

**LE PROJET DE DECRET RELATIF
A LA DEFINITION DES GITES RURAUX
PERMETTANT UNE EVENTUELLE EXONERATION DE CFE
AYANT REÇU UN AVIS FAVORABLE DU CFL LE 12 FEVRIER 2013**

▪ Dans la **notice** figurant en introduction du projet de décret, il est indiqué que le [a.] du [3°] de l'**article 1459** du CGI prévoit, **sauf délibération contraire** de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre, une **exonération de CFE** pour les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural.

▪ L'**article 322 FA** de l'annexe III au CGI définit le **gîte rural** comme un **logement meublé** devant notamment être classé « **gîte de France** » dans les conditions prévues à l'**article L. 324-1** du code du tourisme.

L'**article 12** de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a introduit une **nouvelle procédure de classement des meublés de tourisme**.

De plus, l'**article 95** de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives a **clarifié**, pour les **meublés de tourisme**, le **champ des organismes autorisés** à effectuer des **visites de classement** et leur a confié la **décision de classement**.

▪ Ainsi, la **référence aux « gîtes de France »** pour définir les gîtes ruraux ne paraît **plus justifiée** aujourd'hui. Depuis 1997, la **procédure de classement réglementaire des « gîtes de France »** est **supprimée**. De plus, depuis 2010, un **loueur en meublé, même non classé en meublé de tourisme**, peut obtenir un **label** (comme celui de « **gîtes de France** »).

Une **distorsion de concurrence** existe avec les autres labels et crée un **risque contentieux** de la part de ces derniers.

Le décret prévoit donc de **modifier** la **définition de gîte rural** figurant à l'**article 322 FA** de l'annexe III au CGI en faisant référence aux **meublés de tourisme classés** dans les conditions prévues à l'**article L. 324-1** du code du tourisme **situés en zones de revitalisation rurale (ZRR)**.

☞ *Cette nouvelle condition limite sensiblement le périmètre d'exonération de CFE applicable aux gîtes ruraux.*

▪ Selon la **notice**, la publication du décret permettra :

- **d'éviter toute distorsion de concurrence entre les différents labels**

- et, pour l'ensemble des impôts locaux, d'**assurer** une **plus grande lisibilité et simplicité** pour les collectivités territoriales lors de la prise de délibération en harmonisant la référence aux gîtes ruraux.

En effet, en matière de **taxe d'habitation** et de **taxe foncière sur les propriétés bâties**, l'**exonération** accordée aux **meublés de tourisme et gîtes ruraux**, sur délibération de la collectivité territoriale, ne concerne **que les locaux situés en ZRR**.

▪ Le **décret** a pour objet d'**actualiser** la **notion de gîte rural** s'agissant de l'**exonération de CFE** mentionnée au [a.] du [3°] de l'**article 1459** du CGI. Il concernera les **impositions à la CFE établies au titre de l'année suivant celle de sa publication**.

☞ *Si le décret paraît en 2013 (...), il s'appliquera donc à compter de 2014.*

LA DEFINITION DU GITE RURAL
[ARTICLE 322 FA DE L'ANNEXE 3 DU CGI]

- Pour l'application du [a.] du [3°] de l'article 1459 du code général des impôts, le gîte rural s'entend du logement,
- **classé meublé de tourisme** qui remplit les deux conditions suivantes : être classé " gîte de France " dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code tourisme,
- **ne pas constituer l'habitation principale ou secondaire du locataire** qui se situe dans les zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du code général des impôts.

RAPPEL : L'ARTICLE 1459 DU CGI

- Sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises :
- [1°] les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique ;
- [2°] les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables ;
- [3°] sauf délibération contraire de la commune ou de l'EPCI doté d'une fiscalité propre :
 - [a.] les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural ;
 - [b.] les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle ;
 - [c.] les personnes autres que celles visées aux [1°] et [2°] du présent article ainsi qu'aux [a.] et [b.] ci-dessus, qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

Les délibérations sont prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis et portent sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ou groupement ; elles peuvent concerner une ou plusieurs des catégories de personnes énumérées ci-dessus.

Les conditions d'application du [a.] sont fixées par décret.

RAPPEL : L'ARTICLE L. 324-1 DU CODE DU TOURISME

- L'Etat détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret.
- La décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme, est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement.
- Cette visite de classement est effectuée :
 - [1°] soit par des organismes évaluateurs accrédités, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 précitée ou par tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
 - [2°] soit, dans des conditions fixées par décret, par les organismes qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme.
- L'organisme qui a effectué la visite de classement transmet sa décision de classement à l'organisme mentionné à l'article L. 132-2.