



## Taxe habitation locations saisonnières

-----  
Par Line83

Bonjour,

Je suis LMNP, je loue en location saisonnière une résidence secondaire déclarée en mairie et classée meublé de tourisme une étoile.

Il s'agit d'un appartement qui se situe dans une ville touristique du Var et qui n'est pas mon habitation personnelle.

C'est un meublé uniquement aménagé pour de la location meublée de tourisme

- du 1er janvier au 31 mars location moyenne ou longue durée

- du 1er avril au 30 septembre location saisonnière

- du 1er octobre au 31 décembre location moyenne ou longue durée

En aucun cas je m'en réserve l'usage.

Ce bien est à la location toute l'année sur les sites Airbnb et Papvacances, je paie un comptable pour le bilan annuel qu'il transmet aux Impôts et je souscris aussi à l'organisme de gestion et contrôle ARAPL.

J'ai demandé par mail aux impôts l'exonération de la taxe d'habitation, mais ils ont rejeté par 2 fois ma demande (la technicienne puis la contrôleur) car ils considèrent que mon appartement fait partie de mon habitation personnelle, qu'il est à usage mixte affecté à la fois à un usage personnel et à une activité commerciale, que par ailleurs l'exonération de la taxe d'habitation des locaux classés meublés de tourisme est soumis à délibération de la commune et que cette commune n'a pas délibéré en faveur de l'exonération.

Je ne comprends pas pourquoi les impôts me font ce refus avec ces arguments, j'ai pourtant tout bien expliqué.

Une amie strictement dans le même contexte (LMNP, location saisonnière même résidence, même commune, même centre des impôts) a fait sa demande fin novembre ou début décembre 2023 et a obtenu son dégrèvement pour 2022 et 2023 mi décembre 2023. Ma demande initiale du 15/12/2023, strictement rédigée avec les mêmes mots puisque situation identique, a été rejetée le 05/01/2024 et ma contestation du 23/01/2024 rejetée le 07/02/2024.

Je ne sais plus quoi faire

Est ce que quelqu'un est au courant de ce cas ?

Je vous remercie par avance

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Un contribuable qui a la disposition d'une habitation meublée est imposable à la taxe d'habitation quelle que soit la durée des séjours qu'il y a effectués au cours de l'année et alors même qu'il l'aurait offerte en location sans trouver de preneur (CE, 16 octobre 1970, n° 78745).

À cet égard, la circonstance que l'intéressé ait confié les clés à une agence de location ne fait pas obstacle à ce qu'il utilise les locaux et n'a pas pour conséquence de lui en retirer la disposition (CE, 22 mai 1974, n° 91679).

A fortiori, la taxe d'habitation est due à raison des locaux (résidences secondaires, villas situées dans une station thermale ou climatique, etc.) que le contribuable n'occupe que d'une façon intermittente ou pendant seulement une partie de l'année. Source : BOI-IF-TH-10-20-10

Question subsidiaire : êtes vous soumise à la CFE (Contribution Foncière des Entreprises) ? Et votre amie ?

-----  
Par Hipparque

Bonjour,

Je suis dans le même cas et une contestation auprès du conciliateur fiscal ne m'aura pas permis d'être exonéré  
Les impôts considèrent que vous devez payer la taxe non pas parce que vous avez occupé la maison mais parce que vous auriez pu le faire !

D'autres dans le même cas semblent avoir été oubliés, mais cela ne durera pas j'imagine !

Je vous aurais bien joint en pdf la réponse du conciliateur mais je ne crois pas que ce soit possible sur ce forum

-----  
Par Hibou Joli

@Hipparque

Etiez vous soumis à la CFE sur le bien exploité ??

Dans cette hypothèse l'administration admet plus facilement le non assujettissement à la TH

-----  
Par Hipparque

Personnellement je paye la CFE et la taxe d'habitation !

-----  
Par Hipparque

je pense que l'exonération de la CFE est subordonnée à un seuil de recettes (il me semble avoir lu quelque part 5000 euro)

-----  
Par Line83

Merci pour vos réponses.

Je ne paie pas la CFE, ni mon amie qui a dû être exonérée de la taxe d'habitation. A mon sens on relèverait plus de la CFE que de la TH.

Les impôts m'indiquaient dans leur refus que mon appartement ferait partie de mon habitation personnelle qu'il serait à usage mixte, personnel et activité commerciale, qu'il serait affecté à la location de manière non exclusive et dont je conserverais la libre disposition en dehors des périodes de location. Je ne comprends vraiment pas pourquoi puisque j'avais tout bien expliqué dans mes réclamations.

Je peux saisir le tribunal administratif ou bien le conciliateur fiscal mais je n'ai aucune illusion.

Par contre je me demande si je devrais demander un rdv sur place ou téléphonique, ou faire un nouveau message, en précisant bien que cet appartement n'est pas mon habitation personnelle (je ne l'avais pas formulé ainsi dans mes réclamations, car cela ne me venait pas à l'esprit que les impôts le considère comme tel avec les explications détaillées que j'avais fournies)

Merci par avance pour vos futures réponses

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Rappel, dans le cadre de la location meublée, si l'activité est soumise à la CFE elle est en principe non assujettie à la TH. Pas l'inverse.

Par ailleurs, une résidence secondaire - ou utilisée dans le cadre d'une activité de Location meublée - constitue bien une habitation personnelle (à ne pas confondre avec la résidence principale) dans la mesure où elle n'est pas détenue par une société comme les SARL de famille

-----  
Par Hipparque

Renseignement pris :

la taxe d'habitation est due pour les meublés de tourisme qui sont habitation personnelle du loueur sauf si la gestion du bien est confiée à une agence qui en dispose de manière exclusive

La CFE n'est pas due pour les meublés de tourisme sauf si l'EPCI concerné a pris une délibération contraire.  
(Il y a peut être aussi possibilité d'y échapper si les recettes sont faibles mais je ne connais pas le montant)