



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Double imposition - CFE

Question écrite n° 11507

Texte de la question

M. Jean-Pierre Taite attire l'attention de Mme la ministre de l'action et des comptes publics sur les conséquences de la modification, appliquée depuis 2024, de la doctrine de la direction générale des finances publiques concernant l'assujettissement à la cotisation foncière des entreprises (CFE) des propriétaires bailleurs de résidences para-hôtelières. Avant cette date, selon l'article 1459 du code général des impôts, une exonération existait pour la location de locaux dans l'habitation du bailleur, comme dans le cas des meublés de tourisme ou des gîtes. Depuis, une nouvelle interprétation administrative entraîne une double imposition, le bailleur et l'exploitant étant redevables de la CFE pour un même local. Or le propriétaire bailleur ne réalise pas lui-même l'activité puisqu'il loue le bien à un exploitant déjà redevable de la CFE. Cette situation crée donc une charge fiscale injustifiée pour les bailleurs et incompréhensible, les meublés de tourisme, par exemple, n'étant pas redevables de la CFE, alors qu'ils exercent eux-mêmes l'activité. Aussi, il souhaite savoir si le Gouvernement envisage de revenir sur ce changement de doctrine en clarifiant l'interprétation et s'il peut, à défaut, expliquer les raisons de cette interprétation.

Texte de la réponse

Pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises (CFE), les activités de location ou de sous-location d'immeubles, autres que les activités de location ou sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, sont réputées exercées à titre professionnel en application des dispositions de l'article 1447 du code général des impôts (CGI). Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, cette présomption légale est irréfragable : elle joue sans qu'il soit besoin de rechercher si l'activité de location est exercée de manière régulière, ni si elle implique la mise en œuvre de moyens matériels ou intellectuels (CE, 28 juillet 2017, n° 390092, SODEAL). Par ailleurs, s'agissant des activités de location ou de sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, le Conseil d'État a précisé qu'elles « s'entendent de celles consistant, pour le propriétaire ou le locataire d'un bien immobilier, à le louer ou le sous-louer nu à, respectivement, un preneur ou un sous-locataire dans le cadre d'un bail d'habitation » (CE, 4 mai 2018 n° 402897, Sté Foncière GSP). En conséquence, à l'exception des activités de location ou de sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, toutes les autres activités de location ou de sous-location d'immeubles sont passibles de la CFE, quelles que soient leurs modalités d'exercice. Il en est ainsi des activités de location ou de sous location nues non placées sous le régime des baux d'habitation et des activités de location de locaux meublés ou équipés. La circonstance que la location meublée soit qualifiée de professionnelle ou de non professionnelle n'a aucune incidence au regard des règles d'imposition à la CFE, cette distinction n'ayant de conséquence qu'en matière d'impôt sur le revenu. Compte tenu de la portée générale de l'article 1447 du CGI, fait partie des activités imposables celle qui consiste à donner en location un logement garni de meubles à un preneur pour qu'il fournisse lui-même, en le sous-louant à des tiers et pour son propre compte, la prestation d'hébergement. Tel est le cas notamment des résidences financées par des investisseurs particuliers et gérées par des sociétés spécialisées. Il résulte de ces dispositions que la jurisprudence rendue en matière de taxe professionnelle qui, en cas de location en cascade, écartait l'assujettissement des bailleurs ne fournissant pas la prestation d'hébergement (CE, 24 mars 2006, n° 269716) ne trouve plus à s'appliquer en matière de CFE. Ainsi, en cas de conventions en cascade, l'activité de chaque bailleur, propriétaire ou locataire intermédiaire, est imposable. Ces modifications ont été commentées au Bulletin officiel des finances publiques

publié le 8 novembre 2023. Elles s'appliquent aux impositions dues à compter de 2024. Chaque acteur, dès lors qu'il tire des bénéfices de son modèle économique, est redevable de la fiscalité liée à sa propre activité. Ainsi, chaque personne est imposable à la CFE à chaque stade de la location ou sous-location au même titre que les revenus tirés à chaque stade de ces locations sont imposés à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, ce principe présente plusieurs tempéraments en faveur des exploitants. En premier lieu, le bien loué ne sert qu'une seule fois d'assiette à la CFE. Il entre dans la base d'imposition de celui qui est considéré comme ayant la disposition de ce bien, et l'identification de la personne (bailleur ou preneur) qui a la disposition du logement doit être opérée au regard de la nature et des caractéristiques du contrat de bail (ainsi, à titre d'exemple, les logements loués pour de courtes durées dans des résidences de tourisme sont à la disposition de l'exploitant, car il en conserve le contrôle et ils sont compris dans l'assiette de la CFE de l'exploitant). Celui qui est considéré comme ne disposant pas du bien est imposé uniquement sur les autres biens dont il a la disposition pour l'exercice de son activité. S'il n'en a pas d'autre, il doit s'acquitter de la cotisation minimum de CFE déterminée en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de la période de référence servant d'assiette à la CFE (article 1647 D du CGI). En second lieu, l'incidence de ce principe est limitée lorsque les propriétaires bailleurs assujettis sur une base minimum de CFE ont un chiffre d'affaires annuel de l'activité de location meublée inférieur à 5 000 €, ceux-ci bénéficiant alors d'une exonération de CFE.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Taite](#)

Circonscription : Loire (6^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11507

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Action et comptes publics

Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 décembre 2025](#), page 9975

Réponse publiée au JO le : [17 février 2026](#), page 1455