

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-999

présenté par  
M. Laqhila

-----

**ARTICLE 12**

I. – Après l’alinéa 60, insérer les deux alinéas suivants :

« Sont également exonérés les locaux d’habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés détenus par des personnes qui, bien qu’inscrites au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueurs professionnels, réalisent plus de 23 000 € hors taxes de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus bruts à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l’impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l’article 62.

« Le loueur en meublé professionnel a la qualité de consommateur au sens de l’article préliminaire du code de la consommation. »

II. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« IX. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Aux termes de l’article 885 R du Code Général des Impôts, sont considérés comme des biens professionnels les locaux d’habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés par des personnes louant directement ou indirectement ces locaux, qui, inscrites au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueurs professionnels, réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l’impôt sur le revenu (traitements et salaires, BNC, BIC, BA rémunérations de gérant...).

---

En conséquence, les locaux d'habitation loués meublés peuvent être considérés comme des biens professionnels pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune.

Toutefois pour l'appréciation du seuil de 50 % des revenus, les critères ne sont pas les mêmes qu'en matière d'impôt sur le revenu : les revenus à retenir pour cette comparaison sont constitués par le total des revenus nets (après déduction des charges et amortissements) et non pas les revenus bruts (Rép. Kert : AN 6-3-2007 p. 2426 n° 114639).

Ainsi il est beaucoup plus difficile en matière d'Impôt de solidarité sur la fortune qu'en matière d'impôt sur le revenu d'atteindre ce seuil de 50 %. De sorte que les contribuables ayant la qualité de Loueurs en meublé professionnels au sens de l'impôt sur le revenu voient leurs biens immobiliers échapper à l'exonération d'Impôt de solidarité sur la fortune pour les biens professionnels.

Précision est faite dans la Réponse Ministérielle susmentionnée que « ce dispositif institue une différence de traitement fiscal entre les loueurs de meublés professionnels et les loueurs de meublés qui exerceraient cette activité de façon adjacente ».

Les loueurs en meublé professionnels qui ne rempliraient pas lesdites conditions particulières à l'Impôt de solidarité sur la fortune ne seraient donc pas des professionnels puisque leur activité est accessoire.

Force est de constater que ce raisonnement est en incohérence avec la législation et la jurisprudence civile récente.

En effet, ces mêmes loueurs en meublé qui ne sont donc pas considérés comme des professionnels en matière d'impôt de solidarité sur la fortune, se voient reconnaître par plusieurs décisions de la Cour de Cassation la qualité de professionnels au sens du droit commercial, excluant donc la protection due aux consommateurs.

Ainsi les contribuables possèdent un nombre important de biens seront exonérés du futur IFI, alors que ceux qui sont moins bien lotis ne le seront pas.

Certes on pourrait objecter que les premiers sont des « actifs » et des professionnels au sens littéral du texte, alors que les seconds ne le seraient pas.

Mais cet argument est sans portée car en pratique les professionnels LMP ne gèrent rien, et se contentent de consentir un bail commercial ou un mandat à un tiers gestionnaire.

Tel est le cas, par exemple, de biens loués meublés dans les résidences de tourisme en application de l'article D 321-2. 2<sup>ème</sup>ment du code du tourisme.

Il s'agit d'une durcissement inégalité flagrante de traitement devant la loi, dont la doctrine fait écho, pour ces contribuables ayant adhéré au statut fiscal « Loueur en meublé professionnel » qui se devait être un régime de faveur. Ils se voient à présent affublés d'un statut de professionnel au sens du droit de la consommation et d'un statut de non professionnel au sens de l'impôt de solidarité sur la fortune.

C'est pourquoi il est nécessaire que le législateur pose un principe d'harmonisation et prenne position clairement sur le fait que les loueurs en meublé qui sont en dessous de ces seuils et ne sont donc pas des professionnels et bénéficient par conséquent du statut de consommateur.