

## TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

### EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES

Code Général des Impôts, article 1414 bis

*« I. - Dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies 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° Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;*

*2° Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code.*

*La délibération prise par la commune produit ses effets pour la détermination de la part de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires 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.*

*II. - Pour bénéficier de l'exonération prévue au I du présent article, le redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er mars 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 France ruralités revitalisation (FRR), les communes peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe d'habitation sur les résidences secondaires 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 **FRR** mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A.

- Sont classées dans une zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

Pour les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants mentionnées au V de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales, les données prises en compte sont les données de densité de population et de revenu disponible médian par unité de consommation des communes concernées.

- Lorsque l'intérêt général le justifie, le représentant de l'Etat dans la région peut proposer à titre complémentaire le classement en zone FRR de l'ensemble des communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui appartiennent à un bassin de vie, défini par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), qui remplit les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des bassins de vie de France métropolitaine ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians des bassins de vie de France métropolitaine.

- Le représentant de l'Etat dans la région peut également proposer à titre complémentaire le classement en zone FRR d'une commune de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et considérée comme rurale au sens de la grille communale de densité établie par l'INSEE, si elle est membre d'un EPCI à fiscalité propre remplissant l'une des conditions fixées aux 1° et 2° du A du II de l'article 44 quinquies A du CGI.

- Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont situées dans un département remplissant les conditions suivantes :

1° Sa densité de population est inférieure à trente-cinq habitants par kilomètre carré ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal à la médiane des revenus médians disponibles par unité de consommation par département.

- Les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre dont au moins la moitié des communes est située dans un département remplissant les conditions mentionnées aux 1° et 2° du C du II de l'article 44 quinquies A du CGI sont également classées en zone FRR.

- Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Au moins 50 % de sa population est située en zone de montagne, au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

2° Sa densité de population est inférieure ou égale à la densité médiane nationale des EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine ;

3° Son revenu disponible par unité de consommation médian est inférieur ou égal au 75e centile des revenus disponibles médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine.

- Sont classées en zone FRR les communes de Guyane ainsi que celles de La Réunion comprises dans la zone spéciale d'action rurale délimitée par décret.

- Sont classées en zone FRR les communes de France métropolitaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants et qui sont membres d'un EPCI à fiscalité propre remplissant les conditions suivantes :

1° Plus de 60 % de la population de l'établissement réside dans un espace rural, au sens de la grille communale de densité établie par l'INSEE, et moins de 50 % de la population de ses communes rurales réside dans une commune rurale appartenant à une aire d'attraction d'une ville de 50 000 habitants ou plus définie par l'INSEE ;

2° Son revenu disponible médian par unité de consommation est inférieur ou égal au vingt-cinquième centile des revenus disponibles médians par EPCI à fiscalité propre de France métropolitaine.

- Le classement des communes en FRR est applicable aux portions de territoire d'une commune nouvelle qui correspondent aux limites territoriales d'une ancienne commune classée en zone FRR.

Le classement en zone FRR s'applique également à l'ensemble du territoire d'une commune nouvelle de moins de 30 000 habitants créée à compter du 1er janvier 2024 lorsqu'elle inclut dans ses limites territoriales au moins une ancienne commune classée en zone FRR et que les autres portions de son territoire sont considérées comme rurales, au sens de la grille de densité établie par l'INSEE.

- Enfin, sont classées en zone FRR « plus » les communes classées dans une zone FRR et membres d'un EPCI à fiscalité propre ou d'un bassin de vie confronté sur une période d'au moins dix ans à des difficultés particulières, appréciées en fonction d'un indice synthétique. Cet indice est établi, selon des modalités fixées par décret, en tenant compte des dynamiques liées au revenu, à la population et à l'emploi dans les EPCI à fiscalité propre concernés ou les bassins de vie concernés.

Pour le classement en zone FRR « plus », les communes des EPCI à fiscalité propre situées dans les zones FRR sont listées par ordre décroissant en fonction de l'indice mentionné au premier alinéa du III. Le premier quart de ces communes est intégré en zone FRR « plus ».

Le classement des communes en zone FRR et en zone FRR « plus » est établi par arrêté des ministres chargés des collectivités territoriales et du budget. Il est révisé tous les six ans.

## **2- les locaux concernés**<sup>1</sup>

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 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 l'ensemble de ces catégories.
- 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.

---

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

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre N, s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> 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 ...**

---

<b>OBJET :</b>	<b>TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES</b>
	<b>EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOCAUX CLASSÉS MEUBLÉS DE TOURISME OU DES CHAMBRES D'HÔTES</b>

Le Maire de .... expose les dispositions de l'article 1414 bis 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, ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

**(Exposé des motifs conduisant à la proposition)**

**Vu** l'article 1414 bis 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 <sup>1</sup>
- les chambres d'hôtes <sup>1</sup>

**Charge** le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

---

<sup>1</sup> Supprimer, le cas échéant, la catégorie non concernée par la décision du conseil