

30/12/2008

Fiscal

BIC

Réforme du régime des locations en meublé à compter des revenus de 2009

Loi de finances pour 2009 (2008-1425 du 27 décembre 2008), article 90

La loi de finances pour 2009 réforme de manière relativement substantielle le régime de la location meublée et, en premier lieu, la définition du caractère professionnel de l'activité (loi art. 90). Cette réforme s'applique à compter des revenus 2009 (loi art. 90-VI). Sauf dispositions transitoires, elle concerne donc toutes les opérations de location en meublé en cours.

À compter des revenus de 2009, les activités de location meublée sont **professionnelles** si **trois conditions cumulatives** sont respectées (loi art. 90-III-2° ; CGI art. 151 septies-VII nouveau) :

- 1) un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel ;
- 2) les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- 3) ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires (CGI art. 79), des BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des BA, des BNC et des revenus des gérants et associés (CGI art. 62).

Ces critères s'apprécient au niveau du **foyer fiscal** et s'appliquent en cas de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés.

Les **deux premières conditions** ne sont pas nouvelles. Le texte précise simplement qu'elles s'apprécient au niveau du foyer fiscal. En conséquence, toutes les locations meublées d'un même foyer fiscal relève de la même catégorie professionnelle ou non professionnelle.

La **troisième condition** devient cumulative avec les deux premières. Les deux termes à comparer sont :

- d'une part les recettes d'exploitation, éventuellement ajustées prorata temporis en cas d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble en cours d'année et/ou majorées dans le cadre de l'application du dispositif transitoire ;
- et d'autre part, les revenus catégoriels d'activité.

Pour être professionnelles, les recettes d'exploitation de la location en meublé doivent être supérieures à la somme algébrique des revenus d'activité.

Par ailleurs, la loi aménage:

- les règles d'imposition des bénéfices réalisés par les loueurs soumis au **régime micro BIC** et les **seuils d'exonération des plus-values** réalisées par les **loueurs professionnels** ;
- les modalités d'imputation des **déficits** subis par les **loueurs en meublé non professionnels**.