



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 36069

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la réforme du statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Actuellement, pour bénéficier du statut de LMP, le revenu locatif doit être supérieur à 23 000 euros ou représenter plus de 50 % du revenu global du propriétaire. La possibilité pour l'investisseur de déduire, sans limitation de montant, ses frais et charges de son revenu global, constitue l'attrait majeur de ce dispositif, qui a permis notamment le développement des locations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes. Or le projet de loi de finances pour 2009 prévoit de réserver ce statut aux seuls loueurs percevant plus de 32 000 euros (revenus 2009) de recettes annuelles provenant des loyers et qui retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu annuel. Ces dispositions fiscales nouvelles, s'ajoutant à un contexte économique tendu, risquent de contraindre beaucoup de loueurs et de porteurs de projets à cesser leur activité ou de la poursuivre de manière occulte. Alors que l'objectif du Gouvernement est de réduire le champ de certaines niches fiscales, et dans la mesure où la plupart des loueurs de gîtes et de chambres d'hôtes ne sont pas dans cette logique d'optimisation fiscale, il lui demande s'il est envisageable de prévoir un dispositif dérogatoire pour ces loueurs qui contribuent de manière tout à fait significative au dynamisme des territoires ruraux.

Texte de la réponse

La réforme mise en oeuvre par l'article 90 de la loi de finances pour 2009 vise à limiter les avantages du régime de la location meublée pour les opérations de pure gestion patrimoniale. L'objectif est de rapprocher le régime fiscal de ces activités de celui applicable aux locations nues, la seule présence de meubles ne justifiant pas une différence de traitement importante. Cela étant, les activités citées par l'auteur de la question ne seront pas concernées par cette réforme. En effet, dès lors que dans le cadre de leur activité, les contribuables offrent des prestations annexes, ces activités ne relèvent pas du régime de la location meublée mais de la para-hôtellerie. Sont ainsi considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien. Au cas particulier, les exploitants d'activités d'accueil en milieu rural fournissent en principe, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations exigées par l'article 261-D-4°-b du code général des impôts (le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle), rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle. Ce secteur continuera donc à relever du régime des bénéfices industriels et commerciaux dans les conditions de droit commun, avec, pour l'application du régime des micro-entreprises, un seuil de recettes de 80 000 euros et un abattement de 71 %, comme l'indique explicitement le II de l'article 90 déjà cité.

Données clés

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

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36069

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10078

Réponse publiée le : 23 juin 2009, page 6153