



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 19560

Texte de la question

M. Jean-Claude Beaulieu attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur les disparités concernant les plus values applicables à la vente de biens immobiliers par un loueur professionnel ou non. Il semble, en effet qu'un loueur professionnel soit exonéré de cet impôt à condition d'avoir exercé l'activité plus de 5 ans et lorsque les recettes sont inférieures au plafonds de 90 000 €. Il peut néanmoins arriver que des greffes de tribunaux de commerce considèrent cette activité comme civile et refusent l'inscription au registre du commerce, entraînant *de facto* l'exercice d'une activité de loueur non professionnel pour le propriétaire. Dès lors, ces propriétaires, lorsqu'ils souhaitent vendre leur bien, se trouvent assujettis à la plus-value, à moins de produire un justificatif du refus d'inscription ce qui peut parfois s'avérer impossible, de nombreuses années après le début de l'activité. Compte tenu de la difficulté dans laquelle se trouvent alors les contribuables concernés, il lui demande quels aménagements pourraient être envisagés pour rendre la règle moins contraignante.

Texte de la réponse

En application du VII de l'article 151 septies du code général des impôts, les loueurs en meublé professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 EUR de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu. Afin de répondre aux difficultés qui peuvent apparaître du fait du refus de certains greffes des tribunaux de commerce d'inscrire les loueurs en meublé au registre du commerce et des sociétés, la qualité de loueurs en meublé professionnels est reconnue aux personnes qui, remplissant par ailleurs la condition relative à l'importance des recettes, ne sont pas inscrites au registre du commerce et des sociétés du seul fait du refus du greffe motivé par le caractère non commercial de l'activité. Cette tolérance est subordonnée à la preuve du motif du refus d'inscription par le contribuable qui présentera, à cet effet, une copie de la décision du greffe. En effet, aux termes de l'article R. 123-97 du code de commerce, la décision de refus d'inscription comporte les motifs du rejet de la demande. L'obligation de conserver cette décision de refus, pendant la période d'exercice de l'activité, ne semble pas constituer une contrainte disproportionnée au regard des avantages procurés par le statut de loueur en meublé professionnel. En tout état de cause, seule la production de la décision de refus du greffe permet de s'assurer que la non-inscription au registre du commerce et des sociétés ne résulte pas d'un choix du contribuable de ne pas se placer sous le statut de loueur en meublé professionnel. Il n'est donc pas envisagé de mettre en place de nouveaux aménagements du dispositif, déjà compréhensif, sur ce point.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Beaulieu](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19560

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2501

Réponse publiée le : 28 octobre 2008, page 9266