



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 70171

Texte de la question

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur le régime des loueurs en meublé profondément modifié par la loi de finances pour 2009. De nouvelles conditions pour apprécier la qualité de loueur en meublé professionnel ont été instaurées tenant notamment au montant des recettes. L'appréciation de ce montant s'effectue au titre de l'année civile et fait l'objet d'une proratisation en début et fin d'activité. Toutefois, en cas de cession d'un logement loué en meublé, aucune proratisation n'est admise si le contribuable conserve par ailleurs un autre bien loué meublé. Le régime fiscal applicable à la plus-value de cession diffère en fonction du caractère professionnel ou non reconnu de l'activité. En cas de cession d'un bien, par un contribuable disposant de plusieurs immeubles, l'absence de proratisation des recettes de l'année de cession peut conduire à un changement de statut pouvant s'avérer particulièrement pénalisant. Par ailleurs, le montant des recettes étant apprécié au titre de l'année civile, le régime fiscal de la plus-value ne sera connu qu'à la fin de l'année. Cette situation crée donc une incertitude pour le cédant sur le régime fiscal applicable à la plus-value. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour revoir ce dispositif particulièrement complexe.

Texte de la réponse

Le régime des loueurs en meublé a été aménagé par l'article 90 de la loi de finances pour 2009. Le point essentiel de cette réforme a été la modification de la définition du caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé. Désormais, ce statut est réservé aux contribuables inscrits au registre du commerce et des sociétés en cette qualité, pour lesquels les recettes annuelles tirées 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. En cas de cessation totale de l'activité de location, le sixième alinéa du VII de l'article 151 septies du code général des impôts (CGI) prévoit que les recettes de cette activité font l'objet d'une proratisation pour l'appréciation du seuil annuel. En revanche, la proratisation ne peut être effectuée si le contribuable dispose de plusieurs immeubles et continue son activité de loueur en meublé. Cela étant la doctrine administrative interprète déjà de façon souple cette règle, puisqu'elle permet, en cas de cessions successives la même année conduisant à la cessation de l'activité de location, de proratiser les recettes par immeuble en fonction de la date de cession de chaque immeuble et non pas globalement en fonction de la date de cessation de l'activité (cf. instruction administrative du 28 juillet 2009 parue au Bulletin officiel des impôts du 30 juillet 2009 sous la référence 4 F-3-09, n° 25). S'agissant de l'incertitude pesant sur le régime applicable à la plus-value réalisée, outre que cette difficulté pouvait déjà être rencontrée avant cette réforme, cette même instruction admet en son paragraphe 53 que le contribuable puisse soumettre la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession. Sous réserve des cas visés à l'article 1729 du CGI, cette régularisation peut s'effectuer sans pénalités ni intérêts de retard.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Grand](#)

Circonscription : Hérault (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70171

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 2 février 2010, page 993

Réponse publiée le : 31 août 2010, page 9491