



## 14ème législature

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Question N° : 176</b>   | De <b>M. Lionel Tardy</b> ( Union pour un Mouvement Populaire - Haute-Savoie ) | <b>Question écrite</b>  |
| <b>Ministère interrogé</b> > Budget  |  | <b>Ministère attributaire</b> > Budget  |
| <b>Rubrique</b> >impôt sur le revenu   | <b>Tête d'analyse</b> >revenus immobiliers                                     | <b>Analyse</b> > loueurs en meublé non professionnels. abattements. réglementation. |
| Question publiée au JO le : <b>03/07/2012</b><br>Réponse publiée au JO le : <b>16/10/2012</b> page : <b>5721</b> |  |   |

### Texte de la question

M. Lionel Tardy demande à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, de lui donner des informations sur les conditions exigées pour bénéficier de l'abattement forfaitaire comme loueur en meublé non professionnel. Il souhaite savoir si l'obtention d'un classement délivré par un label reconnu en matière d'hébergement touristique est suffisant pour bénéficier de ce régime, ou si d'autres conditions doivent être remplies.

### Texte de la réponse

L'activité de loueur en meublé, qu'elle soit ou non exercée à titre professionnel, est une activité commerciale par nature qui relève de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le loueur en meublé peut relever du régime des micro-entreprises dit régime « micro-BIC », prévu sous certaines conditions à l'article 50-0 du code général des impôts (CGI). Ce régime permet de déterminer de manière simple le bénéfice imposable en appliquant au chiffre d'affaires réalisé un abattement forfaitaire réputé tenir compte de toutes les charges. Les plus-values ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation demeurent toutefois imposées de manière distincte. Le régime « micro-BIC » s'applique au loueur en meublé à la condition qu'il bénéficie du régime de la franchise en base de TVA prévu à l'article 293 B du CGI et que son chiffre d'affaires annuel, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, n'excède pas une certaine limite. Cette limite dépend du type de location réalisée et non de son caractère professionnel ou non professionnel. Pour les locations de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, mentionnées aux 1° à 3° du III de l'article 1407 du CGI, la limite de chiffre d'affaires est fixée à 81 500 € hors taxes. L'abattement forfaitaire représentatif des charges est alors de 71 %. Pour être qualifiés de gîtes ruraux, les locaux meublés doivent être classés « Gîtes de France ». Cette qualification ne résulte pas d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais départemental des « Gîtes de France ». Pour être qualifiés de meublés de tourisme, les locaux doivent obtenir un classement par arrêté préfectoral. Les chambres d'hôtes ne nécessitent, quant à elles, aucun classement mais doivent répondre à la définition donnée par l'article L.324-3 du code du tourisme : il doit s'agir de chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Pour les locations meublées autres que les locations de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes remplissant les critères précités, notamment de classement quand il en existe un, la limite de chiffre d'affaires est fixée à 32 600 € hors taxes et l'abattement forfaitaire représentatif des charges est dans ce cas de 50 %. S'agissant des plus-values ou moins-values réalisées par le loueur en meublé qui relève du régime « micro-BIC », elles font, ainsi qu'il l'a été indiqué précédemment, l'objet d'une imposition distincte. Pour déterminer leur régime d'imposition, il convient de distinguer le loueur en



meublé professionnel du loueur en meublé non professionnel. Le caractère professionnel de la location meublée est défini par trois conditions prévues au IV de l'article 155 du CGI : un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € et ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu. Lorsque le loueur en meublé est qualifié de professionnel, en application de cette définition, les plus-values ou moins-values qu'il réalise relèvent du régime des plus-values et moins-values professionnelles et peuvent bénéficier, si elles en remplissent les conditions, de la mesure d'exonération prévue à l'article 151 septies du CGI. Lorsque le loueur en meublé est qualifié de non professionnel, les plus-values ou moins-values qu'il réalise relèvent du régime des plus-values privées.