

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2011

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)
(Seconde partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 668

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE 41

Compléter cet article par les trois alinéas suivants :

« C. Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« V. – L'indexation d'une part minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaire ou le résultat ne fait pas obstacle à la qualification de location meublée. ».

« II. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 199 sexvicies prévoit pour les résidences avec service visée par le dispositif qu'elles soient destinées à une « location meublée », régime qui est donc une condition pour bénéficier de cet avantage.

Or l'administration a élaboré une doctrine particulièrement subtile en ce qui concerne la distinction entre location meublée et activités hôtelières ou para hôtelières. En l'occurrence, l'Instruction fiscale 4 F-3-09 du 28 juillet 2009 considère ainsi, à tort et sans que l'on en voit la base législative, que « les formules de rémunération du bailleur se référant ou combinant des données propres à l'activité, au chiffre d'affaires ou aux résultats de l'entreprise locataire peuvent constituer des moyens de participation à la gestion ou aux résultats », ce qui entraînerait en cas d'application une requalification de location meublée en activité de prestation para-hôtelière et ferait donc perdre le bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 sexvicies.

Une épée de Damoclès est ainsi suspendue au dessus de la tête des bailleurs, en raison d'une interprétation extensive de l'association aux résultats. En effet, les opérateurs, pour tenir compte des variations de conjoncture, proposent de plus en plus souvent un loyer binaire, avec une

partie fixe et une partie en intéressement au chiffre d'affaire, voire au résultat, de l'exploitant ou de la résidence.

Cet amendement vise donc à lever ce risque en précisant qu'une part minoritaire ne remet pas en cause le régime de location en meublé, sans toucher par ailleurs à la nature du régime lui-même. En l'adoptant, le Parlement permettra que l'administration modifie sa doctrine quand à cette interprétation inutilement restrictive. C'est une solution semblable qui avait été adoptée pour le régime Demessine, sur lequel pesait une menace identique de perte de l'avantage fiscal par requalification du régime fiscal.