



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 9075

Texte de la question

Mme Catherine Quéré attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur une question d'ordre fiscal. L'article 35 *bis* du code général des impôts prévoit en son alinéa I que "les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables". Le BOI 4 F-3-09 relatif aux locations meublées non professionnelles reprend les mêmes termes pour les revenus à ne pas déclarer pour "des locaux meublés dont vous êtes propriétaire, et que vous donnez en location" "si la ou les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et si le prix de location reste fixé dans des limites raisonnables". Il précise que, "en 2011, le loyer annuel par m², charges comprises, ne doit pas excéder 174 € en Île-de-France et 127 € dans les autres régions" tout en effectuant un renvoi au BOI 4 F-1-11. Or l'instruction du 30 janvier 2012 4 F-1-12 enregistrée dans le *Bulletin officiel des impôts* n° 12 du 7 février 2012 émet pour ces mêmes dispositions législatives les réserves suivantes dans le cadre de l'application des exonérations : si les pièces louées ou sous-louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal ; si les pièces louées constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale ; si le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables. L'ensemble de ce dispositif est commenté dans la documentation administrative 4 F 1113 en date du 7 juillet 1998, n° 14 à 21. Elle fait état du niveau des limites raisonnables au titre de l'année 2012 si le loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas un plafond fixé à 177 € en Île-de-France et 129 € dans les autres régions. Les alinéas 14 à 21 de la documentation de base 4 F 1113 prennent en compte trois conditions en lieu et place de la version initiale du CGI. Or il apparaît que ces éléments réglementaires et non pas législatifs génèrent de très nombreux contentieux en ce qui concerne les termes repris dans l'alinéa 15 "l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal; elle n'est donc pas susceptible de bénéficier normalement aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé des pièces qu'elles n'ont jamais occupées". En consultant les jurisprudences administratives sur le site Légifrance, on peut constater de très nombreuses contestations de la part des services fiscaux notamment sur la composition des locaux affectés à l'habitation principale, les accès aux pièces louées, les aménagements en meublé, la non-occupation de pièces à la date de l'entrée dans les murs... Cette situation pose de gros problèmes quant à l'application dans son esprit de l'alinéa I de l'article 35 *bis* du CGI alors que l'État et les collectivités manquent cruellement de meublés pour accueillir des personnes en difficulté. Si les conditions restrictives des services fiscaux sont continuellement appliquées, cela conduit automatiquement soit à amplifier les tarifs de location, d'où à augmenter les aides publiques de la CAF, soit à décourager les bonnes volontés qui veulent louer à des conditions raisonnables un ou des meublés. Pour ces raisons, il est indispensable que les services fiscaux prennent en compte les présentes exonérations : les meublés intégrés dans la parcelle où se trouve l'habitation principale du loueur ; les meublés disposant d'un aménagement conforme à la réglementation et d'un accès indépendant ; les meublés qui n'ont pas été occupés préalablement à l'entrée dans les murs du locataire par le loueur propriétaire de la parcelle. Par conséquent, elle souhaite connaître ses intentions sur le sujet.

Texte de la réponse

L'article 35 bis du code général des impôts (CGI) prévoit que les loyers perçus par les contribuables qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale peuvent être exonérés d'impôt sur le revenu. Cette exonération est subordonnée au respect de trois conditions cumulatives : - les pièces louées ou sous-louées doivent faire partie de la résidence principale du bailleur ; - les pièces louées ou sous-louées doivent constituer la résidence principale du locataire ou du sous-locataire en meublé ; - le loyer doit demeurer dans des limites raisonnables, fixées par l'administration et indexées chaque année selon l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Le régime prévu à l'article 35 bis du CGI est issu de la loi n° 52-401 du 14 avril 1952 de finances pour l'exercice 1952 (article 39). Il prévoyait une exonération des revenus tirés de la location d'une partie du logement principal du contribuable. L'article 10 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 de finances rectificative pour 1964 a modifié les termes de l'exonération, qui s'applique désormais aux revenus de location et sous-location en meublé d'une partie de la résidence principale. Aux termes de la doctrine administrative (BOI-BIC-CHAMP-40-20), l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal. Elle n'est donc pas susceptible de bénéficier normalement aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé des pièces qu'elles n'ont jamais occupées. Cette même doctrine précise que l'exonération est susceptible de s'appliquer à l'égard des locations ou des sous-locations portant sur des chambres de services aménagées sous les combles dans la mesure où ces pièces peuvent être considérées comme faisant toujours partie de l'habitation principale du bailleur ou du locataire principal. Dans plusieurs arrêts, le Conseil d'Etat a précisé les critères permettant de considérer que les locaux loués ou sous-loués font partie de la résidence principale. Il a ainsi considéré que la location d'une pièce qui n'a jamais été occupée auparavant, mais qui fait partie intégrante de l'habitation principale du bailleur, peut bénéficier du dispositif d'exonération (CE, arrêt du 6 décembre 1967, req. n° 69134). En revanche, la location de chambres meublées séparées de l'habitation du bailleur et disposant d'un accès privé (CE, arrêt du 20 juillet 1990, req. n° 42926), ou encore la location de pièces jamais habitées et créées suite à la transformation d'un local commercial (CE, arrêt du 26 avril 1963, req. n° 58378), ne bénéficient pas du dispositif d'exonération. Aller au-delà de cette définition reviendrait à accorder l'exonération à des logements meublés autonomes de l'habitation et donc aller au-delà de l'objectif que le législateur a assigné au dispositif.

Données clés

Auteur : [Mme Catherine Quéré](#)

Circonscription : Charente-Maritime (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9075

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [6 novembre 2012](#), page 6212

Réponse publiée au JO le : [5 novembre 2013](#), page 11579