

TAXE D'HABITATION

EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOCAUX MEUBLÉS À TITRE DE GÎTE RURAL, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Code Général des Impôts, article 1407 III – *extrait*

« I. (...)

II. (...)

III.-Dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A, les communes peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer :

1° (abrogé);

2° Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;

3° Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme.

La délibération prise par la commune produit ses effets pour la détermination de la part de la taxe d'habitation afférente à ces locaux revenant à la commune et, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre dont elle est membre. Elle peut concerner une ou plusieurs catégories de locaux.

Pour bénéficier de cette exonération, le redevable de la taxe d'habitation adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux. »

A- PRÉSENTATION

Dans les zones de revitalisation rurale, les communes peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe d'habitation en faveur des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

Cette délibération produit ses effets à raison des parts émises au profit des communes, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre et des EPCI à fiscalité propre.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- Les zones concernées

Le bénéfice de l'exonération est accordé aux locaux implantés dans une commune située dans l'une des **zones de revitalisation rurale (ZRR)** définies à l'article 1465 A.

Les ZRR ont été créées par la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Une commune est classée en ZRR dès lors qu'elle se situe dans un espace de faible densité démographique, et qu'elle répond à l'un, au moins, des trois critères suivants : perte de population, perte d'actifs, fort taux d'actifs, agricoles. La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a ajouté à ces critères socio-démographiques la condition que la commune fasse partie d'un EPCI à fiscalité propre.

L'arrêté du 30 juillet 2014 a actualisé le classement conformément aux dispositions de l'article 1465 A selon lesquelles les communes qui ne répondaient pas aux critères définis en 2005 par la loi relative au développement des territoires ruraux conservaient jusqu'au 31 décembre 2008 le bénéfice du classement.

Ainsi, les communes qui étaient classées, à titre temporaire en 2005 car ne faisant pas partie d'un EPCI à fiscalité propre et qui n'avaient toujours pas rejoint une intercommunalité au 31 décembre 2008 ne sont plus classées en ZRR.

2- les locaux concernés ¹

Sont concernés par l'exonération les locaux suivants :

- les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code de tourisme.

C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à une délibération des seules **communes** et produit ses effets à l'égard de leurs EPCI.

1- Autorités compétentes pour prendre la délibération

Il s'agit donc uniquement des conseils municipaux. Les EPCI à fiscalité propre ne peuvent s'y opposer par une délibération contraire.

2- Contenu de la délibération

- La délibération doit :
 - être de **portée générale**. Elle peut concerner **une, plusieurs, ou toutes les catégories de locaux** susceptibles de bénéficier de l'exonération.
 - ☞ Toutefois, la commune ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération, à l'intérieur de ces catégories, à des locaux particuliers, en les désignant explicitement dans sa délibération.
 - préciser la (ou les) **catégorie(s) de locaux bénéficiaires** en visant, à cet effet :
 - soit les locaux classés meublés de tourisme,
 - soit les chambres d'hôtes,
 - soit plusieurs ou l'ensemble de ces catégories.

¹ Pour plus de précisions sur la nature des locaux concernés, se reporter au BOI 6 D-1-08 n°28 du 4 mars 2008

- ❑ La durée de l'exonération n'étant **pas limitée dans le temps**, la commune ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

3- Date et durée de validité de la délibération

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, c'est-à-dire **avant le 1^{er} octobre** d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

4- Portée de la délibération

- ❑ L'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie.
 - ☞ Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre de chambres d'hôtes).
- ❑ L'exonération est **totale** pour la propriété ou fraction de propriété concernée. Dès lors, les immeubles ou parties d'immeubles qui remplissent les conditions au 1^{er} janvier de l'année d'imposition sont exonérés de la taxe d'habitation à raison de la part émise au profit de la commune qui a pris la délibération et de la part émise au profit de l'EPCI avec ou sans fiscalité propre.
 - ☞ La délibération de la commune ne peut donc pas modifier cette quotité d'exonération prévue par la loi.
- ❑ Les délibérations prises pour une année donnée, avant le 1^{er} octobre N, s'appliquent à compter du 1^{er} janvier N+1.

D- REFERENCE

Bulletin Officiel des Impôts : 6 D-1-08 n°28 du 4 mars 2008

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL
DE ...**

SEANCE DU ...

OBJET :	TAXE D'HABITATION
	EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOCAUX MEUBLÉS À TITRE DE GÎTE RURAL, DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Le Maire de expose les dispositions du III de l'article 1407 du code général des impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe d'habitation les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Il précise que la décision du conseil municipal peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

(Exposé des motifs conduisant à la proposition)

Vu l'article 1407 du code général des impôts,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide d'exonérer de taxe d'habitation :

- les locaux classés meublés de tourisme ¹
- les chambres d'hôtes ¹

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

¹ Supprimer, le cas échéant, la (ou les) catégorie(s) non concernée(s) par la décision du conseil