



17ème législature

Question N° : 912	De M. Romain Daubié (Les Démocrates - Ain)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et rénovation urbaine		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse >Harmonisation des seuils d'exonération fiscale pour les LMNP	Analyse > Harmonisation des seuils d'exonération fiscale pour les LMNP.
Question publiée au JO le : 15/10/2024 Date de changement d'attribution : 24/12/2024		

Texte de la question

M. Romain Daubié attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur le manque de cohérence entre le statut fiscal et le statut social des loueurs en meublé professionnels. En l'espèce, le statut de loueur en meublé professionnel est un régime fiscal particulier ouvert aux propriétaires bailleurs de locations meublées. L'article 155 du code général des impôts fixe le seuil des revenus locatifs pour obtenir ce statut à un montant excédant 23 000 euros par an. De plus, il dispose que « le montant total des recettes locatives doit être supérieur aux autres revenus du foyer fiscal de référence, soit plus de 50 % ». C'est l'article 31 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), disposant que sont soumises à l'IFI les personnes physiques détenant un patrimoine immobilier dont la valeur nette est supérieure à 1,3 million d'euros au 1er janvier de l'année d'imposition. Cependant, le code général des impôts dispose également dans son article 975 que les loueurs en meublé professionnels sont exonérés d'impôt sur la fortune. Dans les faits, les loueurs en meublé professionnels sont peu nombreux à bénéficier de cette exonération, compte tenu de la difficulté à dégager des bénéfices dont le montant est supérieur à 50 % de l'ensemble des revenus du foyer fiscal. Les loueurs en meublé professionnels à la retraite en bénéficient majoritairement, étant donné que les pensions de retraite sont exemptées d'une comptabilisation dans les revenus d'activités nets. À ce titre, dans l'arrêt n° 823 F-D de la chambre commerciale en date du 20 décembre 2023, la Cour de cassation a condamné un couple de loueurs en meublé professionnels à faire l'objet d'un redressement fiscal pour avoir tenté d'être exonérés de l'IFI, qui se croyaient loueurs en meublé professionnels du fait de recettes perçues de plus de 23 000 euros et du paiement de cotisations sociales. Reste que si ce sont les revenus nets qui sont pris en compte s'agissant de l'exonération fiscale à l'IFI, le statut de loueur en meublé professionnel engendre des cotisations sociales qui doivent être acquittées auprès de l'Urssaf, sur la base de seuils fixés à partir des revenus bruts. Ainsi, il existe une incohérence entre le statut professionnel au titre de l'Urssaf à partir du prélèvement des revenus bruts des particuliers loueurs en meublé professionnels et le régime fiscal qui s'applique et ne permet pas aux loueurs en meublé professionnels de catégoriser leurs revenus professionnellement en-dessous d'un montant net de 23 000 euros par an et représentant des revenus supérieurs à 50 % du revenu fiscal de référence du foyer. Il lui demande d'étudier comment pourrait être résolu cette incohérence, notamment en harmonisant le statut fiscal et le statut social des loueurs en meublé professionnels.