, cet établissement étant défini par la doctrine comme étant celui qui apporte la contribution la plus importante à l'activité (en l'occurrence ici, à l'activité de loueur en meublé) (voir RF 1157, § 1735) ;

-d'autre part, l'exonération de cette cotisation minimum pour les loueurs en meublé réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes qui n'excède pas 5 000 € (voir RF 1157, § 1736).