



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## location meublée

Question écrite n° 95624

### Texte de la question

M. Michel Hunault interroge M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les conditions d'imposition des bailleurs de locaux meublés et les conditions fiscales auxquels ils sont soumis pour l'année 2011. Il lui demande de préciser les règles fiscales applicables.

### Texte de la réponse

La location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité. La catégorie de l'impôt sur le revenu dont relève l'activité de location meublée dépend des modalités d'exercice de celle-ci : les revenus tirés de la location ponctuelle d'un immeuble en meublé relèvent de la catégorie des revenus fonciers, alors que la location meublée effectuée à titre habituel, quelle que soit la qualité de celui qui loue - propriétaire ou locataire principal - est une activité commerciale dont les profits relèvent, en application de l'article 34 du code général des impôts (CGI), de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Le caractère habituel d'une location en meublé, par opposition à une location considérée comme ponctuelle ou occasionnelle, résulte des circonstances de fait qu'il convient d'apprécier dans chaque cas particulier, en tenant notamment compte de la durée et de la récurrence de la location. En outre, les modalités d'imposition des revenus de la location meublée imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux diffèrent selon que l'activité est exercée à titre professionnel ou non professionnel. À cet égard, conformément aux dispositions du VII de l'article 151 septies du CGI telles que modifiées par l'article 90 de la loi de finances pour 2009 et l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009, l'activité de location directe ou indirecte de locaux meublés ou destinés à être loués meublés est considérée exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies : un membre du foyer fiscal au moins doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 euros ; enfin, ces recettes doivent excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux, autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI. Lorsque ces conditions sont respectées, les profits retirés de la location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux professionnels et, le cas échéant, les déficits retirés de cette activité exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant. En cas de cession de l'immeuble, les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles si l'immeuble est inscrit à l'actif de leur exploitation. Dans l'hypothèse où la location meublée n'est pas considérée, au regard des critères exposés ci-avant, comme exercée à titre professionnel, les déficits éventuels résultant de cette activité ne peuvent pas être imputés sur le revenu global mais pourront s'imputer exclusivement sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel. En outre, les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble sont soumises aux règles prévues aux articles 150 U à 150 VH du CGI pour les plus-values privées. Enfin, les règles

concernant le régime d'imposition des revenus tirés de la location meublée, qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non, sont les règles de droit commun applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux, étant précisé que l'application du régime des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du CGI est réservé aux entreprises dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 32 100 euros hors taxes au titre de l'année 2010. Pour plus de précision sur le régime des locations meublées exercées à titre professionnel ou non professionnel, il convient de se référer à l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts le 30 juillet 2009 sous la référence 4 F-3-09. Il est par ailleurs rappelé que l'article 35 bis du CGI prévoit, sous certaines conditions, deux régimes d'exonération d'impôt sur le revenu des revenus tirés de la location meublée. Ainsi, les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables. En outre, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale (par exemple location de chambres d'hôte) sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 euros par an. Lorsque l'activité de location meublée ne peut être considérée comme revêtant un caractère habituel, les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions de droit commun. Ainsi, lorsque le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, le bailleur relève de plein droit du régime du micro-foncier : le revenu net foncier imposable est calculé par application au montant des recettes de location d'un abattement fixé à 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime du micro-foncier ou qui, en relevant, décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier net imposable à l'impôt sur le revenu est égal à la différence entre le montant des revenus bruts fonciers de l'année et le total des frais et des charges effectivement supportés au cours de la même année.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Hunault](#)

**Circonscription :** Loire-Atlantique (6<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 95624

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 14 décembre 2010, page 13418

**Réponse publiée le :** 17 janvier 2012, page 544