

Un nouveau régime fiscal pour la location de locaux meublés d'habitation

Projet de loi de finances pour 2009, n° 1127 du 26 septembre 2008

Définition plus restrictive du loueur en meublé professionnel

* Alignement de la définition sur celle retenue pour l'ISF

Pour réserver le régime des loueurs en meublé professionnels aux contribuables qui exercent une véritable activité professionnelle, la définition du loueur professionnel serait modifiée pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009.

L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés serait considérée comme exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- 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 50 % des revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés (CGI art. [62](#)).

- La nouvelle définition des loueurs en meublé professionnels est identique à celle qui est retenue pour l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels (CGI art. [885 R](#) ; voir « L'impôt de solidarité sur la fortune », RF 982, § [170](#)).
- Pour l'impôt sur le revenu, sont actuellement considérées comme loueurs en meublé professionnels (LMP) les entreprises qui sont inscrites en cette qualité au RCS et qui réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles (loyers courus) ou retirent de cette activité au moins 50 % de leurs revenus (CGI art. 151 septies VII ; voir « Détermination du résultat (BIC-IS) », RF 975, § 163).

À noter Par rapport à la définition actuelle, le projet de loi aboutit à restreindre les personnes qui pourraient bénéficier de la qualification de loueur en meublé professionnel. En effet, pour avoir cette qualité, l'entreprise devrait à la fois réaliser un chiffre de recettes excédant 23 000 € et des recettes excédant 50 % de ses autres revenus d'activité professionnelle.

* Début de la location

La date à laquelle commence la location serait fixée par la loi. La location du local d'habitation serait réputée débuter à la date de son acquisition. En cas d'acquisition en l'état futur d'achèvement, c'est à la date de l'achèvement que serait réputée commencer la location du local.

Cette précision met fin au désaccord entre l'administration et le juge de l'impôt. En effet, pour le décompte du délai d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans pour l'application de l'exonération des plus-values des petites entreprises, le juge a considéré qu'il convenait de se référer à la date de la signature du bail, alors que selon l'administration le début de l'activité correspond à la date de création de la structure exerçant l'activité de loueur en meublé (CE 5 octobre 2007, n° 293475).

* Appréciation des seuils de 23 000 € et de 50 % des revenus professionnels

Pour l'appréciation des limites de 23 000 € et de 50 %, les recettes de l'année où commence la location seraient ramenées à douze mois. Il en serait de même l'année de cessation totale de l'activité de location.

Pour assurer la transition entre l'ancien et le nouveau régime, pour l'appréciation du seuil de 50 %, les recettes afférentes à une location en cours au 1^{er} janvier 2009 seraient prises en compte pour un montant triple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de cinq années à compter du début de celle-ci.

Régime réel : imputation des déficits subis par les loueurs en meublé

*** Rappel des règles d'imputation**

Les déficits subis par les loueurs en meublé professionnels sont imputables sans limitation sur les autres revenus du foyer fiscal alors que les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont pas imputables sur le revenu global du foyer fiscal, mais sur les bénéfices tirés d'activités de même nature ou d'activités BIC non exercées à titre professionnel durant la même année ou les six années suivantes (CGI art. [156-1° bis](#) ; voir RF 979, § [967](#)).

*** Déficit subis par les loueurs en meublé non professionnels**

La réforme tient compte du caractère patrimonial de l'activité de loueur en meublé non professionnel. Au regard de l'imputation des déficits, la situation du loueur en meublé non professionnel serait rapprochée de celle des personnes imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits provenant de la location meublée non professionnelle seraient imputés sur le revenu global du contribuable dans la limite de 10 700 €. Cette limite, appréciée au niveau du foyer fiscal, serait propre aux revenus de la location meublée et distincte de la limite d'imputation, du même montant, applicable aux revenus fonciers que percevrait par ailleurs le contribuable.

Les déficits excédant la limite de 10 700 € qui n'auraient pas pu être imputés sur le revenu global seraient exclusivement imputables sur les revenus tirés de la location meublée non professionnelle des dix années suivantes. Ils ne pourraient plus être imputés sur les bénéfices provenant d'autres activités BIC non exercées à titre professionnel.

*** Déficit subis par les loueurs en meublé professionnels**

Le principe d'imputation des déficits subis par les loueurs en meublé professionnels sur les autres revenus du foyer fiscal, sans limitation, n'est pas remis en cause. Par ailleurs, il serait tenu compte des déficits subis en tout début d'activité par les loueurs en meublé professionnels.

En effet, dans la mesure où des déficits antérieurs à l'acquisition ou à la livraison de l'immeuble se rattachent, comme les déficits postérieurs à la livraison de l'immeuble, à une même opération économique, leur imputation serait possible. Ainsi, lorsque l'activité est exercée à titre professionnel dès le début de la location (voir [4-1](#)), la part des déficits qui provient des charges engagées en vue de la location, mais avant le commencement de celle-ci, pourrait être imputée par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du local. Cette imputation ne serait possible que si l'activité reste exercée à titre professionnel.

Régime micro : locations en meublé assimilées à des prestations de services

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009 (déclaré en 2010), l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés serait rangée dans la catégorie des prestations de services. Il en résulte deux conséquences :

- le régime micro s'appliquerait pour un seuil de recettes HT n'excédant pas 32 000 € (voir FH 3264, § [2-10](#)) ;

- le résultat imposable serait égal à 50 % du chiffre d'affaires.

On rappelle que jusqu'en 2008, l'activité de fourniture de logement est rangée dans la catégorie des ventes. Le régime micro s'applique si le montant des recettes HT n'excède pas 76 300 € et le bénéfice imposable est égal au chiffre d'affaires diminué d'un abattement de 71 %.

À noter La nouvelle mesure se traduit donc par un alourdissement de la fiscalité sur les revenus de la location meublée et mérite de reconsidérer l'intérêt d'une option pour un régime réel.

Exemple Un loueur en meublé réalise de 2008 à 2010 des recettes d'un montant de 30 000 € (première hypothèse) et de 50 000 € (deuxième hypothèse). La location n'est pas soumise à la TVA.

../..

../..

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|--|---|---|
| Première hypothèse : recettes 30 000 € | Régime micro recettes <= 76 300 € | Régime micro recettes <= 32 000 € | Régime micro recettes > 32 000 € 1 ^{re} année de dépassement |
| | Bénéfice imposable après abattement de 71 % : 8 700 € | Bénéfice imposable après abattement de 50 % : 15 000 € | Bénéfice imposable après abattement de 50 % : 15 000 € |
| Deuxième hypothèse : recettes 50 000 € | Régime micro recettes <= 76 300 € | Régime micro recettes > 32 000 € 1 ^{re} année de dépassement | Régime micro recettes > 32 000 € 2 ^e année de dépassement |
| | Bénéfice imposable après abattement de 71 % : 14 500 € | Bénéfice imposable après abattement de 50 % : 25 000 € | Bénéfice imposable après abattement de 50 % : 25 000 € |

Exonération des plus-values réalisées par les loueurs en meublé professionnels

Lorsque l'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel, les plus-values de cession des locaux donnés en location relèvent du régime des plus-values professionnelles. Les plus-values professionnelles réalisées par les loueurs qui ont exercé leur activité pendant au moins cinq ans et dont les recettes n'excèdent pas certaines limites sont exonérées d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux (CGI art. [151 septies](#) : voir RF 975, § 2330).

Lorsque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel, les plus-values réalisées par les loueurs en meublé relèvent du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

Pour l'application des limites d'exonération des plus-values professionnelles, l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés est rattachée à la catégorie des prestations de services. En conséquence, la plus-value de cession des locaux réalisée à compter du 1^{er} janvier 2009 serait :

- totalement exonérée si les recettes annuelles sont inférieures ou égales à 90 000 € ;
- partiellement exonérée si les recettes annuelles sont inférieures à 126 000 €.

Jusqu'en 2008, la plus-value est totalement exonérée si le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 250 000 € et partiellement exonérée si le chiffre d'affaires est supérieur à 250 000 € et inférieur à 350 000 €.