



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 37206

Texte de la question

M. Étienne Mourrut 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). Le régime LMP est réservé à des investisseurs individuels achetant des logements meublés mis en location. Une importante partie de ces logements étant dédiés à l'hébergement touristique, celui des étudiants ou encore celui des seniors. Alors qu'aujourd'hui 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, des dispositions du projet de loi de finances prévoiraient de réserver ce statut aux seuls loueurs percevant plus de 32 000 euros (revenus 2009) de recettes annuelles provenant des loyers. Ce système de restriction de l'accès au statut des LMP, au point de le rendre carrément dissuasif s'ajoute à un contexte économique difficile, risquant de contraindre beaucoup de loueurs et de porteurs de projets à cesser leur activité. Aussi, il lui demande s'il entend rendre plus souple les conditions d'accès au statut de LMP, permettre la bonne fin des projets en cours par une entrée en vigueur de l'article au 1er janvier 2010 et enfin augmenter le plafond de déficit imputable pour le statut des loueurs de meublés non professionnels.

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 parahôtellerie. 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-D4° 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. Étienne Mourrut](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37206

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 : 9 décembre 2008, page 10575

Réponse publiée le : 14 juillet 2009, page 7049