

**Séance Officielle du 11 juillet 2017**

**RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL**

**MODIFICATION DU CODE LOCAL DES IMPÔTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ  
DES LOCATIONS MEUBLÉES**

Afin de développer l'activité de locations saisonnières touristiques, il est proposé de mettre en place un dispositif fiscal incitatif au travers d'exonérations et d'aménagement du code local des impôts favorisant notamment la location de meublées classées ou labellisées.

Dans ce contexte, il est apparu également nécessaire de clarifier l'ensemble des dispositions légales afférentes aux locations meublées en distinguant notamment la notion de loueurs professionnels de celle de loueurs non-professionnels.

Les textes présentés font parfois référence à la notion d'habitation personnelle. Il convient d'entendre l'habitation principale ou secondaire dans le cas où le propriétaire en conserve la disposition en dehors des périodes de location.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le 4<sup>ème</sup> Vice-Président,**

**Jean-Yves DESDOUETS**

Séance Officielle du 11 juillet 2017

**DÉLIBÉRATION N°234/2017**

**MODIFICATION DU CODE LOCAL DES IMPÔTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ  
DES LOCATIONS MEUBLÉES**

**LE CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON**

- VU** la loi organique n°2007-223 et la loi n°2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code local des impôts ;
- SUR** le rapport de son Vice-Président,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ  
A ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

**Article 1** : Il est proposé de définir la notion de loueurs en meublé professionnels. Dans ce sens et pour plus de clarté, il convient de modifier le titre du Chapitre II bis, du titre premier, du livre premier, du code local des impôts, sous lequel les nouvelles dispositions seront introduites.

Le titre du chapitre II bis est supprimé et remplacé par les mentions suivantes :

*« CHAPITRE II bis  
DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE REVENUS »*

**Article 2** : Il est proposé d'introduire la notion de loueur en meublé par la création d'un nouvel article à la suite de l'article 118 sexies dont les dispositions sont les suivantes :

*« V – Contribuables disposant de revenus professionnels ressortissant à des catégories différentes*

**ARTICLE 118 septies.**

*1. Sous réserve du 2 du présent article, l'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.*

*2. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :*

1° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 38 000 € ;

2° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 50, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 45. »

**Article 3** : Concernant la patente, il est proposé d'exonérer de cette taxe tous les loueurs en meublés non professionnels.

Il convient également d'actualiser l'article 161. 5°) en ne limitant pas l'exonération de la patente aux seules Sociétés d'Économie Mixte (SEM) mais en l'étendant à toutes les entreprises publiques local de l'Archipel.

Les dispositions d'exonération de la patente prévues à l'article 161 3°) pour les personnes qui hébergent des étudiants, et à l'article 161. 5°) pour les SEM sont supprimées et remplacées par les mentions suivantes :

**« ARTICLE 161.** Sont exonérés de la patente :

1°) les agrées auprès des tribunaux et les agrées pour l'établissement des documents d'arpentage qui exercent cette activité à titre accessoire dans la mesure où le montant brut de leurs recettes reste inférieur ou

égal au plafond de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu ;

2°) les peintres, sculpteurs, graveurs, auteurs et dessinateurs considérés comme artistes et ne vendant que le produit de leur art ainsi que les artisans des métiers d'art inscrits au Répertoire des Métiers ;

**3°) les personnes non professionnelles, au sens de l'article 118 septies du présent code, qui louent ou sous louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle ;**

4°) les associations et organismes sans but lucratif dont la gestion est désintéressée ;

**5°) les entreprises publiques locales de l'Archipel. »**

**Article 4** : Afin de développer la location des meublés de tourisme, il est proposé de mettre en place un dispositif fiscal incitatif pour la location de chambres d'hôtes non classés. Ce dispositif concerne également les personnes qui hébergent des étudiants ou des élèves dans leur logement principal.

Il est proposé de supprimer et remplacer les dispositions de l'article 18 par les mentions suivantes.

**« ARTICLE 18.** Les personnes qui louent ou sous louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

1° les produits bruts de ces locations n'excèdent pas annuellement 4 740 € par pièce, limité à 9 480 € lorsque le montant cumulé concerne la location de plusieurs pièces,

2° le loueur a déposé au préalable une déclaration de location auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

Le non-respect d'une de ces conditions entraîne, de plein droit, l'imposition de ces produits dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Cette exonération ne peut se cumuler avec les dispositions de l'article 28, 30 et 30 bis. »

**Article 5 :** Afin de développer la location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes labellisés, il est proposé de mettre en place un dispositif fiscal incitatif adapté.

Il est proposé de créer un nouvel article dont les dispositions sont les suivantes :

« **ARTICLE 30 bis.** *Le résultat imposable issu de la location de locaux meublés classés, ou de chambres d'hôtes labellisés lorsque ces locaux sont compris dans l'habitation personnelle du loueur, est diminué d'un abattement de 75 % pour un chiffre d'affaires annuel maximum de 80 000 € lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :*

*1° la location est consentie pour une période continue ou discontinue de 4 mois par an minimum,*

*2° le bien loué est soit un meublé classé, soit une chambre d'hôte labellisée, ou à défaut, le loueur a déposé auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon une demande, afin d'obtenir le classement ou le label du logement auprès d'un organisme certifié dans les deux ans à compter du début de la location,*

*3° le loueur a déposé au préalable une déclaration de location auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.*

*Le non-respect d'une de ces conditions entraîne, de plein droit, l'imposition de ces produits au régime de droit commun. »*

**Article 6 :** Actuellement les personnes qui ont une activité professionnelle soumise au régime réel dans la catégorie des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) et qui constatent un déficit au cours d'une année ne peuvent l'imputer que sur les revenus de la même catégorie pendant les 5 années suivantes.

Ainsi, les déficits constatés en BIC, et donc également ceux des loueurs en meublés professionnels, ne sont pas imputables sur le revenu global du foyer fiscal, l'excédent étant reporté successivement sur le revenu de même catégorie les cinq années suivantes.

Il est donc proposé de supprimer ce dispositif afin que tous les professionnels soumis au régime réel (y compris les loueurs en meublés professionnels) puissent imputer sur leur revenu global le déficit constaté.

Les dispositions sont, en revanche, maintenues pour les locations meublées non professionnelles ainsi que pour les revenus fonciers.

Il est proposé de supprimer et remplacer le 3ème alinéa du 1/ de l'article 75 du code local des impôts. Les dispositions sont les suivantes :

**ARTICLE 75.** *L'impôt sur le revenu est établi d'après le montant total du revenu net annuel dont dispose chaque foyer fiscal. Ce revenu net est déterminé eu égard aux propriétés et aux capitaux que possèdent les membres du foyer fiscal désignés aux 1 et 9 de l'article 6, aux professions qu'ils exercent, aux traitements, salaires, pensions et rentes viagères dont ils jouissent ainsi qu'aux bénéfices de toutes opérations lucratives auxquelles ils se livrent, sous déduction :*

*- 1/ - du déficit constaté pour une année dans une catégorie de revenu ;*

*Si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être intégralement opérée, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement.*

**Toutefois, les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être meublés lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel au sens de l'article 118 septies du présent code, ainsi que ceux provenant de Revenus Fonciers dans le sens de l'article 11 du présent code, ne sont pas**

***admis en déduction du revenu global et ne peuvent être imputés que sur les revenus de la même catégorie pendant les 5 années suivantes.***

**Article 7 :** La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmise au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

**Adopté**

19 voix pour  
00 voix contre  
00 abstention  
Conseillers élus : 19  
Conseillers présents : 17  
Conseillers votants : 19

**Transmis au Représentant de l'État**

**Le 18/07/2017**

**Publié le 18/07/2017**

**ACTE EXÉCUTOIRE**

**Le Président,**

**Stéphane ARTANO**

**PROCÉDURES DE RECOURS**

Si vous estimez que la présente délibération est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;
- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (\*)

*(\*) Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.*