

15ème législature

Question N° : 18937	De M. Martial Saddier (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse > Incertitudes pesant sur la location meublée	Analyse > Incertitudes pesant sur la location meublée.
Question publiée au JO le : 16/04/2019 Réponse publiée au JO le : 18/06/2019 page : 5609		

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les incertitudes pesant sur la location meublée. La loi n°81-1160 du 30 décembre 1981 de finances pour 1982 opère une distinction entre loueurs professionnels et non professionnels. Il en résulte que la qualité de loueur en meublé professionnel est subordonnée à trois critères : l'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) de l'un des membres du foyer fiscal ; des recettes annuelles tirées de l'activité excédant 23 000 euros et le caractère prépondérant des revenus tirés de l'activité de loueur en meublé par rapport aux autres revenus du foyer fiscal. Toutefois, dans un arrêt n° 2017-689 QPC du 8 février 2018, le Conseil constitutionnel a jugé comme contraire à la Constitution la condition d'inscription au RCS. Cette décision n'est pas sans conséquence pour les personnes exerçant l'activité de loueur en meublé à titre seulement occasionnel. Ces derniers sont actuellement dans l'incertitude quant au régime fiscal et cotisations sociales applicables. Cette décision aura également un impact inévitable sur le marché du meublé. Afin de distinguer les loueurs en meublé professionnel des loueurs occasionnels, l'une des solutions pourrait être une modification des règles d'inscription au RCS, en élargissant celles-ci aux professionnels de la location en meublé ou en introduisant un autre critère permettant d'établir le caractère régulier et continu de l'activité exercée. Il souhaite donc connaître la position du Gouvernement sur ce dossier.

Texte de la réponse

Aux termes du 5° bis de l'article 35 du code général des impôts (CGI), les revenus tirés de la location de locaux d'habitation meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu. Les loueurs en meublés professionnels (LMP) et les loueurs en meublés non-professionnels (LMNP) relèvent toutefois de régimes d'imposition distincts. Le 2. du IV de l'article 155 dispose que l'activité de location de locaux d'habitation meublée est exercée à titre professionnel lorsque 3 conditions sont réunies : au moins un membre du foyer fiscal est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS), les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée excèdent 23 000 euros, et ces recettes sont prépondérantes par rapport aux autres revenus du foyer fiscal. En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation et en application du code de commerce, l'activité de location meublée présente un caractère civil. Or selon l'article L. 123-1 du code de commerce, seules peuvent être inscrites au RCS les personnes physiques ayant la qualité de commerçants et certaines personnes morales. Dans une décision n° 2017-689 QPC du 8 février 2018, le Conseil constitutionnel a jugé contraire à la Constitution, pour la qualification de LMP, la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au registre du commerce et des sociétés alors prévue au VII de l'article 151 septies du CGI. La déclaration d'inconstitutionnalité de la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés pour



la qualification de LMP intervient à compter du 8 février 2018. Le caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé s'apprécie donc désormais au regard des deux seules conditions prévues aux 2° et 3° du 2 du IV de l'article 155 du CGI. Ainsi, les loueurs en meublés dont les recettes annuelles excèdent 23 000 euros et représentent une part prépondérante des revenus du foyer fiscal relèvent obligatoirement du régime fiscal des LMP, ce régime n'étant pas optionnel. La modification en ce sens du bulletin officiel des finances publiques est déjà intervenue et la modification de la rédaction du 2. du IV de l'article 155 du CGI interviendra ultérieurement.