



Impôts locaux ou cotisation foncière pour studios courte durée

Par **Macry**, le **27/11/2024** à **18:05**

Le fisc vient de me demander de payer des impôts locaux pour des studios que je loue depuis plusieurs années à une clientèle de passage, (airbnb) sans jouissance pour moi-même.

Le fisc ne veut rien savoir m[^]me si je leur ai bien précisé que je ne résidais jamais dans ces studios car de plus ils se trouvent dans la m[^]me ville que ma résidence principale -

Comment puis-je prouver d'ailleurs que je ne vais jamais dans ces studios sauf pour l'accueil des clients et le ménage ?

J'ai entendu dire que ces studios devraient être déclarés comme devant être soumis à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

- Est-ce obligatoire et dois-je le faire dès à présent ?

- Ayant reçu les taxes d'habitation, dois-je les payer ?

- Puis-je faire une déclaration au fisc pour que je paie à présent cette cotisation foncière et supprimer alors la taxe d'habitation ?

- Qu'est-ce qui est plus avantageux, la cotisation foncière ou les impôts locaux ?

Merci

Par **john12**, le **27/11/2024** à **19:19**

Bonsoir,

Le contribuable ne choisit pas les impôts locaux qu'il aura à payer. C'est le code général des impôts qui s'en charge .

Dans la mesure où vous louez régulièrement en meublé, vous êtes redevable de la CFE, sauf [cas d'exonération](#), notamment sur la base de l'[article 1647 D du CGI](#), si vos recettes annuelles sont inférieures à 5000 € Vous ne dites pas si vous payez la CFE. Cela devrait être le cas, si vous avez déclaré votre activité commerciale. Je rappelle, si besoin, que "[Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel \(LMNP\) ou de loueur en meublé professionnel \(LMP\), vous devez, dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises](#)

. La location meublée a-t-elle été déclarée ?

Pour la taxe d'habitation (sur les résidences secondaires), **elle peut être due, en plus de la CFE, si le contribuable peut être considéré comme se réservant la disposition des locaux, en dehors des périodes de location saisonnière**, les locaux étant alors considérés comme constituant la résidence personnelle du contribuable (résidence secondaire, en l'espèce). C.F. en ce sens, documentation administrative et jurisprudence publiées au [BOI-IF-TH-10-20-20, n° 20 et suivants](#).

Dans la mesure où les studios sont situés dans la ville où est établie votre résidence principale, il semble difficile, pour le service fiscal de considérer que vous conservez la disposition de vos studios, pour votre usage personnel, hors des périodes de location déclarées, à moins qu'il présume des locations occultes ou des mises à disposition gratuite de membres de votre famille ou d'amis, ce qui pourrait être le cas, si les locaux sont situés, en zone touristique, par exemple. Il est clair que **le problème n'existe pas, quand les locaux sont donnés en location, sans réservation pour utilisation personnelle, durant certaines périodes, ce qui permet de justifier que les locaux sont proposés à la location, pendant toute l'année, ce qui exclut d'office l'utilisation à titre de résidence personnelle.**

Nous n'avons pas, en l'état, suffisamment d'éléments sur votre situation personnelle, pour juger du bien-fondé de la mise en recouvrement des taxes d'habitation réclamées.

Peut-être accepterez-vous de nous en dire plus (déclaration ou pas de la location meublée, imposition ou pas à la CFE, lieu de situation des studios meublés et nombre, recettes annuelles approchées notamment).

Dans l'attente éventuelle de vos précisions,

Bien cordialement

Par **Macry**, le **28/11/2024 à 16:29**

Merci pour votre réponse,

Vous diies "le problème n'existe pas, quand les locaux sont donnés en location, sans réservation pour utilisation personnelle, durant certaines périodes, ce qui permet de justifier que les locaux sont proposés à la location, pendant toute l'année, ce qui exclut d'office l'utilisation à titre de résidence personnelle".

En effet, nous payons déjà la CFE pour nos 3 studios mais le fisc, **borné**, considère que nous pouvons jouir des studios (situés dans la même ville que notre habitation) alors que nous louons sur airb&b en moyenne 28 jours par mois et que le calendrier est ouvert à l'année en réservation.

Le fisc ne veut rien entendre, nous avons m[^]me envoyé pour prouver notre bonne foi l'assurance des studios que nous avons contracté en tant que propriétaire non occupant et cette preuve a été rejetée.

Que pouvons-nous faire ?

Merci par avance.

Par **john12**, le **28/11/2024** à **19:11**

Bonsoir,

Avez-vous fait une réclamation officielle, de préférence par écrit, pour contester l'imposition conjointe des studios à la CFE et à la TH sur les résidences secondaires ? Dans l'affirmative, avez-vous eu une réponse écrite ? Quels moyens juridiques et de fait aviez-vous invoqué , pour fonder votre demande, étant précisé que l'administration et le juge ne statuent pas "ultra petita", sauf à relever d'office des moyens d'ordre public ?

Si vous avez eu une réponse négative à votre réclamation, vous avez 2 mois à compter de la réception de la décision de rejet, pour porter le litige devant votre TA.

Il me semble en effet que votre service fiscal est particulièrement sévère, dans la mesure où vous disposez d'une habitation principale, dans la ville de situation des studios loués meublé, votre habitation principale étant, je suppose, plus grande et plus confortable que les locaux loués, ce qui justifie, de mon point de vue, le fait que vous n'avez aucun besoin d'occuper les studios, hors périodes de location. **En d'autres termes, les locaux ne peuvent pas constituer votre résidence personnelle, secondaire en l'espèce.** Cette situation est confirmée par le fait que, dites-vous, vos biens sont loués, en moyenne 28 jours par mois, soit **la quasi-totalité du temps, hors courtes périodes de changement de locataires.** Vous précisez enfin que le calendrier de location est ouvert à l'année sur Airbnb, ce que les services fiscaux peuvent vérifier et je suppose que vous êtes peut-être en mesure de fournir le détail des périodes louées au titre de la ou des période(s) d'imposition concernée(s). Vous dites avoir fourni une attestation d'assurance PNO, ce qui constitue enfin une preuve ou présomption lourde supplémentaire du défaut d'occupation personnelle des locaux.

A ce sujet, quelle est l'année ou les années d'imposition des taxes que vous avez reçues (2024, autres années) ?

Pour continuer à lister les arguments en faveur d'une demande de décharge des taxes d'habitation, il faut faire référence à l'article 1407 du CGI qui prévoit notamment :

"I. – La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale est due :

1° Pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale ;

....

II. – Ne sont pas imposables à la taxe :

1° Les locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables

;

Vous êtes soumis à la CFE dites-vous et il me semble établi que les studios loués ne peuvent pas constituer votre résidence personnelle, pour les raisons évoquées ci-avant.

Il est possible de faire état de la documentation administrative dont je vous ai donné les coordonnées. Vous pouvez et même devez analyser les arrêts du conseil d'Etat concernant la double imposition CFE et TH et vous pourrez faire constater que les situations jugées dans les 2 arrêts cités (30/11/2007 et 20/02/1991) par l'administration n'ont rien à voir avec la votre, notamment en terme d'occupation des biens loués, en dehors des périodes de location.

Je n'ai pas tous les éléments en main, pour juger, avec certitude, des chances de succès d'une réclamation bien argumentée. Mais, il me semble qu'à votre place, je n'hésiterais pas à croiser le fer avec l'administration, d'autant que le recours au TA est gratuit et relativement facile à mettre en oeuvre.

Restant disponible,

Bonne fin de soirée