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 contrôleuse) 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'exoneration 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 pû être exonérée de la taxe d'habitation. A mon sens on relèverait plus de la CFE que de la TH.
Les impots 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 impots le considère comme tel avec les explications détaillées que j'avais fournies)
Merci par avance pour vos futrures 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 ou elle n'est pas détenue par une société comme les SARL de famille

---
Par Hipparque

Renseignement pris :

la taxe d'habitation est du 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)

Par thierry180266

bonjour,
je suis dans un cas bien pire. J'ai 5 gites, 4 actifs, 1 presque actif (en travaux). Je paie depuis cette année l'impot sur le revenu (taxation du chiffre d'affaire), l'URSSAF (énorme ....), la taxe foncière, et .... la taxe habitation. J'ai expliqué aux impots que mes gites n'étaient pas des résidences secondaires (5 gites dans le même village, village où vit ma mère, mon frère, ma soeur ... à 1 heure de mon domicile) mais le TP ne veut rien comprendre. D'après lui, je devrais passer par une conciergerie, ce qui est économiquement nul (plus cher que de payer le TH) et difficile en campagne. Mais quand il s'agit de récolter de l'argent facilement, l'application des textes de loi à la lettre, voire à la KAFKA est de mise.

Par franc

Bonjour ,
La réponse est la suivante si un occupant au 1er Janvier
Le logement est occupé au 1er janvier
Vous êtes locataire du logement meublé et occupez les lieux au 1er janvier de l'année?? C'est à vous que revient de payer la taxe d'habitation. D'autres conditions sont à prendre en compte pour le paiement de cet impôt. En tant que locataire, vous devez pouvoir jouir du bien de manière permanente et exclusive, c'est-à-dire sans que le propriétaire l'occupe une partie de l'année.

Le logement est inoccupé au 1er janvier
Si aucun locataire n'occupe le logement meublé au 1er janvier, le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation. Toutefois, il peut demander à être exonéré de cet impôt en démontrant que la vacance du logement est due à une impossibilité de le mettre en location. Il devra, pour cela, prouver sa bonne foi au fisc en lui transmettant des documents justifiant qu'il cherchait à louer le bien meublé avant le 1er janvier (mandat de gestion locative confiée à une agence immobilière, annonces immobilières en ligne, etc.). Si l'administration fiscale n'est pas convaincue, charge au propriétaire de régler la taxe d'habitation.

Dans un arrêt du 26 février 2016, le Conseil d'État a précisé qu'il revenait au locataire d'un logement meublé de payer la taxe d'habitation s'il occupe le logement en tant que résidence principale pendant au moins neuf mois continus, même s'il n'occupe pas le logement au 1er janvier.

Pour une location meublée saisonnière
Dans le cadre d'une location meublée saisonnière, quand votre logement a été loué par plusieurs locataires différents au cours d'une année, il est impossible d'exiger le paiement de la taxe d'habitation.
Si vous n'y logez jamais, cet impôt concernant votre logement meublé est alors supprimé. En contrepartie, vous devrez vous acquitter de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Meublé de tourisme et taxe d'habitation
Un meublé de tourisme, en location saisonnière, n'est pas assujetti à la taxe d'habitation si le bien loué ne constitue pas l'habitation personnelle du loueur. Ce dernier devra néanmoins s'acquitter de la CFE. Si le propriétaire du meublé de tourisme occupe tout ou partie du logement au cours de l'année, il doit payer la taxe d'habitation, et non la CFE.

CONCLUSION
Suivant votre situation et si vous prétendez être exonéré de TH ,je vous conseille de déposer une réclamation AR au service qui doit répondre dans les 6 mois . Si le service répond , en règle générale , vous avez 2 mois après sa réponse pour saisir le TA (tribunal administratif)
Pas besoin d'avocat et c'est gratis via un simple courrier explicatif avec avis de TH consté (seulement 2023 car prescription des années antérieures)
Il est préférable de s'inscrire sur le site "Télérecours citoyen" et tout est dématérialisé (voir sur internet les modalités)

Par thierry180266

Bonjour et merci Franc pour cette réponse si précieuse. Ca n'a rient à voir avec ce que me répond le TP. Auriez vous les textes de loi de référence ?
Merci d'avance et bonne soirée

Par franc

Bonjour ,
Les textes sont en ligne sur le site impôt (je n'ai pas le temps de vous les donner mais je suis sur)
.

Si vous voulez faire une réclamation officielle et éventuellement saisir le TA c'est gratis et sans avocat et pas besoin de citer les textes car ce que je vous ai dit en vient .

Attention aux délais !
- Réclamation et réponse du fisc négative .....TA sous 2 mois (la précédente réponse du fisc a plus de 2 mois donc caduque
- Pas de réponse du fisc .....saisine après 6 mois du silence

---
Par thierry180266

merci !!! ceci dit, je pense que les impots dans ce cas précis ne respectent pas le principe d'égalité puisque certains doivent payer la TH et d'autres non ...

Par franc

Bonjour , Effectivement l'attitude varie suivant les agents . Cela n'a rien de sérieux et c'est pourquoi il faut faire une procédure contentieuse officielle GRATUITE(pas de frais sauf si vous prenez inutilement un avocat car vous maitrisez votre sujet) . (Réclamation , réponse du fisc et si négatif saisir le TA de préférence en ligne sur "télérecours citoyens" après avoir ouvert son accès
Le juge jugera en droit sans état d'âme pas comme certains agents qui perdent de vue leurs missions (heureusement pas tous)

Par thierry180266

Bonjour,
Question simple. Faut-il attendre d'avoir les avais de taxe habitation avant de porter réclamation ou peut-on le faire dès maintenant ?
Merci pour vos éléments de réponse et bonne journée