



16ème législature

Question N° : 9897	De Mme Annie Vidal (Renaissance - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > impôt sur la fortune immobilière	Tête d'analyse > Règles d'exonération de l'IFI pour les loueurs de meublés professionnels	Analyse > Règles d'exonération de l'IFI pour les loueurs de meublés professionnels.
Question publiée au JO le : 11/07/2023 Réponse publiée au JO le : 09/04/2024 page : 2808 Date de changement d'attribution : 12/01/2024 Date de renouvellement : 05/12/2023		

Texte de la question

Mme Annie Vidal attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les conditions prévues à l'article 975 V 1° du CGI permettant à un contribuable de voir qualifiée d'activité commerciale son activité de location de locaux d'habitation meublés, conditionnant, avec l'obligation d'exercer cette activité à titre principal, le bénéfice de l'exonération d'IFI sur les actifs professionnels. En effet, l'article 975 V 1° du CGI précise que l'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation meublés est considérée comme une activité commerciale si le contribuable et les membres de son foyer fiscal : 1) réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ; 2) retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. Pour certains loueurs de meublés professionnels (LMP), cette activité est l'unique activité professionnelle source de revenus pour le foyer fiscal. L'absence totale d'autres revenus catégoriels entraîne *de facto* la réalisation de la condition des 50 % des revenus et la nature commerciale de ces biens ne saurait de ce fait être remise en cause lorsque la condition des 23 000 euros de recettes annuelles est également remplie. Cependant, ces mêmes professionnels peuvent toutefois présenter une activité à l'équilibre ou déficitaire, soit du fait des amortissements pratiqués sur les actifs immobiliers inscrits au bilan de leur activité, soit du fait d'aléas économiques ponctuels dans la gestion de leur activité de LMP. Afin d'éviter tout abus au regard de l'exonération d'ISF par certains contribuables qui développaient cette activité de façon adjacente à une autre activité professionnelle génératrice de revenus d'autre nature, le Gouvernement avait pu se prononcer en 2006 (question ministérielle du 3 août 2006) sur le fait que l'activité de loueur en meublé devait être bénéficiaire pour entrer dans le champ de l'exonération d'ISF mais en fondant clairement sa position sur la distinction entre les loueurs en meublés professionnels et les loueurs de meublés exerçant cette activité de façon adjacente. L'absence d'autres revenus n'avait en outre pas été envisagée. En effet, le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État précisait que « la condition de seuil de 50 % n'a de pertinence que par comparaison des revenus issus de la location meublée avec d'autres revenus catégoriels ». Ainsi donc, lorsqu'il n'existe pas d'autres revenus catégoriels et que l'activité de LMP est l'unique activité du foyer fiscal, elle lui demande s'il y a donc lieu de réputer atteinte la condition du seuil de 50 % qualifiant une telle activité de commerciale au sens de l'article 975 V 1° du CGI nonobstant le fait qu'il n'en tire pas de bénéfices imposables au titre de l'impôt sur le revenu d'une année « n ».

Texte de la réponse

En vertu du I de l'article 975 du code général des impôts (CGI), les biens et les droits immobiliers affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable ou des membres de son foyer fiscal peuvent être exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le V du même article prévoit que les activités commerciales s'entendent de celles mentionnées à l'article 966 du CGI, lequel exclut notamment les activités relevant de la gestion de son propre patrimoine immobilier. Ce même V prévoit par exception que sont considérées comme des activités commerciales pour l'application du seul régime d'exonération des actifs professionnels les activités de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés. Pour les personnes physiques, cette qualification d'activité commerciale est soumise à deux conditions. D'une part, elles doivent réaliser à ce titre plus de 23 000 € de recettes annuelles. D'autre part, elles doivent retirer de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels leur foyer fiscal est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI. S'agissant de cette dernière condition, il convient de retenir le bénéfice commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée. Ce bénéfice s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés. Il doit être comparé avec le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements, du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location. La loi exige de comparer ces revenus avec les montants à raison desquels le foyer est imposable dans les catégories précitées. Aussi, la condition de seuil de 50 % n'a de pertinence que par comparaison des revenus issus de la location meublée avec d'autres revenus catégoriels. En présence d'une activité de loueur en meublés générant des recettes annuelles supérieures à 23 000 €, mais dont le résultat est déficitaire, la condition de seuil de 50 % du revenu ne peut être considérée comme remplie. Enfin, le dispositif prévu à l'article 975 du CGI constitue la reprise de celui prévu en matière d'impôt sur la fortune (ISF) qui instituait une différence de traitement fiscal entre les loueurs de meublés professionnels et les loueurs de meublés qui exerçaient cette activité de façon adjacente, dans le seul but d'exonérer d'ISF certains de leurs immeubles. Seuls les locaux loués meublés qui sont source de revenus pour le foyer et non de déficit sont éligibles au régime des actifs professionnels. Par conséquent, les locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés qui dégagent un résultat déficitaire ne peuvent ouvrir droit, pour leurs propriétaires, à l'exonération des actifs professionnels prévue à l'article 975 du CGI.