ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

location nue et meublée

Question écrite n° 57350

Texte de la question

M. François Goulard appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la différence du régime fiscal appliqué aux locations selon qu'elles sont nues ou meublées. En effet, si la location de bien nu relève du régime particulier de l'imposition des revenus fonciers, il n'en est pas de même de la location de bien meublé. Ainsi cette dernière est assimilée à une activité commerciale et ses recettes sont soumises à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux. Par conséquent, la location d'un bien meublé est fiscalement plus avantageuse pour les propriétaires immobiliers que la location d'un bien nu alors qu'il s'agit d'activités très voisines. Il lui est demandé s'il ne serait pas opportun d'aligner le régime fiscal applicable aux locations de bien nu sur le régime des bénéfices industriels et commerciaux et ainsi mettre un terme à une inégalité fiscale peu justifiée.

Texte de la réponse

Le 1/ de l'article 14 du code général des impôts confère aux revenus retirés de la location nue des propriétés bâties le caractère de revenus fonciers. Par ailleurs, selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, les profits provenant de la location habituelle d'un immeuble garni de meubles sont de nature commerciale. L'imposition de ces profits relève alors de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, que la location présente un caractère professionnel ou non professionnel. Un alignement du régime fiscal des locations nues sur celui des locations en meublé n'est pas envisageable, car il remettrait en cause des règles d'imposition bien établies, qui sont fondées sur la nature des revenus. Au demeurant, les règles de détermination des revenus fonciers sont mieux adaptées que celles des bénéfices industriels et commerciaux à la situation des personnes qui donnent en location un immeuble nu dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Le revenu imposable est déterminé sous déduction, au titre de l'année de leur paiement, des charges de la propriété, qui comprennent notamment les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition du bien loué, les dépenses d'entretien et de réparation et, pour les logements, les dépenses d'amélioration. Les frais de gestion, l'assurance et l'amortissement sont normalement pris en compte au moyen d'une déduction forfaitaire au taux de 14 %. Cela étant, la loi prévoit, pour les locations de caractère intermédiaire (dispositif Besson), l'application d'une déduction au titre de l'amortissement dans le cas des logements neufs et un relèvement à 25 % du taux de la déduction forfaitaire dans le cas des logements anciens. Lorsque les charges excèdent les recettes, le déficit foncier qui résulte de dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunt, est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 70 000 francs. La fraction de déficit résultant des intérêts d'emprunt ou qui excède cette limite est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Enfin, les contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal à 60 000 francs peuvent, sous certaines conditions, opter pour un régime d'imposition simplifié intitulé « micro-foncier ». Le revenu net imposable est déterminé par l'administration en appliquant au revenu brut déclaré un abattement de 40 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE57350

Auteur : M. François Goulard
Circonscription : Morbihan (1re circonscription) - Démocratie libérale et indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 57350
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 février 2001, page 728
Réponse publiée le : 14 mai 2001, page 2812