



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 34364

Texte de la question

M. Michel Diefenbacher appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la réforme du statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Actuellement, pour bénéficier du statut de LMP, le revenu locatif doit être supérieur à 23 000 euros ou représenter plus de 50 % du revenu global du propriétaire. La possibilité pour l'investisseur de déduire, sans limitation de montant, ses frais et charges de son revenu global, constitue l'attrait majeur de ce dispositif, qui a permis le développement des résidences étudiantes, de tourisme et d'accueil des personnes âgées ou handicapées. Or le projet de loi de finances pour 2009 prévoit de réserver ce statut aux seuls loueurs percevant plus de 23 000 euros HT de recettes annuelles provenant des loyers et qui retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu annuel. Ces deux critères cumulatifs vont sérieusement décourager les investisseurs car une grande partie d'entre eux ne sera plus éligible au statut de LMP. Aussi il souhaiterait savoir s'il est envisageable de maintenir ce dispositif en l'état, au moins pour les investissements destinés à l'accueil de personnes âgées ou handicapées bénéficiant de l'aide sociale, car les besoins dans ce secteur sont considérables et il importe de continuer à encourager les investisseurs potentiels.

Texte de la réponse

Comme le Gouvernement l'avait annoncé au printemps 2008, le régime de la location meublée a été modifié sur plusieurs points par l'article 90 de la loi de finances pour 2009. En particulier, le statut de loueur en meublé professionnel est désormais réservé aux contribuables, inscrits au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, pour lesquels les recettes annuelles retirées de cette activité excèdent à la fois 23 000 EUR et le montant des autres revenus d'activité, ces conditions cumulatives s'appréciant au niveau du foyer fiscal. Cette évolution permet ainsi de réserver l'ensemble des avantages de ce régime aux contribuables pour lesquels la location meublée représente une véritable activité professionnelle. Cette réforme ne paraît toutefois pas de nature à décourager les investisseurs. En effet, afin de favoriser l'investissement dans des secteurs présentant un intérêt particulier (établissements pour personnes âgées ou handicapées, résidences avec services pour étudiants, résidences de tourisme classées, établissements de santé dispensant des soins de longue durée et comportant un hébergement), ce même article instaure, sous certaines conditions, une réduction d'impôt réservée aux loueurs non professionnels égale à 25 %, puis, à compter de 2011, à 20 % du prix de revient de l'immeuble retenu dans la limite de 300 000 EUR. Ce nouveau dispositif est de nature à répondre aux préoccupations des deux types d'investisseurs, professionnels et non professionnels, tout en réorientant les investissements sur certains secteurs.

Données clés

Auteur : [M. Michel Diefenbacher](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34364

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9426

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7588