
AMÉNAGEMENT DU RÉGIME DE LA LOCATION DE LOCAUX MEUBLÉS D'HABITATION

Situation actuelle

Les revenus tirés de la location de locaux meublés à usage d'habitation sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les loueurs en meublé bénéficient, à ce titre, d'un régime d'imposition favorable, particulièrement lorsqu'ils exercent cette activité à titre professionnel.

Sont considérées comme des loueurs professionnels les personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou qui retirent de cette activité au moins 50 % de leurs revenus.

Les plus-values de cession que réalisent les loueurs en meublé professionnels sont totalement exonérées lorsque leurs recettes annuelles n'excèdent pas 250 000 euros en application du régime prévu en faveur des petites entreprises de vente de marchandises, de fourniture de logement ou exerçant une activité agricole.

Par ailleurs, les loueurs professionnels bénéficient de l'imputation sans limitation des déficits relatifs à cette activité sur le revenu global.

Les déficits provenant de l'activité de location meublée non professionnelle sont imputables sur les revenus des autres activités industrielles et commerciales du contribuable l'année au cours de laquelle ils sont constatés ainsi que durant les six années suivantes.

S'agissant du cas particulier des personnes qui constatent des charges avant le début de la location meublée, ou qui acquièrent un immeuble en l'état futur d'achèvement et deviennent ultérieurement loueurs en meublé professionnels, les déficits provenant de la période antérieure à la livraison de l'immeuble ne sont pas imputables.

En matière de revenus provenant de location nue, le régime micro-foncier, qui comporte des contraintes fiscales et des obligations déclaratives réduites est applicable en deçà de 15 000 euros de recettes et prévoit un abattement de 40 %.

Les loueurs en meublé peuvent bénéficier du régime d'imposition applicable aux micro-entreprises qui ont une activité de vente ou de fourniture de logement. Ce régime d'imposition comporte des obligations comptables et fiscales allégées. Il s'applique jusqu'à 76 300 euros HT¹ de recette et prévoit un taux d'abattement porté à 71 %.

¹ Seuil porté à 80 000 euros par la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, à compter du 1^{er} janvier 2009.

Situation nouvelle

Afin de réserver le régime spécifique aux contribuables pour lesquels la location meublée représente une véritable activité professionnelle, il est proposé de restreindre le champ d'application du régime de la location meublée professionnelle.

Seraient ainsi considérés comme loueurs en meublé professionnels, les contribuables inscrits au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, pour lesquels les recettes annuelles retirées de cette activité :

- excèdent 23 000 euros ;

- et, de surcroît, représentent plus de 50 % des revenus d'activités professionnelles.

Ces conditions seraient appréciées au niveau du foyer fiscal.

Le régime d'exonération des plus-values de cessions réalisées par les loueurs en meublé professionnels serait modifié. **Le régime d'exonération des plus-values des petites entreprises prestataires de services leur serait désormais applicable.**

Les plus-values de cession des loueurs en meublé professionnels bénéficieraient alors d'une exonération totale tant que le montant annuel des recettes générées par cette activité serait inférieur à 90 000 euros.

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, il est proposé de faciliter leur imputation par les loueurs en meublé professionnels.

Ainsi, **lorsqu'ils se rapportent à des dépenses engagées en vue d'une location meublée, les déficits antérieurs à l'acquisition ou à la livraison de l'immeuble pourraient être imputés sur le revenu global des années suivantes.**

Ces déficits antérieurs seraient imputables, par fractions égales, sur le revenu global des trois premières années de location meublée tant que cette activité présente un caractère professionnel.

Il est proposé de tirer toutes les conséquences du caractère patrimonial de l'activité de loueur en meublé non professionnel pour les règles d'imposition du résultat.

Ainsi, **la situation des loueurs en meublé non professionnels serait rapprochée, concernant les règles d'imputation des déficits, de celle des personnes imposées 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 euros. 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.

De plus, **les déficits qui n'auraient pas pu être imputés sur le revenu global seraient imputables sur les revenus tirés de la location meublée non professionnelle des dix années suivantes.**

S'agissant du régime micro, il serait proposé d'appliquer aux loueurs en meublé, pour le bénéfice du régime micro-BIC, les limites retenues pour les entreprises prestataires de services.

Ainsi, les loueurs en meublé bénéficieraient des obligations comptables et fiscales allégées du régime micro à la condition que le montant de leur chiffre d'affaires annuel hors taxes n'excède pas 27 000 euros². Le taux d'abattement applicable serait de 50 %.

L'ensemble de ces mesures s'appliquerait à compter de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2009.

Afin d'assurer la transition entre l'ancien et le nouveau régime et pour ne pas pénaliser les contribuables s'étant engagés avant 2009 dans l'activité de loueur en meublé professionnel, l'appréciation de la condition selon laquelle les recettes provenant de l'activité de location meublée doivent représenter au moins 50 % des revenus d'activités professionnelles du contribuable, serait adaptée.

² Seuil porté à 32 000 euros par la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, à compter du 1^{er} janvier 2009.