



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 115279

Texte de la question

Mme Valérie Pécresse attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des particuliers qui achètent des locaux d'habitation selon le régime des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue de les donner en location meublée selon le régime fiscal des loueurs en meublé professionnels (LMP). Le bénéfice du régime LMP suppose notamment de réaliser des recettes annuelles supérieures à 23 000 euros ou représentant au moins 50 % du revenu (art. 151 septies VII du CGI). Or l'achat en VEFA implique nécessairement un délai assez long, et parfois supérieur à un an, entre l'acte d'achat et le début effectif de la location. Ainsi, une application littérale de cette condition aboutit à refuser à l'investisseur le bénéfice du régime du LMP au titre de la première année ou même des deux premières années d'activité. Cette position a notamment été retenue par l'administration fiscale dans une réponse individuelle non publiée en date du 26 septembre 2002. Cette position n'est-elle pas discriminatoire ? Elle souhaiterait qu'il lui précise s'il ne serait pas plus judicieux de retenir une interprétation de l'article 151 septies VII conforme à l'esprit du texte en admettant qu'en cas de début d'activité les conditions relatives aux recettes et au revenu doivent s'apprécier, en rythme annuel, à compter du début de la location et sont présumées remplies rétroactivement, dès l'acquisition des biens procurant ultérieurement les recettes ou le revenu visé.

Texte de la réponse

Conformément à la définition prévue au VII de l'article 151 septies du code général des impôts, les loueurs en meublé professionnels s'entendent des personnes qui sont inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés et tirent de cette activité plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou au moins 50 % de leur revenu. Ces conditions sont cumulatives et doivent être remplies au titre de chaque année. En particulier, le seuil de 23 000 euros, qui fait l'objet d'un ajustement prorata temporis l'année de commencement de l'activité, doit être apprécié dès la première année de l'exploitation. Dès lors, les investisseurs ayant acquis un bien immobilier en état futur d'achèvement ne peuvent se prévaloir de la qualité de loueurs professionnels qu'à compter de l'exercice à la clôture duquel les conditions rappelées ci-dessus sont satisfaites. Cela étant, une réflexion globale sur les aménagements possibles du régime de la location meublée est engagée et la situation particulière des acquisitions en état futur d'achèvement sera examinée dans ce cadre.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Pécresse](#)

Circonscription : Yvelines (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 115279

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 janvier 2007, page 33

Réponse publiée le : 10 avril 2007, page 3561