



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 114639

Texte de la question

M. Christian Kert attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le statut de loueur en meublé professionnel au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune. L'article 885 R du CGI cite trois conditions cumulatives pour que les locaux d'habitation loués meublés soient considérés comme des biens professionnels : le loueur doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, il doit réaliser plus de 23 000 euros de recettes annuelles au titre de la location meublée, et il doit retirer de cette activité plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. Or, la doctrine administrative relative à l'ISF ne semble pas suffisamment précise quant au calcul du revenu tiré de la location meublée. S'agit-il du revenu net tiré de la location meublée ? La définition du revenu net est la suivante : « excédent du produit brut sur les dépenses effectuées (charges décaissées) en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu ». Étant donné que l'amortissement n'est pas une charge effectivement décaissée, doit-on le prendre en considération pour déterminer le résultat issu de ce type de location (revenu qui sera ensuite comparé aux autres revenus professionnels du contribuable pour déterminer s'il représente plus de 50 % des revenus professionnels ?). La réponse à cette interrogation entre revenu net ou revenu prenant en compte les amortissements permettra aux assujettis de s'assurer de la situation de leurs immeubles loués meublés au regard de l'ISF.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article 885 E du code général des impôts (CGI) que l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant au foyer fiscal, soumis à cet impôt. Par exception, l'article 885- R du CGI qualifie des biens professionnels exonérés à ce titre d'ISF, les locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés par des personnes, qui, inscrites au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent, est 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 mentionnés à l'article 62 du CGI. Ce dispositif institue une différence de traitement fiscal entre les loueurs de meublés professionnels et les loueurs de meublés qui exerceraient cette activité de façon adjacente, pour exonérer de l'ISF certains immeubles qu'ils détiennent. Par conséquent, seuls les locaux loués meublés, qui sont source de revenus pour le foyer au sens de l'article 885- R du CGI, sont éligibles au régime des biens professionnels. Pour apprécier la condition de seuil de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal est 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 mentionnés à l'article 62 du CGI, il convient de retenir le bénéfice industriel et commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée, afin de permettre la comparaison avec l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal, y compris le bénéfice tiré de la location. Le bénéfice imposable au titre des bénéfices industriels et

commerciaux, à retenir pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, est le bénéfice net déterminé dans les conditions prévues au 2 de l'article 38 du CGI. Par conséquent, ce bénéfice, conformément aux règles comptables et fiscales de droit commun, s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés.

Données clés

Auteur : [M. Christian Kert](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (11^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 114639

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 décembre 2006, page 13466

Réponse publiée le : 6 mars 2007, page 2426