

FOCUS SUR LA CFE

Sommaire :

1. POUR QUI ?.....	1
2. LES EXONERATIONS.....	2
a. De plein droit.....	2
b. Facultatives.....	4
c. Pour les autres.....	5
3. PLAFONNEMENT DE LA CFE	5
4. CALCUL DE LA CFE.....	6
5. SPECIFICITE LOUEURS EN MEUBLES	8
6. COMMENT CONSTESTER SA CFE EN CAS DE DEPASSEMENT DU PLAFOND ?	9
7. OU TROUVER L'AVIS CFE ? QUAND ET COMMENT LA PAYER.....	9
8. FLYER DE L'ADMINISTRATION FISCALE CI-DESSOUS	11

1. POUR QUI ?

La cotisation foncière des entreprises doit être réglée par les sociétés et par les entrepreneurs individuels (dont micro-entrepreneurs), y compris ceux exerçant leur activité à domicile ou chez leurs clients.

Pour être redevable de la CFE, l'activité du contribuable doit remplir les conditions suivantes :

Cas général :

- L'activité est exercée en France
- L'activité présente un caractère habituel : elle est exercée de manière répétée
- L'activité est exercée à titre professionnel : cela exclut les activités sans but lucratif et les personnes qui se limitent à la gestion de leur patrimoine privé
- L'activité est non salariée : les salariés ne sont pas concernés par la CFE
- Les sociétés et entrepreneurs individuels doivent payer la CFE quels que soient leur statut juridique, la nature de leur activité, leur régime d'imposition et leur nationalité.

Les activités de location ou sous-location d'immeubles sont concernées par la CFE dans les conditions suivantes :

- Location ou sous-location d'immeubles nus, à condition qu'elle génère un chiffre d'affaires ou des recettes brutes hors taxes d'au moins 100 000 €. En revanche, la CFE ne concerne pas la location et sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation.
- Location ou sous-location d'immeubles meublés, à condition qu'elle génère un chiffre d'affaires ou des recettes brutes hors taxes supérieur à 5 000 €. La CFE ne concerne pas la location meublée de certains logements qui font partie de la résidence principale du propriétaire.
- Le redevable de la CFE peut être une entreprise ou un particulier.

2. LES EXONERATIONS

a. De plein droit

Les personnes et organismes suivants sont exonérés de CFE de plein droit et de manière permanente :

- Artisans et façonniers travaillant soit pour les particuliers avec des matériaux fournis, soit pour leur compte avec des matières leur appartenant, qu'ils aient ou non une enseigne ou une boutique, lorsqu'ils utilisent uniquement le concours d'apprenti(s) âgé(s) de 20 ans maximum au début de l'apprentissage. Ils peuvent se faire aider de leur conjoint, de leur partenaire Pacs et de leurs enfants.
- Chauffeurs de taxis ou d'ambulances, propriétaires ou locataires d'1 ou 2 voitures, de 7 places maximum (sans compter la place du chauffeur), qu'ils conduisent ou gèrent eux-mêmes, à condition que les 2 voitures ne soient pas en service en même temps et qu'ils respectent les tarifs réglementaires
- Vendeurs à domicile indépendants (VDI), pour leur rémunération brute totale inférieure à 7 772 €
- Coopératives et unions de sociétés coopératives d'artisans, sociétés coopératives et unions de sociétés coopératives de patrons bateliers, sociétés coopératives maritimes
- Grands ports maritimes, ports autonomes, ports gérés par des collectivités territoriales, des établissements publics ou des sociétés d'économie mixte (à l'exception des ports de plaisance)
- Certains pêcheurs, sociétés de pêche artisanale et inscrits maritimes
- Exploitants agricoles, certains groupements d'employeurs et certains GIE
- Certaines coopératives agricoles et leurs unions
- Établissements zoologiques pour leur activité agricole (soins donnés aux animaux ainsi que les spectacles et animations pédagogiques)
- Sociétés coopératives et participatives (Scop)

22, av Georges Clemenceau CS 21605 - 06011 NICE CEDEX 1
Standard : 04 93 16 19 72 ● tutelles@cgm06.com ● www.cgm06.com

- Établissements privés d'enseignement du premier et second degré sous contrat avec l'État et d'enseignement supérieur sous convention ou reconnus d'utilité publique
- Professeurs de lettres, sciences et arts d'agrément et instituteurs primaires qui dispensent leur enseignement personnellement, soit à leur domicile ou au domicile de leurs élèves, soit dans un local dépourvu d'enseigne et ne comportant pas un aménagement spécial
- Peintres, sculpteurs, graveurs et dessinateurs considérés comme artistes et ne vendant que le produit de leur art. Cela inclut les graphistes à condition que leur activité soit limitée à la création d'œuvres graphiques.
- Photographes auteurs, pour leur activité relative à la réalisation de prises de vues et à la cession de leurs œuvres d'art ou de droits d'auteur
- Auteurs, compositeurs, chorégraphes, traducteurs percevant des droits d'auteur, et certaines catégories d'entrepreneurs de spectacles (spectacles vivants)
- Artistes lyriques et dramatiques
- Activités de presse : éditeurs de publications périodiques, services de presse en ligne, diffuseurs de presse spécialiste
- Sages-femmes et garde-malades (sauf s'ils relèvent de la profession d'infirmière)
- Avocats qui ont suivi le cursus de formation sanctionné par le CAPA, l'exonération est limitée à 2 ans à compter du début d'activité
- Médecins et auxiliaires de santé ouvrant un cabinet secondaire dans un désert médical ou dans une commune de moins de 2000 habitants
- Sportifs pour la seule pratique d'un sport
- Syndicats professionnels, quelle que soit leur forme juridique, et leurs unions pour leurs activités portant sur l'étude et la défense des droits et des intérêts collectifs matériels ou moraux de leurs membres ou des personnes qu'ils représentent
- Organismes HLM et les propriétaires ou locataires louant ou sous-louant une partie de leur habitation personnelle de façon occasionnelle à un prix raisonnable (ou en meublé, à condition que le logement constitue la résidence principale du sous-locataire)
- Exploitants de meublé de tourisme classé ou de chambre d'hôtes (sauf délibération contraire de la commune), à condition que ces locaux fassent partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location) et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire
- Entreprises pour leur activité de production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation
- Activités à caractère social (sauf les mutuelles, leurs unions, et les institutions de prévoyance)
- Entreprises créées dans un bassin urbain à dynamiser (BUD) entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022 et qui sont exonérées d'impôt sur le

revenu ou d'impôt sur les sociétés. L'exonération est limitée à 7 ans à compter de la création.

- Entreprises implantées dans une zone de développement prioritaire (ZDP) entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et qui sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés. L'exonération est limitée à 7 ans à compter de la création.
- Collectivités territoriales, établissements publics et organismes de l'État Sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises :

Précisions pour l'artisan en EI ou EURL à l'IR doit :

- Ne pas utiliser des installations d'une importance ou d'un confort tels qu'il soit possible de considérer qu'une partie importante de la rémunération de l'exploitant provient du capital engagé
- Ne pas spéculer sur la matière première
- Exercer une activité où le travail manuel est prépondérant
- Ne pas avoir de main d'œuvre ou seulement une main d'œuvre familiale ou d'apprentis sous contrat

Les conditions doivent être remplies en N-2

b. Facultatives

Les exonérations facultatives sont soumises à l'approbation des collectivités bénéficiaires de la cotisation. Ces exonérations sont généralement temporaires.

Les entreprises pouvant bénéficier de l'exonération facultative de CFE sont les suivantes :

- Entreprises implantées dans les zones suivantes :

- Zones d'aide à finalité régionale (ZAFR)
- Zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (ZAIPME)
- zones France ruralités revitalisation (FRR)
- Zones urbaines sensibles (ZUS)
- Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)
- Zones franches urbaines de première génération
- Zones franches urbaines de seconde génération
- Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs de troisième génération
- Zones de restructuration de la défense (ZRD)
- Bassins d'emploi à redynamiser (BER)

- Zones franches d'activités (ZFA) en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion ou à Mayotte
- Entreprises situées en Corse
- Médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires ruraux
- Jeunes entreprises innovantes (JEI) et les jeunes entreprises universitaires (JEU)
précisions : Les Jeunes entreprises innovantes (JEI) , éligibles à l'exonération de CFE doivent en principe respecter un seuil de 20 % de leurs charges affectées à des dépenses de recherches. Toutefois, pour cette exonération de CFE, l'ancien seuil de 15% reste applicable jusqu'au 1er janvier 2026.
- Disquaires indépendants (avec pour activité principale la vente au détail de phonogrammes)
- Établissements de vente de livres neufs au détail possédant le label de librairie indépendante de référence
- Entreprises de spectacles vivants : théâtres nationaux, tournées théâtrales, concerts symphoniques, spectacles musicaux et variétés
- Caisses de crédit municipal

c. Pour les autres

- Si chiffre d'affaires N-2 < 5000 € = exonération

3. PLAFONNEMENT DE LA CFE

Possibilité de bénéficier d'un dégrèvement (toutes les entreprises sauf loueurs en meublés) pour plafonnement de la CFE lorsque la somme de la CFE et de la CVAE (donc la CET) est supérieure à 1,438 % de sa valeur ajoutée

L'entreprise peut bénéficier d'un dégrèvement lorsque la somme de la CFE et de la CVAE (donc la CET) est supérieure à 1,438 % de sa valeur ajoutée.

EVOLUTION DU PLAFONNEMENT CFE CET

Avec la suppression de la CVAE prévue en 2030, le taux de ce plafonnement est amené à évoluer. Il sera fixé à :

1,531 % de la valeur ajoutée pour 2026 et 2027,
1,438 % de la valeur ajoutée pour 2028,
1,344 % de la valeur ajoutée pour 2029.

À partir de 2030, ce plafonnement ne s'appliquera que sur la CFE et son taux sera fixé à 1,25 % de la valeur ajoutée

4. CALCUL DE LA CFE

- L'entreprise dispose d'un local ou d'un terrain : La CFE est calculée par rapport à la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle lors de l'avant-dernière année (année N-2). En revanche, si la valeur locative du local est trop faible, l'entreprise doit payer une cotisation minimum. Dans ce cas, le montant de la CFE est déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé sur une période de 12 mois (au cours de l'année N-2).
- L'entreprise ne dispose pas d'un local ou d'un terrain : Si l'entrepreneur ne dispose d'aucun local et exerce son activité à domicile (ou chez ses clients), celui-ci est quand même redevable de la CFE. Dans ce cas, le montant de la CFE est déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé sur une période de 12 mois (au cours de l'année N-2)

Dans chaque tranche, la base minimum de CFE et le taux applicable varient selon la commune dans laquelle l'entreprise est domiciliée. Autrement dit, à chiffre d'affaires égal, 2 entreprises situées dans 2 communes différentes ne paieront pas le même montant de CFE

 **Tableau - Cotisation minimum due en 2025 en fonction du chiffre d'affaires de l'année N-2**

Chiffre d'affaires réalisé en N-2	Base minimum de CFE due en 2024 (selon la commune)	Base minimum de CFE due en 2025 (selon la commune)
Entre 5 001 € et 10 000 €	Entre 237 € et 565 €	Entre 243 € et 579 €
Entre 10 001 € et 32 600 €	Entre 237 € et 1 130 €	Entre 243 € et 1 158 €
Entre 32 601 € et 100 000 €	Entre 237 € et 2 374 €	Entre 243 € et 2 433 €
Entre 100 001 € et 250 000 €	Entre 237 € et 3 957 €	Entre 243 € et 4 056 €
Entre 250 001 € et 500 000 €	Entre 237 € et 5 652 €	Entre 243 € et 5 793 €
A partir de 500 001 €	Entre 237 € et 7 349 €	Entre 243 € et 7 533 €

Réduction de la base d'imposition

Pour le calcul de la CFE, la valeur locative est réduite de :

- 30 % pour les établissements industriels
- 50 % pour les installations destinées à la lutte contre la pollution : les collectivités --- locales peuvent porter cette réduction à 100 €.
- 50 % pour les matériels destinés à économiser l'énergie ou à réduire le bruit : les collectivités locales peuvent porter cette réduction à 100 %.
- 1/3 pour les aéroports
- 100 % pour les installations spécifiques de manutention portuaire ou ayant fait l'objet d'une cession de droits réels à un opérateur de terminal, pour les 2 premières années au titre desquelles les biens entrent dans les bases d'imposition de cet opérateur. Le taux est ramené à 75 €, 50 % et 25 % pour chacune des 3 années suivantes.
- 25 % en cas d'implantation en Corse

Pour les entreprises saisonnières, la valeur locative globale des biens passibles de la taxe foncière est réduite en fonction de la période d'inactivité (restaurants, cafés, par exemple).

De plus, l'entreprise redevable de la CFE bénéficie d'une réduction de sa base d'imposition (valeur locative ou chiffre d'affaires) dans les cas suivants :

- Artisan (non exonéré de CFE en totalité) employant 3 salariés maximum : réduction de 75 % pour 1 salarié, 50 % pour 2 salariés et 25 % pour 3 salariés (sans compter les apprentis). Cette réduction s'applique à condition que la rémunération du travail (bénéfice, salaires versés et cotisations sociales) représente plus de 50 % du chiffre d'affaires global TTC de l'artisan.
- En cas d'implantation en Corse : réduction de 25 %

Pour tous Y compris les LMNP et LMP L'année suivant leur création, les nouvelles entreprises bénéficient d'une réduction de 50 % de leur base d'imposition.

5. SPECIFICITE LOUEURS EN MEUBLES

Principes du plafonnement de la CFE en 2025 pour les LMNP et les LMP

- Le plafonnement limite la CFE à 3 % pour les LMNP et à 4 % pour les LMP de la valeur ajoutée produite par l'activité
- La valeur ajoutée correspond à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges d'exploitation, amortissements compris.

Critères d'éligibilité au plafonnement selon l'activité :

- Pour le LMNP : L'activité doit être déclarée sous le régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- Pour le LMP : Les revenus doivent figurer comme activité principale ou dépasser les seuils réglementaires

Quel revenus pris en compte sur la Déclaration de valeur ajoutée pour LMNP et LMP

- LMNP : Les revenus locatifs nets après déduction des charges sont prioritaires.
- LMP : La prise en compte inclut les revenus locatifs et les éventuels revenus annexes liés à l'activité professionnelle

La demande de plafonnement doit être réalisée avant le 31 décembre 2025 (CFE 2024) pour garantir son application à l'année fiscale en cours

6. COMMENT CONSTESTER SA CFE EN CAS DE DEPASSEMENT DU PLAFOND ?

- Lorsque le contribuable peut prétendre à une exonération, il doit en faire la demande, selon le cas, dans la déclaration n°1447-M-SD (déclaration modificative) ou dans l'annexe n°1447-E à joindre à la déclaration n°1447-M-SD.
- L'entreprise doit en plus y joindre une déclaration n°1465-SD lorsque l'exonération concerne les zones d'aide à finalité régionale, les zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises et les zones de revitalisation rurale.
- Vérifier les éléments de calcul : consulter l'avis d'imposition et identifiez l'erreur (plafond dépassé, mauvaise base d'imposition...).
- Contacter votre Service des Impôts des Entreprises (SIE) via la messagerie sécurisée sur le compte pro d'impotsgouv.fr ou envoyer une réclamation écrite auprès de votre SIE compétent, en expliquant clairement le motif de la contestation et en joignant les justificatifs nécessaires (déclaration fiscale, preuve du chiffre d'affaires...).
- Respecter les délais : vous avez jusqu'au 31 décembre de l'année suivant l'émission de l'avis de CFE pour déposer votre contestation.
- Suivi de la réclamation : l'administration fiscale peut demander des précisions ou des documents complémentaires avant de statuer sur votre demande.

7. OU TROUVER L'AVIS CFE ? QUAND ET COMMENT LA PAYER

- L'avis de CFE est déposé sur le compte pro d'impotsgouv.fr (y compris pour les LMNP) début novembre.
- Il est à payer au plus tard le 15 décembre inclus. Lorsque la date limite de paiement ou de prélèvement de la CFE coïncide avec un samedi, un dimanche ou un jour férié, celle-ci est prorogée au 1er jour ouvrable suivant.

2 cas :

- CFE inférieure ou égale à 3000 €
 - Paiement sur internet : mode de paiement par défaut, l'entreprise procède elle-même au paiement en ligne de la cotisation. Ce mode est

obligatoire pour les entreprises relevant de la DGE. soit via le compte fiscal en ligne soit via le compte Portailpro

- Prélèvement mensuel : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique tous les 15 du mois de janvier à octobre. Chaque prélèvement correspond au dixième du montant de la CFE. L'option est possible jusqu'au 30 juin.
- Prélèvement à l'échéance : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique à l'échéance. L'option est possible jusqu'au 30 novembre.

- CFE supérieure à 3000 €

L'entreprise doit verser un acompte égal à 50 % de la CFE versée l'année précédente. Le montant de l'acompte est indiqué sur un avis d'acompte dématérialisé, disponible sur le compte fiscal en ligne ou le compte Portailpro de l'entreprise. L'acompte doit être réglé entre le 26 mai et le 16 juin 2025 (inclus). Le solde restant de la CFE doit être réglé au plus tard le 15 décembre 2025 (inclus)

- Paiement sur internet via le compte fiscal en ligne : mode de paiement par défaut, l'entreprise procède elle-même au paiement en ligne de la cotisation. Ce mode est obligatoire pour les entreprises relevant de la DGE.
- Prélèvement mensuel : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique tous les 15 du mois de janvier à octobre. Chaque prélèvement correspond au dixième du montant de la CFE. L'option est possible jusqu'au 15 juin.
- Prélèvement à l'échéance : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique à l'échéance. L'option est possible jusqu'au 31 mai pour l'acompte et jusqu'au 30 novembre pour le paiement du solde.

8. FLYER DE L'ADMINISTRATION FISCALE CI-DESSOUS



Fiscalité

Entrepreneurs

6 questions sur la CFE

Vous avez une entreprise ? Vous devez peut-être payer la **cotisation foncière des entreprises (CFE)**.



La CFE, c'est quoi ?

C'est un **impôt local** dû par les entreprises. La CFE est l'une des 2 composantes de la contribution économique territoriale (CET), avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).



Qui doit payer la CFE ?

- Les **sociétés** (SARL, SAS, SA, SCI par exemple).
- Les **entrepreneurs individuels** (dont micro-entrepreneurs), y compris ceux exerçant leur activité à domicile ou chez leurs clients.

Le chiffre d'affaires doit être **supérieur à 5 000 €**.



Quelles activités sont concernées par la CFE ?

L'activité doit être exercée **en France**, de manière habituelle et **non salariée**. Elle peut être commerciale, artisanale ou libérale.



Peut-on ne pas payer la CFE ?

Oui, il existe 2 types d'**exonérations** :

- **Permanent**es (automatiques)
- **Temporaires** (sous conditions et sur demande).

À noter : l'année de sa création, l'entreprise est exonérée de CFE.




Comment est calculée la CFE ?

La CFE est basée sur la **valeur locative** des biens immobiliers utilisés par l'entreprise en année N-2, c'est-à-dire **2 ans avant** l'année d'imposition.

Si l'entreprise est dépourvue de local, sa CFE est calculée **en fonction de son chiffre d'affaires**, à partir d'une cotisation minimum comprise entre 237 € et 7 349 €.

Dans les deux cas, le taux d'imposition varie **selon la commune** dans laquelle l'entreprise est domiciliée.



Quand et comment payer la CFE ?

Montant inférieur à 3000 € : la CFE est à verser dans son intégralité **avant le 15 décembre**.

Dans les autres cas, l'entreprise verse **avant le 15 juin** un premier acompte égal à 50 % de la CFE. Le solde restant est versé **avant le 15 décembre**.

Entreprendre.
Service-Public.fr