



L'activité de location meublée entraîne des conséquences en matière d'impôts locaux

Contribution économique territoriale (CFE et CVAE)

Les loueurs en meublé exercent une activité professionnelle passible de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) pour ceux d'entre eux dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 euros HT. Cependant, sont exonérées de contribution économique territoriale :

- De plein droit, les personnes :
 - + louant accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque cette location ne présente aucun caractère périodique ;
 - + louant ou sous-louant en meublé une partie de leur habitation principale, même à titre habituel, à condition : d'une part, que le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables (pour 2015, loyer annuel par mètre carré de surface habitable : 184 euros pour l'Île-de-France et 135 euros pour les autres régions) ; d'autre part, que le logement constitue pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale ;
- A titre facultatif, les personnes :
 - + louant tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural avec classement en « Gîte de France », à la condition que ce logement ne constitue pas la résidence principale ou secondaire du locataire ;
 - + louant des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés « meublés de tourisme » ;
 - + louant ou sous-louant en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

Par « habitation personnelle » il convient d'entendre le logement dont le propriétaire se réserve la disposition, à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de location.

Taxe d'habitation

Les propriétaires (ou principaux locataires) ne sont pas redevables de la taxe d'habitation sous réserve de respecter deux conditions cumulatives :

- + les locaux loués (ou sous-loués) ne constituent pas leur habitation personnelle ;
- + les locaux sont assujettis à la CFE.

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent exonérer de la taxe d'habitation, pour la totalité de la part leur revenant, les locaux meublés à titre de gîte rural ou meublés de tourisme ainsi que les chambres d'hôtes situés dans les zones de revitalisation rurale.

Les locataires (ou sous-locataires) sont normalement imposables à la taxe d'habitation sauf lorsque l'occupation n'est que temporaire ou en cas de séjours limités.

Taxe foncière sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties est normalement due. Cependant, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent exonérer, pour la part leur revenant, notamment les gîtes ruraux, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes situés dans les zones de revitalisation rurale. En revanche, les logements destinés à être loués en meublé ne peuvent bénéficier des exonérations de longue durée applicables en matière de logements sociaux.

La Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)

Lorsque les loueurs en meublé exercent leur activité sous la forme individuelle, ils ne sont pas redevables de la CRL. Toutefois, si les loueurs en meublé exercent leur activité dans le cadre d'une société passible de l'impôt sur les sociétés ou d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu dont un des associés est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, la CRL sera due si l'activité est exonérée de TVA ou bénéficie de la franchise en base de TVA et que le local loué est situé dans un immeuble achevé depuis plus de quinze ans.