



Livre Blanc

**CFE :
TOUT SAVOIR POUR LES
PROPRIÉTAIRES DE
LOCATION SAISONNIÈRE**



INTRODUCTION

En tant que propriétaire d'une location saisonnière, vous profitez des avantages d'une activité commerciale qui vous permet de générer des revenus supplémentaires. Cependant, cette activité s'accompagne également de responsabilités fiscales spécifiques. L'une des principales obligations fiscales pour les propriétaires de locations saisonnières est la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Ce livre blanc a pour objectif de vous fournir des explications détaillées sur la CFE, de répondre aux questions courantes concernant d'autres taxes comme la taxe d'habitation et la taxe foncière, et de vous préparer pour vos échéances fiscales. Nous aborderons également les démarches à suivre pour vous assurer que vous êtes en conformité avec la législation fiscale, ainsi que les possibilités d'exonération ou d'allègement fiscal dont vous pourriez bénéficier.

CHAPITRE 1 :

QU'EST-CE QUE

LA CFE ?

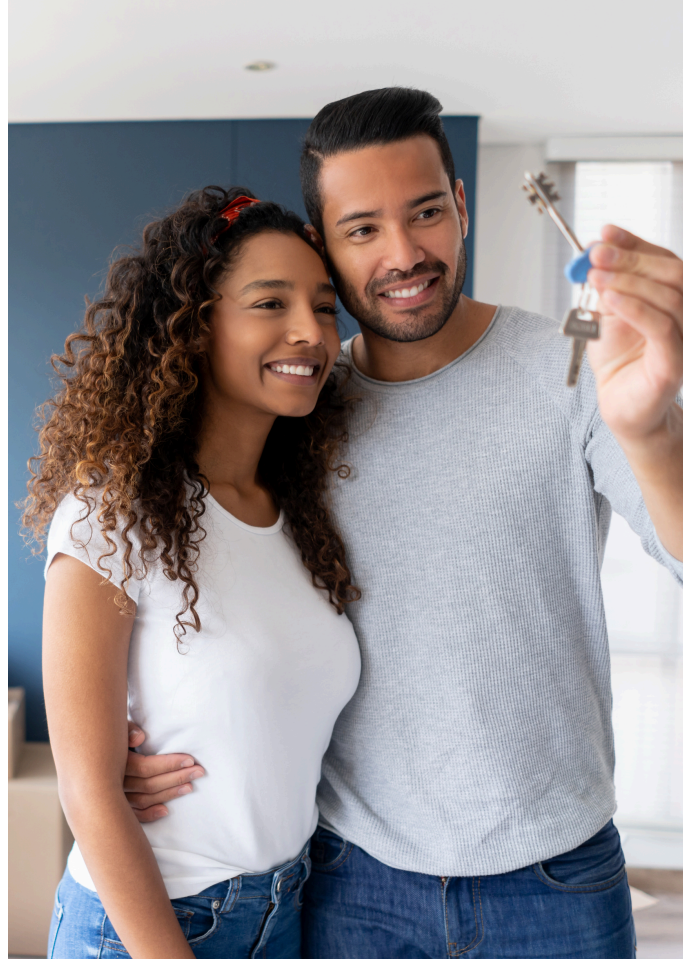
La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) fait partie des impôts locaux destinés à financer les collectivités territoriales. Elle concerne principalement les entreprises, mais également les particuliers qui exercent une activité commerciale, y compris ceux qui mettent en location des biens meublés à titre saisonnier. En d'autres termes, si vous louez un logement meublé pour des séjours de courte durée, vous êtes considéré comme un loueur professionnel, même si cette activité n'est pas votre principale source de revenus.

Le principe de la CFE repose sur l'occupation ou la propriété de locaux à usage professionnel. L'impôt est calculé en fonction de la valeur locative du bien, c'est-à-dire la valeur théorique des locaux si ceux-ci étaient mis en location sur le marché.

1.1 - POURQUOI ÊTES-VOUS SOUMIS À LA CFE ?

La CFE s'applique dès lors que vous exercez une activité commerciale, ce qui est le cas des locations saisonnières. Même si vous ne gérez qu'une seule location meublée ou que vous ne louez votre bien que pendant une partie de l'année, la CFE est due, car l'activité de location saisonnière est assimilée à une activité commerciale par les autorités fiscales.

Il est essentiel de comprendre que cette taxe est due indépendamment de la taille de votre activité ou du montant de vos revenus locatifs. La loi fiscale ne fait pas de distinction entre les petits loueurs et les grands loueurs lorsqu'il s'agit de la CFE.



1.2 - COMMENT LA CFE EST-ELLE CALCULÉE ?

Le montant de la CFE dépend de plusieurs facteurs :

- **La valeur locative des locaux :**

Il s'agit de la base de calcul de la taxe. La valeur locative est déterminée par les services fiscaux en fonction de la taille, de l'emplacement et des caractéristiques du bien loué. Plus votre bien est situé dans une zone attractive et touristique, plus la valeur locative est élevée, et donc plus la CFE est importante.

- **Les taux fixés par les collectivités locales :**

La CFE est perçue par les communes, et chaque commune fixe son propre taux d'imposition. Ainsi, deux biens de même valeur locative peuvent être soumis à des montants de CFE différents en fonction de leur localisation géographique.

- **Les réductions ou exonérations éventuelles :**

Certaines collectivités locales peuvent offrir des allègements ou des exonérations pour les nouveaux loueurs ou les entreprises qui s'installent dans des zones spécifiques. Nous détaillerons ces possibilités plus loin dans ce livre blanc.

En résumé, la CFE est une taxe locale qui s'ajoute aux autres impôts fonciers ou sur les revenus dont vous pourriez être redevable en tant que propriétaire.

CHAPITRE 2 :

LES AUTRES OBLIGATIONS FISCALES POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOCATIONS SAISONNIÈRES

En tant que propriétaire d'une location saisonnière, vous êtes potentiellement soumis à d'autres impôts en plus de la CFE. Il est important de bien comprendre quelles sont vos obligations fiscales afin de vous assurer que vous payez les bonnes taxes et que vous ne vous exposez pas à des sanctions fiscales.

2.1 - LA TAXE D'HABITATION

La CFE s'applique dès lors que vous exercez une activité commerciale, ce qui est le cas des locations saisonnières. Même si vous ne gérez qu'une seule location meublée ou que vous ne louez votre bien que pendant une partie de l'année, la CFE est due, car l'activité de location saisonnière est assimilée à une activité commerciale par les autorités fiscales.

Il est essentiel de comprendre que cette taxe est due indépendamment de la taille de votre activité ou du montant de vos revenus locatifs. La loi fiscale ne fait pas de distinction entre les petits loueurs et les grands loueurs lorsqu'il s'agit de la CFE.

- **Exonération de la taxe d'habitation pour les locations saisonnières :**

Si vous ne résidez pas dans le logement que vous louez à titre saisonnier et que celui-ci est dédié exclusivement à cette activité, vous pouvez être exonéré de la taxe d'habitation. En effet, la taxe d'habitation est normalement due par l'occupant d'un logement, qu'il soit propriétaire ou locataire. Dans le cas d'une location saisonnière, le bien n'a pas d'occupant permanent et n'est pas considéré comme une résidence principale.

Cependant, si vous utilisez le bien comme résidence secondaire ou si vous l'occupez personnellement une partie de l'année, vous pourriez être redevable de la taxe d'habitation pour la période où vous occupez le bien.

Il est important de bien déclarer à l'administration fiscale l'usage que vous faites de votre bien afin de bénéficier de cette exonération. Dans tous les cas, il est recommandé de consulter votre centre des impôts pour vérifier votre situation fiscale.

2.1 - LA TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est un impôt dû par tous les propriétaires immobiliers, qu'ils louent ou non leur bien. Cependant, il existe des cas où les propriétaires de locations saisonnières peuvent être exonérés de cette taxe.

La taxe foncière est calculée en fonction de la valeur cadastrale de votre bien, qui est généralement inférieure à la valeur marchande. Comme pour la CFE, les collectivités locales peuvent appliquer des taux différents selon leur politique fiscale.

- **Exonération de la taxe foncière pour les locations saisonnières :**

Vous pouvez bénéficier d'une exonération de la taxe foncière dans certaines communes, dans les zones de revitalisation rurale (III de l'article 1407 et article 1383 E bis du CGI) uniquement pour les hébergements classés.



En résumé :

- **CFE** : Due pour toute activité commerciale, y compris les locations saisonnières.
- **Taxe d'habitation** : Potentielle exonération pour les locations saisonnières si le bien n'est pas occupé à titre de résidence principale.
- **Taxe foncière** : Toujours due par les propriétaires immobiliers, exonération potentielle sous conditions particulières.

CHAPITRE 3 :

QUAND ET COMMENT PAYER LA CFE ?

Chaque année, les avis d'imposition de la CFE sont disponibles dans votre espace professionnel sur le site des impôts. Pour l'année 2024, ces avis seront accessibles à partir du 4 novembre (ou à partir du 14 novembre si vous avez opté pour le prélèvement mensuel).

Vous devez impérativement régler la CFE avant le 16 décembre 2024. Le paiement s'effectue directement en ligne via votre espace professionnel. Il n'est plus possible de régler cet impôt par chèque ou en espèces, conformément aux nouvelles règles fiscales visant à simplifier et à moderniser les procédures de paiement.

- **Etapas pour payer la CFE en ligne :**



1. Connectez-vous à votre espace professionnel sur le site impots.gouv.fr



2. Accédez à la rubrique "Mes avis d'imposition"



3. Sélectionnez votre avis de CFE.



4. Suivez les instructions pour effectuer le paiement par prélèvement bancaire.

CHAPITRE 4 : EXONÉRATIONS & RÉDUCTIONS POSSIBLES

Certaines exonérations ou réductions de la CFE peuvent s'appliquer à votre situation, en fonction de plusieurs critères.

4.1 - EXONÉRATIONS TEMPORAIRES

Si vous démarrez votre activité de location saisonnière, certaines communes peuvent offrir une exonération temporaire de CFE pour encourager l'implantation d'activités économiques. Ces exonérations sont généralement accordées pour une période de 2 à 5 ans, après quoi vous serez redevable de la totalité de la CFE.

4.2 - EXONÉRATIONS POUR LES MICRO-ENTREPRISES

Les micro-entreprises, y compris les particuliers qui exercent une activité commerciale à petite échelle, peuvent bénéficier d'une réduction de la CFE si leur chiffre d'affaires est inférieur à un certain seuil. Pour l'année 2024, le seuil de chiffre d'affaires à ne pas dépasser pour bénéficier de cette réduction est de 5 000 euros.

Si vous estimez que vous pouvez bénéficier de cette exonération, il est essentiel de faire la demande auprès de votre centre des impôts avant la date limite de déclaration de votre activité.

4.3 - EXONÉRATIONS LIÉES À LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Certaines zones géographiques, notamment les zones de revitalisation rurale (ZRR) et les quartiers prioritaires de la ville (QPV), offrent des exonérations de CFE pour encourager le développement économique local. Si votre bien est situé dans une de ces zones, vous pourriez être éligible à une exonération totale ou partielle de la CFE.

CHAPITRE 5 :

ANTICIPEZ VOS

OBLIGATIONS

FISCALES

Pour éviter tout retard de paiement ou mauvaise surprise, il est essentiel d'anticiper vos obligations fiscales en tant que propriétaire d'une location saisonnière. Voici quelques pratiques qui vous aideront à mieux gérer votre fiscalité et à respecter vos obligations en toute sérénité.



1- Vérifiez les dates importantes

Il est essentiel de suivre les dates clés liées à vos obligations fiscales. Concernant la CFE, l'avis d'imposition sera disponible **à partir du 4 novembre** (ou du 14 novembre si vous avez opté pour le prélèvement mensuel). Le paiement de la CFE doit être effectué **avant le 16 décembre 2024**. Ne laissez pas passer ces dates pour éviter toute majoration pour retard de paiement.

2- Organisez vos documents

La gestion rigoureuse de vos documents fiscaux est indispensable. Assurez-vous de conserver une trace de tous vos revenus locatifs, charges associées, et documents fiscaux tels que les avis d'imposition. Une organisation efficace vous permettra non seulement de déclarer correctement vos revenus, mais aussi de répondre aux éventuelles demandes de l'administration fiscale.

3- Utilisez votre espace professionnel sur impots.gouv.fr

Votre espace professionnel sur le site des impôts (impots.gouv.fr) est l'outil central pour la gestion de vos obligations fiscales. Vous y trouverez vos avis d'imposition, les informations relatives à vos paiements, et la possibilité de régler vos taxes en ligne. Assurez-vous que toutes vos informations sont à jour et que vous avez bien activé les services nécessaires pour le paiement en ligne.

4- Explorez les exonérations et réductions possibles

Certaines exonérations de la CFE peuvent s'appliquer en fonction de votre situation. Par exemple, les nouvelles activités de location saisonnière peuvent bénéficier d'exonérations temporaires, généralement pour une durée de 2 à 5 ans, selon les politiques locales. De même, les entreprises situées dans des zones spécifiques comme les Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) ou les quartiers prioritaires de la ville (QPV) peuvent prétendre à des exonérations totales ou partielles. Si vous êtes dans une de ces zones, assurez-vous de déposer une demande dans les délais impartis.



5- Faites appel à un expert si nécessaire

La fiscalité peut être complexe, en particulier lorsque vous gérez une activité de location saisonnière. Si vous avez des doutes ou des questions, n'hésitez pas à consulter un expert-comptable ou un conseiller fiscal. Un professionnel pourra vous aider à optimiser votre déclaration fiscale, vous faire bénéficier de certaines exonérations, et éviter toute erreur qui pourrait entraîner des pénalités.

6- Restez à jour sur la législation fiscale

La législation fiscale évolue régulièrement. Il est donc important de vous tenir informé des changements qui pourraient affecter vos obligations fiscales en tant que propriétaire de location saisonnière. Abonnez-vous aux newsletters des services fiscaux ou consultez régulièrement les mises à jour sur le site des impôts pour vous assurer que vous êtes toujours en conformité avec les dernières régulations.