



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 35485

Texte de la question

M. Dominique Bussereau attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation fiscale des loueurs en meublés saisonniers classés tourisme et non classés. Soumis à la fois au régime commercial et foncier, les loueurs en meublés saisonniers se trouvent doublement assujettis à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle. De plus, quand ils optent pour le régime fiscal réel simplifié, les propriétaires loueurs en meublés saisonniers ne peuvent déduire qu'au prorata de la durée de la saison l'ensemble des charges qui leur permettent de faire fonctionner leur location. En effet, les services fiscaux considèrent qu'hors saison les propriétaires « disposent des immeubles pendant toute la période pendant laquelle ils ne sont pas donnés en location ». En conséquence, il lui demande s'il ne serait pas nécessaire de modifier le code des impôts afin de clarifier la situation fiscale des loueurs en meublés privés et individuels qui jouent un rôle économique et social très utile.

Texte de la réponse

En ce qui concerne les impôts directs locaux, conformément aux articles 1407 et 1408 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation est due par toute personne qui, à quelque titre que ce soit, a la disposition ou la jouissance de locaux meublés affectés à l'habitation. Par conséquent, une personne qui donne en location, une partie de l'année, un logement meublé et qui, en dehors de cette période, s'en réserve la jouissance est imposable à la taxe d'habitation. Par ailleurs, les loueurs en meublé sont, quelle que soit l'importance des revenus qu'ils tirent de leur activité, imposables à la taxe professionnelle, dès lors que cette activité présente un caractère habituel. Toutefois, les cas de double imposition à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle sont, depuis 1993, supprimés sauf délibération contraire des collectivités locales. En effet, en application de l'article 1459 du CGI, les personnes qui louent des locaux classés meublés de tourisme faisant partie de leur habitation personnelle, ainsi que les personnes qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle, sont, sauf délibération contraire des collectivités locales, exonérées de taxe professionnelle. L'assujettissement de ces personnes à la taxe professionnelle résulte donc d'une libre décision des collectivités concernées. S'agissant de la déduction des charges du bénéfice industriel et commercial imposé suivant un régime réel, deux situations sont à distinguer : 1/ Si l'exploitant décide d'inscrire les locaux meublés à son actif immobilisé, le bénéfice imposable est déterminé sous déduction de l'ensemble des charges supportées dans l'année, qu'il s'agisse des frais de gestion ou des charges de propriété, sous réserve toutefois, en ce qui concerne l'amortissement, de la limitation prévue par l'article 39 C du code déjà cité. Corrélativement, et conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, le contribuable doit inclure dans ses recettes la valeur de l'avantage en nature tiré de la jouissance gratuite des locaux pendant les périodes où il en a la disposition. La valeur de cet avantage est égale au montant du loyer que le propriétaire aurait pu obtenir s'il avait loué le bien pendant la période considérée. 2/ Si l'exploitant décide de ne pas inscrire à son actif les locaux donnés en location, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives, à l'exclusion des charges de propriété (telles que l'amortissement, les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de l'immeuble, les réparations autres que de menu entretien, la taxe foncière), sont pris en compte pour la détermination du bénéfice imposable. En outre, si le

propriétaire conserve la disposition des locaux une partie de l'année, il lui appartient de déterminer, en apportant les justifications suffisantes, le montant des charges engagées pour les besoins de la location. A cet égard, il y a lieu de considérer comme des dépenses se rattachant exclusivement à la location et présentant de ce fait le caractère de charges entièrement déductibles, notamment : la taxe professionnelle, les commissions d'agences, les frais d'annonces, les consommations personnelles du locataire en eau et en énergie dans la mesure où elles sont exactement connues. Quant aux dépenses qui ne sont pas rattachées en totalité à la location, elles ne peuvent être portées en déduction qu'au prorata de la durée des locations. Ces règles obéissent aux principes généraux de déduction des charges. Il ne paraît pas opportun de prévoir, sur ces points, un régime plus favorable au profit des loueurs en meublés saisonniers qui, par ailleurs, bénéficient de l'extension du champ d'application du régime de la micro-entreprise. En effet, depuis l'adoption de la loi n° 98-1266 portant loi de finances pour 1999, ce régime bénéficie, notamment, aux loueurs en meublés dont les recettes annuelles, ajustées au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, n'excèdent pas 500 000 francs hors taxe. Il permet de déterminer directement le résultat imposable de l'activité en appliquant au montant du chiffre d'affaires un abattement forfaitaire de 70 %. Cette mesure peut répondre, pour un grand nombre de contribuables, à la préoccupation exprimée de clarifier la situation fiscale des loueurs en meublés saisonniers au regard de la déduction de leurs charges.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Bussereau](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35485

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 octobre 1999, page 5691

Réponse publiée le : 28 février 2000, page 1292