

## **Loueur en meublé professionnel (LMP) Conflit de définitions pour l'impôt sur le revenu et pour l'ISF**

**NEWSLETTER 15 260 du 5 FEVRIER 2015**



### **ANALYSE PAR STEPHANE PILLEYRE**

Mis à mal depuis la loi de finances pour 2009, le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) est devenu beaucoup plus difficile d'accès. Pour autant, il offre un certain nombre d'opportunités notamment d'un point de vue fiscal, tant en matière d'impôt sur le revenu que d'ISF.

Une récente question parlementaire<sup>1</sup> nous amène à revenir sur ce sujet.

Nous vous proposons d'aborder les conditions d'accès au statut de LMP et les conséquences qui en découlent en soulignant que lesdites conditions diffèrent selon que l'on parle d'impôt sur le revenu ou d'ISF.

---

<sup>1</sup> Question écrite n°14631 de M. Christophe-André FRASSA (Français établis hors de France - UMP) publiée dans le JO Sénat du 29/01/2015 - page 182

## A. Le statut de LMP au regard de l'impôt sur le revenu



### **1. Les conditions d'accès au statut de loueur en meublé professionnel**

La qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue au contribuable répondant aux conditions édictées au 2 du IV. l'article 155 du Code général des impôts à savoir :

- L'un des membres du foyer fiscal au moins est 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 € ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, 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.

#### **a. Inscription de l'un des membres du foyer fiscal au RCS**

Il est à noter qu'en matière d'impôt sur le revenu, **il n'est pas nécessaire que l'inscription soit faite au nom du propriétaire**. L'inscription au RCS peut donc concerner le conjoint, partenaire de PACS voire l'enfant rattaché sur option au foyer fiscal.

Dans sa doctrine, l'Administration nous précise que cette condition est considérée comme remplie même en cas de refus du greffe en raison du caractère non commercial de la location meublée. Le contribuable devra alors apporter la preuve de ce refus par la remise de la copie de la décision de rejet du greffe.

#### **b. Recettes issues de la location meublée supérieures à 23 000 €**

Il s'agit ici de tenir compte des **recettes brutes TTC**.

Un correctif est prévu dans la doctrine fiscale en cas de début ou fin d'activité en cours d'année. Il y a lieu alors d'appliquer un prorata-temporis (confère BOI-BIC-CHAMP-40-10 §170 à 200).

#### **c. Prépondérance des recettes issues de la location meublée sur les autres revenus professionnels**

Il convient de comparer les **recettes brutes**<sup>2</sup> avec le montant net imposable des revenus nets suivants :

- Les traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI qui inclut les **pensions et rentes viagères** ;
- Les BIC, BNC et BA ;
- La rémunération des gérants et associés mentionnés à l'article 62 (gérants majoritaires).

<sup>2</sup> BOI-BIC-CHAMP-40-10 §110 : « total des loyers acquis »

A ce titre, il convient de rappeler une jurisprudence récente sur ce point. Dans un arrêt du 24 octobre 2014<sup>3</sup>, le Conseil d'Etat a eu à statuer sur la prise en compte des déficits en report sur les professionnels venant en comparaison avec les recettes de la location meublée. Il en résulte que la comparaison doit être réalisée « *avant déduction des éventuels déficits des exercices antérieurs alors même qu'ils sont imputés sur ces revenus pour la détermination de l'impôt* ».

A noter également que certains contribuables peuvent encore bénéficier d'une majoration artificielle<sup>4</sup> des recettes issues de la location meublée avant la comparaison avec les autres revenus professionnels. Cette mesure transitoire instaurée en 2009 ne peut concerner en 2015 que les contribuables ayant acquis et loué leur(s) bien(s) entre 2006 et 2008.

Pour plus de détails sur chacune de ces trois conditions, il convient de se rapprocher de la doctrine et plus particulièrement du BOI-BIC-CHAMP-40-10.

## **2. Prérogatives du statut de loueur en meublé professionnel**

Dès lors que les trois conditions visées ci-dessus sont remplies, le contribuable bénéficie automatiquement du régime de loueur en meublé professionnel. Ce statut ouvre droit à une imputation du déficit sur le revenu global sans limite de montant.

Il convient de rappeler que le déficit implique :

- que le contribuable soit soumis au régime du réel de plein droit ou qu'il y ait opté en raison de recettes inférieures au seuil conduisant à l'application du régime micro de plein droit ;
- que le résultat comptable soit retraité en raison des amortissements venus créer ou augmenter le déficit (article 39C du CGI).

En d'autres termes, si le résultat après application de l'article 39C est positif ou nul, le statut de LMP au regard de l'IR ne présente aucun intérêt. Il peut toutefois s'avérer judicieux si l'investisseur souhaite être assujéti aux charges sociales (RSI) en application du 8 de l'article L613-1<sup>5</sup> du Code de la sécurité sociale.

## **B. Le statut de LMP au regard de l'ISF**

<sup>3</sup> CE 24/10/2014 n°375358

<sup>4</sup> BOI-BIC-CHAMP-40-10 §230 : « *en les multipliant par un coefficient égal à 5, diminué de deux cinquièmes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci* »

<sup>5</sup> « *Sont obligatoirement affiliés au régime d'assurance maladie et d'assurance maternité des travailleurs indépendants des professions non agricoles : [...]*

<sup>8°</sup> *Les personnes exerçant une activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés à titre professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155 du code général des impôts, à l'exclusion de celles relevant de l'article L. 722-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**



Etre LMP au sens de l'IR ne conduit pas obligatoirement au statut de LMP au sens de l'ISF, et inversement... Les textes applicables étant différents dans un cas et dans l'autre.

La qualité de loueur en meublé professionnel, au sens de l'ISF, est reconnue au contribuable répondant aux conditions édictées au 2 du IV. L'article 885 R du Code général des impôts à savoir :

- Etre inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueurs professionnels ;
- Réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- Retirer de la location plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfiques industriels et commerciaux, bénéfiques agricoles, bénéfiques non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Les commentaires de l'Administration ne sont pas exhaustifs en la matière. Ils sont disponibles au 1 du C du II. Du BOI-PAT-ISF-30-30-10-10.

#### **a. Inscription de l'un des membres du foyer fiscal au RCS**

Le BOFiP apporte une précision importante ici... **L'inscription au RCS concerne le propriétaire du bien** et non un membre du foyer fiscal.

Ici également, cette condition doit être remplie même en cas de refus du greffe, motivé par le caractère non commercial de l'activité. La preuve du motif du refus doit être apportée par le redevable qui présentera à cet effet une copie de la décision du greffe.

#### **b. recettes issues de la location meublée supérieures à 23 000 €**

Ni le CGI, ni le BOFiP ne précisent s'il s'agit des recettes HT ou TTC. Il n'est pas fait mention, non plus, de la possibilité d'appliquer le prorata-temporis en cas de début ou fin d'activité en cours d'année.

#### **c. prépondérance des recettes issues de la location meublée sur les autres revenus professionnels**

##### **i. Premier élément de comparaison : les revenus de la location meublée**

Selon le CGI et le BOFiP, le seuil de 23 000 € concerne les « *recettes annuelles* ». Qu'entend-on par « recettes annuelles » ? S'agit-il des recettes brutes ou du bénéfice net ?

Il est à noter qu'en matière d'IR, il est tenu compte des recettes brutes, puisque que le BOFiP nous précise qu'il s'agit « *du total des loyers acquis<sup>6</sup>* ».

<sup>6</sup> BOI-BIC-CHAMP-40-10 §110

En revanche, en matière d'ISF, il convient de tenir compte du **bénéfice net** et non des recettes brutes. En effet, le BOFiP nous précise qu'il s'agit des « *revenus à raison desquels son foyer fiscal auquel il appartient est soumis à l'impôt sur le revenu.* » Il s'agit donc du revenu net et non des recettes brutes. La réponse ministérielle KERT n°114639 JOAN 06/03/2007 <sup>7</sup> nous confirmait cette position. Malheureusement cette réponse n'ayant pas été reprise au BOFiP depuis le 12 septembre 2012, n'est plus opposable.

## **ii. Second élément de comparaison : les revenus professionnels**

Le BOFiP ne fait que reprendre les termes de l'article 885 R du CGI. On pourra noter une légère différence par rapport à l'article 155 du même code. En effet, en matière d'ISF, il n'est pas fait mention des « *des traitements et salaires au sens de l'article 79* » mais « *des traitements et salaires* ». Cette différence a pour impact de ne pas tenir compte des pensions et rentes dans la masses des revenus professionnels en matière d'ISF.

Pour les revenus professionnels, le BOFiP nous rappelle qu'il convient de tenir compte uniquement des revenus des membres du foyer fiscal au sens de l'ISF. En effet, le foyer fiscal IR n'est pas le même qu'en ISF. A titre d'illustration, des concubins sont imposés séparément en IR et en commun en ISF. Les enfants majeurs peuvent être rattachés au foyer fiscal IR mais sont obligatoirement exclus du foyer fiscal ISF. Il est donc nécessaire de retraiter l'avis d'impositions du ou des foyers fiscaux IR. Pour plus de détails, il convient de consulter le BOI-PAT-ISF-30-10.

## **d. Des précisions doctrinales très attendues**

La réponse à la question parlementaire citée en introduction nous apportera toutes les précisions nécessaires afin de lever un certain nombre de doutes (si doutes il y a) en matière de LMP et d'ISF :

*« M. Christophe-André Frassa attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur une question relative à l'exonération au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune des investissements immobiliers faits sous le régime de loueur en meublé professionnel.*

*En effet, l'article 885 R du code général des impôts (CGI), complété par les commentaires de l'administration fiscale publiés au bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) (paragraphe 180 du BOI-PAT-ISF-30-30-10-10), conditionnent le bénéfice de l'exonération à trois conditions cumulatives.*

*Parmi ces conditions, il est exigé que le propriétaire des locaux « retire plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel il appartient 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 du CGI. »*

*Aussi, il lui demande de préciser s'il convient de tenir compte des recettes brutes issues de la location meublée ou du bénéfice net (voir en ce sens la réponse publiée le 6 mars 2007 au Journal officiel « questions » de l'Assemblée nationale à la question n°114639 et non reprise au BOFiP depuis le 12 septembre 2012) et si les pensions et retraites du foyer fiscal entrent dans la masse des revenus venant en comparaison. »*

---

<sup>7</sup> « [...] il convient de retenir le bénéfice industriel et commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée, afin de permettre la comparaison avec l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal »

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**

### C. Conclusion

En conclusion, nous pouvons synthétiser les conditions d'accès au statut de LMP d'un point de vue IR et ISF au travers du tableau suivant :

Items	LMP IR	LMP ISF
Personne inscrite au RCS	L'un des membres du foyer fiscal	Le propriétaire du bien
Seuil de 23 000 € de recettes minimum par an	Recettes TTC avec prorata temporis	Pas de précisions du CGI ni du BOFiP
Prépondérance de la location meublée	Recettes brutes vs T&S, P&R, BIC, BNC, BA	Bénéfice net vs T&S, BIC, BNC, BA
Impact du statut LMP	Imputation du déficit non issu des amortissements sur le revenu global sans limite	Exonération d'ISF et non déductibilité du passif

Il apparaît que le régime fiscal applicable à la location meublée est loin d'être aussi simple que celui de la location nue qui relève des revenus fonciers.

## **NOS PROCHAINES FORMATIONS SUR LE THEME DE LA LOCATION EN MEUBLE**

### **FORMATIONS D'UNE DUREE DE 7 HEURES ANIMEES PAR STEPHANE PILLEYRE**



**PARIS**  
**12 MARS 2015**  
[CLIQUEZ ICI](#)



**BORDEAUX**  
**26 MARS 2015**  
[CLIQUEZ ICI](#)

Dans le cadre de ces journées de formation seront abordés les aspects juridiques et fiscaux applicables à cette activité.

Nous traiterons notamment des questions suivantes :

- Peut-on relever du régime de la location meublée en présence de prestations hôtelières ?
- Location meublée et gîte rural : Quel régime fiscal ?
- Quel formalisme en cas d'option pour le régime réel ?
- Comment gérer le revenu exceptionnel en cas de prédécès de l'investisseur ?
- Doit-on adhérer un centre de gestion agréé ?
- Comment gérer les frais d'acquisition ? Déduction ou amortissement ?
- Quel sort pour les travaux ? Déduction ou Amortissement ?
- Comment retraiter les amortissements en application de l'article 39C du CGI ?
- Quelle est la fiscalité annexe à la location meublée : CFE, TVA, Charges sociales ou prélèvements sociaux ?
- Quel est l'impact du statut de LMP ou LMNP sur les plus-values, les donations ?
- Quelles sont les conséquences du passage de la location nue à meuble et inversement ?
- Quel type de société faut-il adopter pour réaliser la location meublée ?

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)    [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**