

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 novembre 2008

---

**PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)**  
(Seconde partie)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

**AMENDEMENT**

N° II - 445

présenté par  
M. Carrez, Rapporteur général  
au nom de la commission des finances

-----  
**ARTICLE 44**

Après le mot :

« excédent »,

rédigier ainsi la fin de l'alinéa 8 :

« les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent article propose de réserver la qualification de loueur meublé professionnel (LMP) aux contribuables qui, outre le fait d'être inscrits au registre du commerce et des sociétés et de réaliser au moins 23 000 euros de recettes de location meublée, tirent de cette activité la moitié de leurs revenus professionnels ou de remplacement.

Ce seuil de 50 % est proposé compte tenu de la prise en compte, parmi les revenus auxquels sont comparés les recettes de la location meublée, des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), catégorie dans laquelle sont imposés les loyers tirés d'une location meublée.

Ainsi, un contribuable ayant 100 000 euros de salaire réalisant plus de 100 000 euros de recettes de location meublée et un revenu imposable à ce titre égal, par exemple, à 90 000 euros serait considéré comme loueur meublé professionnel.

Le propre de la location meublée est toutefois de permettre la création d'un déficit initial au début de l'activité par l'imputation des charges liées à l'acquisition. La prise en compte de ce déficit dans les revenus auxquels sont comparés les recettes de la location meublée fausserait le calcul. Ainsi, un contribuable ayant 100 000 euros de salaire pourrait être considéré comme loueur meublé professionnel en ne réalisant que 50 001 euros de recettes de location meublée s'il enregistre, malgré ces recettes, un déficit dans la catégorie des BIC de 50 000 euros.

Il est donc proposé de rétablir un calcul plus simple ne prenant pas en compte le résultat imposable de la location meublée dans les revenus auxquels sont comparés les recettes de cette activité pour l'appréciation du critère de professionnalité. Par coordination, il est proposé que ces recettes égalent la somme des autres revenus professionnels ou de remplacement pris en compte et non plus la moitié de cette somme y compris le résultat imposable de la location meublée.

Ainsi, un contribuable ayant 100 000 euros de salaire serait considéré comme loueur meublé professionnel s'il réalise plus de 100 000 euros de recettes de location meublée.