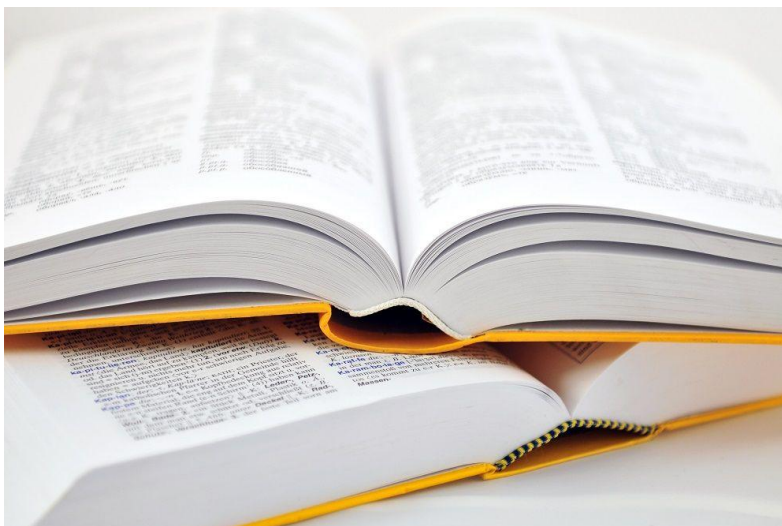


Tout savoir sur la CFE



La cotisation foncière des entreprises (CFE) est un impôt local dû dès lors qu'une activité non salariée est exercée. Qu'en est-il en présence d'un particulier ? D'une société (notamment civile) ? Qui est redevable de la CFE et sur quelle assiette ?

La cotisation foncière des entreprises (CFE) peut être due tant par une personne physique (entrepreneur individuel ou non) que par une société (SCI, SCM, SARL, etc.), dès lors qu'une activité professionnelle non salariée est exercée à titre habituel.

Bien qu'il s'agisse d'une cotisation « foncière », la CFE peut être due par un contribuable ne disposant d'aucun local professionnel. En effet, elle est en principe calculée sur la valeur locative des biens utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle, mais les communes définissent une base minimum d'imposition pour les contribuables dont la base imposable est faible ou nulle. La CFE est due en plus de la taxe foncière (voire de la taxe d'habitation).

Personnes et activités imposables

La redevabilité de la CFE est liée à l'activité exercée mais pas à ses modalités d'exercice (en direct ou en société).

Dès lors, un particulier n'est pas nécessairement hors du champ d'application de la CFE, et une société n'en est pas nécessairement redevable.

Il en est ainsi y compris en présence d'un critère international (bien à l'étranger, entreprise non domiciliée en France), dès lors qu'un droit d'imposer est octroyé en France (à l'IR ou à l'IS), et quand bien même l'immeuble ne serait pas compris dans sa base d'imposition à la CFE (différence entre redevabilité et assiette de la cotisation).

Un particulier ou une société n'est redevable de la CFE que si il/elle exerce, au 1er janvier, une activité qui remplit les trois conditions cumulatives suivantes :

- elle présente un caractère habituel ;
- elle est exercée à titre professionnel ;
- elle n'est pas rémunérée par un salaire.

Caractère habituel de l'activité

Le caractère habituel de l'activité est qualifié dès lors que les actes qui la caractérisent sont effectués de manière répétitive, et ce quand bien même l'activité est exercée à titre précaire et/ou en l'absence de locaux ouverts au public et/ou de personnel. Il repose sur une appréciation de faits.

Caractère professionnel de l'activité

Une activité est dite exercée à titre professionnel dès lors qu'elle :

- est exercée dans un but lucratif (en vue de réaliser un profit) ;
- ET n'est pas limitée à la gestion d'un patrimoine privé (par exemple : gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, notamment au travers d'une société civile de portefeuille).

Sont notamment dans le champ d'application de la CFE les activités :

- de location ou de sous-location d'immeubles meublés : location résidence principale, saisonnière, à un exploitant (résidences services), etc. Il en est ainsi que l'exploitant ait la qualité de loueur meublé professionnel ou non (LMP ou LMNP) ;
- de location équipée (ou aménagée) ;
- industrielle, artisanale, commerciale, libérale ;
- d'achat ou de construction et vente d'immeubles (marchand de biens, promoteurs, etc.) ;
- gestion du patrimoine immobilier ou mobilier d'un tiers ;
- etc.

Location ou sous-location nue à usage d'habitation

La location (ou sous-location) nue à usage d'habitation n'est pas une activité imposable à la CFE (peu importe le montant des recettes). Lorsqu'un garage mis en location constitue une dépendance de l'habitation, sa location n'est pas non plus imposable à la CFE.

Location ou sous-location nue hors habitation

En revanche, la location (ou sous-location) nue à un usage autre que celui d'habitation (bail commercial, bail professionnel, location d'un garage ne constituant pas une dépendance à une habitation) est quant à elle imposable à la CFE uniquement si les recettes (ou le chiffre d'affaires) sont supérieures ou égales à 100 000 € au titre :

- de l'année N-2 pour la CFE due en année N, si l'exercice comptable coïncide avec l'année civile ; ;
- de l'exercice clos en année N-2 pour la CFE due en année N, si l'exercice comptable ne coïncide pas avec l'année civile.

Le seuil de 100 000 € s'apprécie pour son montant brut et hors taxes, au niveau de la personne physique ou de la société (et non immeuble par immeuble).

Dans la pratique : Lors de la constitution d'une société immobilière, l'administration fiscale, n'ayant pas connaissance des conditions de location, émet un avis d'imposition à la CFE. S'il s'avère que le contribuable n'est en vérité pas dans le champ d'application de la CFE, il doit prendre contact avec l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année N+1 au titre de la CFE de l'année N (réclamation contentieuse, notamment depuis la messagerie sécurisée [impots.gouv](https://impots.gouv.fr)).

En présence d'un revenu imposable en revenus fonciers (personne physique ou SCI à l'IR par exemple) ou en BNC en comptabilité d'encaissement (sous-location nue), il convient de tenir compte exclusivement des revenus effectivement perçus provenant de la location (et/ou sous-location) nue hors habitation, c'est à dire des :

- loyers ;
- dépenses incombant au bailleur mais mises à la charge du locataire ;
- subventions et indemnités imposables ;
- recettes provenant du droit d'affichage ;
- etc.

En présence d'un revenu imposable à l'IS ou en BNC (avec option pour une comptabilité d'engagement), il convient de tenir compte du chiffre d'affaires (tenant compte des créances acquises mais non encaissées), provenant de l'activité de location (ou sous location) nue hors usage d'habitation.

Caractère non salarié de l'activité

Seules les activités non salariées sont dans le champ d'application de la CFE.

Montant de l'imposition

La CFE est un impôt annuel mais elle n'est pas due au titre de l'année de création d'un établissement (ou de création d'activité).

Base d'imposition

La cotisation foncière des entreprises est en principe calculée sur la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière ayant été utilisés pour les besoins de l'activité professionnelle du contribuable et situés en France.

Les biens pris en compte pour déterminer la base d'imposition sont ceux :

- dont le redevable a la disposition, qu'il en soit propriétaire, locataire, crédit-preneur ou utilisateur à titre gratuit. La disposition s'entend du « contrôle » du bien et de son utilisation « matérielle ». Le propriétaire qui loue, donne en crédit-bail ou à titre gratuit le bien ne tient en principe pas compte de la valeur locative de ce bien, n'en ayant pas la disposition (excluant a priori les biens donnés en location meublée longue durée, équipée, aménagée et nue à usage autre que l'habitation) ;
- affectés à un usage professionnel, c'est-à-dire utilisés comme instrument de travail ;
- et situés en France.

Un particulier qui réalise de la location saisonnière est dans le champ d'application de la CFE et est considéré disposer du bien. Ce dernier entre dans la base d'imposition.

Calcul de la cotisation

Une fois les biens identifiés, il est tenu compte de leur valeur locative à laquelle un taux d'imposition est appliqué. Ce taux dépend de la commune.

Si le bailleur est propriétaire de plusieurs biens situés sur différentes communes, il est redevable de la CFE dans chaque commune où il dispose d'un bien.

Cotisation minimum

En cas de base d'imposition faible ou nulle, le contribuable est redevable de la cotisation minimum, dont le montant dépend de ses recettes / son chiffre d'affaires et de la commune de son établissement principal, qui définit une base d'imposition minimum.

Le contribuable en est cependant exonéré si ses recettes (ou son chiffre d'affaires) N-2 sont inférieures à 5 000 €, toutes activités confondues.

Exonérations

Plusieurs exonérations existent et s'appliquent tant à la CFE calculée sur la base d'imposition réelle qu'à la cotisation minimum (la CFE n'est pas due par les redevables exonérés de CFE sur un bien).

Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?

✉ info@maubourg-entreprise.fr

☎ (33) 1 42 85 80 00