ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 47460

Texte de la question

Mme Françoise de Panafieu attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur la réforme du régime de la location meublée découlant de l'article 90 de la loi de finances pour 2009. Il semblerait que ce nouveau régime, qui a été modifié pour se rapprocher du régime fiscal de celui applicable aux locations nues, porte préjudice à un certain nombre de personnes qui faisaient de la location en meublé leur activité professionnelle. Elle lui demande si des aménagements sont prévus pour ces personnes qui se retrouvent lésées du fait de la modification de la législation.

Texte de la réponse

L'article 90 de la loi de finances pour 2009 aménage sur plusieurs points le régime fiscal de la location meublée. Le point essentiel de cette réforme réside dans la modification de la définition du caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé. Désormais, ce statut est réservé aux contribuables inscrits au registre du commerce et des sociétés en cette qualité, pour lesquels les recettes annuelles tirées de cette activité excèdent à la fois 23 000 EUR et le montant des autres revenus d'activité, ces conditions cumulatives s'appréciant au niveau du foyer fiscal. Cette évolution permet ainsi de réserver l'ensemble des avantages de ce régime aux contribuables pour lesquels la location meublée constitue une véritable activité professionnelle. Afin de faciliter la transition entre l'ancien et le nouveau régime, pour l'appréciation de la condition relative à la part de recettes de la location meublée dans les revenus d'activité du foyer, le montant des recettes tirées de locations commencées avant le 1er janvier 2009 ou afférentes à des immeubles non achevés acquis ou réservés avant cette date est majoré d'un coefficient multiplicateur. Ce coefficient, de cinq à l'origine, s'applique de façon dégressive dans le temps dans la limite de dix ans à compter du début de la location. Ces dispositions transitoires permettent donc de conserver plus facilement le statut de loueur en meublé professionnel, ce qui évite ainsi de perturber l'équilibre financier des opérations engagées avant l'entrée en vigueur de la réforme. S'agissant du régime des micro-entreprises, les locations meublées relèvent désormais du seuil de 32 000 EUR applicable aux prestations de services, avec un abattement pour frais sur les recettes de 50 %. Cette évolution permet de rapprocher le régime fiscal de ces activités de celui applicable aux locations nues pour lesquelles l'abattement micro-foncier pour frais n'est que de 30 %, la seule présence de meubles ne justifiant pas la différence de traitement existant précédemment. Toutefois, les contribuables qui estiment que ce régime leur est défavorable peuvent opter pour un régime réel d'imposition, simplifié ou normal, qui leur permettra de déduire les charges qu'ils ont réellement exposées. En outre, les activités de location de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux et de meublés de tourisme classés ne sont pas concernées par cette évolution du régime des micro-entreprises et continuent de relever du seuil de 80 000 EUR et de bénéficier de l'abattement de 71 %. Cette exception paraît de nature à favoriser le développement d'un hébergement touristique de qualité. Enfin, les loueurs en meublé, professionnels ou non professionnels, conservent les avantages spécifiques à la location meublée, à savoir la déductibilité des intérêts d'emprunt et la possibilité d'amortir la totalité du prix de revient de l'immeuble lorsque celui-ci n'a pas ouvert droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du code

général des impôts. En effet, les loueurs non professionnels peuvent désormais bénéficier de cette réduction d'impôt visant à inciter les contribuables à investir en matière de location meublée dans certains secteurs jugés prioritaires. Cette réforme permet ainsi globalement de répondre aux préoccupations des deux types d'investisseurs, professionnels et non professionnels, tout en réservant les avantages du régime de la location meublée professionnelle aux vrais professionnels et en réorientant les investissements sur les secteurs jugés prioritaires.

Données clés

Auteur : Mme Françoise de Panafieu
Circonscription : Paris (16e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 47460
Rubrique : Impôts et taxes
Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 27 octobre 2009
Question publiée le : 28 avril 2009, page 3965
Réponse publiée le : 3 novembre 2009, page 10430