

Le régime fiscal du loueur en meublé précisé

BOI 4 F-3-09 du 30 juillet 2009

Le régime de la location meublée a été très largement modifié au cours du premier semestre 2009.

Tout d'abord, la loi de finances pour 2009 a durcie les conditions d'obtention du statut de professionnel en prévoyant le cumul des trois conditions suivantes :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent le total des autres revenus d'activité du foyer fiscal, incluant les pensions de retraites et rentes viagères.

Puis, la loi de finances rectificative II pour 2009 a instauré, pour certains investissements destinés à être loué en meublé non professionnel, une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Une nouvelle instruction apporte les précisions concernant :

- L'appréciation de la prépondérance des recettes de la location meublée par rapport aux autres revenus (3ème condition devenue cumulative) en cas de location ayant débutée avant le 1er janvier 2009.

Dans ce cas, pour « assurer un passage progressif entre les anciennes et les nouvelles règles », la loi a instauré un mécanisme transitoire, qui consiste à augmenter de manière fictive les recettes issues de la location meublée en les multipliant par un coefficient égal à 5, diminué de deux cinquièmes (soit 0,4) par année écoulée depuis le début de la location (soit un coefficient de 4,6 pour 1 année écoulée, 4,2 pour 2 années écoulées, 3,8 pour 3 années écoulées...etc).

L'instruction précise :

- qu'une année écoulée s'entend d'une période de douze mois (de date à date) ;
 - qu'en cas de début de location en cours de mois, celle-ci réputée survenir à compter du premier jour du mois suivant ;
 - que le coefficient multiplicateur doit être calculé local d'habitation par local d'habitation et varie en fonction de l'ancienneté de chacun.
- La détermination de la plus-value au moment de la cession d'un bien loué meublé.

Le changement de qualité (professionnel ou non professionnel) en cours d'exploitation n'entraîne pas les conséquences fiscales d'une cessation d'activité.

En cas de cession de l'immeuble loué meublé, le régime d'imposition de la plus-value dépend du statut du contribuable au jour de la cession :

- le contribuable à la qualité de professionnel. Le régime des plus-values professionnelles s'applique : exonération en cas d'exercice de l'activité à titre professionnel depuis au moins cinq ans (possibilité de cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité, même si elles ont été entrecoupées de périodes d'exercice à titre non professionnel) et de recettes inférieures à 90.000 € (hors para-hôtellerie).
- le contribuable n'a pas la qualité de professionnel. Le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique : exonération au bout de 15 années de détention.

Exemple : Dans le cas d'un contribuable qui avait le statut de professionnel jusqu'en 2008 et qui le perd à compter du 1er janvier 2009, la plus-value en cas de cession relèvera pour sa globalité du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Considérant la date d'acquisition comme point de départ pour déterminer la durée de détention (abattement fiscal de 10% à compter de la 5ème année), ce contribuable bénéficiera d'une exonération au bout de 15 ans de détention peu importe qu'il ait été professionnel auparavant.

- L'impact de la réduction d'impôt de 25 % sur les amortissements et l'abattement forfaitaire des micro-entreprises.

Lorsque le contribuable décide de bénéficier de cette réduction d'impôt, les amortissements calculés sur la fraction du prix de revient des immeubles retenue pour le calcul de la réduction d'impôt (300.000 € maximum) ne sont plus admis en déduction du résultat imposable.

Cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Elle s'applique sur toute la période d'amortissement, y compris si le contribuable change de statut et devient loueur en meublé professionnel par la suite.

Cette règle est sans incidence pour les contribuables placés sous le régime des micro-entreprises : un contribuable peut bénéficier à la fois de la réduction d'impôt de 25 % et de l'abattement au titre du micro-BIC sans restriction (à compter du 1er janvier 2009, ce taux est de 50 % si le chiffre d'affaires est inférieur à 32.000 €).

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Patrimoine Management & Associés

SAS au capital de 49 910 euros, inscrite au RCS de Paris n° 484 304 696, 21 rue de la Banque 75002 Paris.

Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23.

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, Société de Courtage d'Assurances, Transactions sur immeubles et fonds de commerces. Carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Paris. N° Orias : 07 023 148.

N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France 2061657042VB.

CIF agréée sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF.