



LOCATION EN MEUBLE...

Problème de définition... Jurisprudence

Newsletter n°16-383 du 25 AOUT 2016



L'imposition des produits des locations de locaux nus relève de la catégorie des revenus fonciers, alors que pour les locaux meublés, c'est la catégorie des BIC qui est applicable.
Quelle est la frontière entre les deux régimes ?
Analyse par la CAA de PARIS...

CAA de PARIS
9ème Chambre
lecture du jeudi 23 juin 2016

M. A...D...a demandé au Tribunal administratif de Paris la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales auxquelles il a été assujéti au titre des années 2008 et 2009.

Par un jugement n° 1405527/2-3 du 23 octobre 2014 le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête, enregistrée le 22 décembre 2014, M. A...D..., représenté par Me C... et Me B..., demande à la Cour :

- 1°) d'annuler le jugement n° 1405527/2-3 du 23 octobre 2014 du Tribunal administratif de Paris ;
- 2°) de prononcer la décharge de ces impositions ;
- 3°) de mettre à la charge de l'Etat le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-I du code de justice administrative.

Il soutient que c'est à tort que les premiers juges ont regardés comme meublés les trois appartements qu'il donnait en location à Paris et leurs revenus comme relevant des bénéfices industriels et commerciaux alors qu'il s'agissait de locations nues dont les loyers relevaient de la catégorie des revenus fonciers.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 août 2015, le ministre des finances et des comptes publics conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :

- à titre principal, les moyens soulevés par M. D...ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, il demande le bénéfice d'une substitution de base légale dans la catégorie des revenus fonciers et soutient que par suite de l'annulation du déficit foncier de 2006 dans le cadre d'un précédent rehaussement et en l'absence d'autre déficit foncier, la demande doit être intégralement rejetée en ce qui concerne l'année 2008 et partiellement en ce qui concerne l'année 2009.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Notarianni,
- et les conclusions de Mme Oriol, rapporteur public.

I. Considérant que M.D..., qui exerce à titre principal la profession d'avocat, a donné en location au cours notamment des années 2008 et 2009, trois studios situés à Paris, et a déclaré les résultats de ces locations dans la catégorie des revenus fonciers ; qu'à l'issue d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale a considéré que les locaux avaient été loués meublés, et en conséquence a requalifié en bénéfices industriels et commerciaux les revenus tirés de ces locations ; que M. D... relève

appel du jugement du 23 octobre 2014 par lequel le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande tendant à la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu mises à sa charge au titre des années 2008 et 2009 dans le cadre de la procédure contradictoire prévue aux articles L. 55 et suivants du code général des impôts ;

Sur le bien-fondé des impositions litigieuses :

En ce qui concerne l'application de la loi fiscale :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 34 du code général des impôts : " Sont considérés comme bénéfiques industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par des personnes physiques et provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale " ; qu'il résulte de ces dispositions que la location, à titre habituel, d'un logement meublé constitue une activité commerciale imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et non dans celle des revenus fonciers ;

3. Considérant, en premier lieu, qu'en ce qui concerne le studio situé à Paris, le bail conclu pour la période du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2007 et renouvelé jusqu'au 7 février 2009, est relatif à une " location meublée ", les signataires ayant par ailleurs coché la case " inventaire du mobilier (en cas de location meublée)" ; que si le requérant soutient avoir en réalité loué dès l'origine en 2006 ces locaux nus et n'avoir utilisé un formulaire de location meublée qu'à défaut de disposer d'un formulaire adapté pour une location nue, il n'assortit son moyen d'aucun justificatif alors que le service fait valoir qu'était annexé à ce bail un inventaire du mobilier aux termes duquel le local loué était notamment équipé d'un canapé-lit, d'un fauteuil de réalisateur, d'une armoire, de meubles de cuisine, d'un réfrigérateur, d'un four micro-ondes, de meubles de salle de bains, de vaisselle, de linge, d'un aspirateur, et de table et fer à repasser et que, contrairement à ce que soutient M.D..., la Cour, par un précédent arrêt du 12 juin 2012 rendu entre les mêmes parties, a confirmé les premiers juges qui avaient constaté qu'au cours de l'année d'imposition 2006 les trois studios en litige, étaient entièrement équipés et comprenaient chacun un réfrigérateur, un four micro-onde, le nécessaire de couchage, des luminaires, ainsi que divers rangements et de nombreux ustensiles de cuisine et de salle de bains ; que ces meubles étaient de nature à conférer une habitabilité suffisante au local ; que, par ailleurs, si le requérant allègue qu'il n'était pas le propriétaire des meubles en cause, il ne produit en tout état de cause aucun justificatif à l'appui de ses allégations ; que, d'autre part, comme l'ont relevé les premiers juges, si les baux conclus, pour le même appartement, pour la période courant du 1^{er} mars 2009 au 28 février 2012, mais ayant pris fin dès le 31 août 2009, puis pour la période allant du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2012, portent la mention " locaux vacants non meublés ", sans autre précision, M. D... n'apporte aucun élément permettant de retenir que le local en cause, lequel avait été jusqu'alors, comme il a été dit précédemment, meublé, aurait changé de nature, alors qu'il résulte de l'instruction que le loyer stipulé dans ces deux derniers baux - dont le premier n'a d'ailleurs fait l'objet d'une durée d'occupation effective que de six mois - était supérieur de 50 euros au loyer de 750 euros stipulé dans le contrat conclu précédemment pour une location meublée ;

4. Considérant, en second lieu, qu'en ce qui concerne les autres studios situés le moyen tiré de ce que les locations litigieuses étaient des locations nues et non meublées doit être écarté par adoption des motifs retenus à bon droit par les premiers juges, le requérant n'apportant aucun élément ou argument nouveau qui n'ait été débattu en première instance ;

En ce qui concerne le bénéfice de la doctrine :

5. Considérant que si M. D...se prévaut de la doctrine contenue dans une réponse ministérielle n° 17701 du 28 Janvier 1980 aux termes de laquelle " 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 celui-ci un minimum d'habitabilité ", celle-ci ne comporte pas d'interprétation de la loi fiscale différente de celle dont il est fait ici application ;

6. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que, les trois studios loués par M. D... devant être regardés comme meublés, celui-ci n'est pas fondé à soutenir que les produits issus de la location de ces appartements auraient dû être imposés dans la catégorie des revenus fonciers et non dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ; qu'il s'ensuit que M. D...n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande ; que, par voie de conséquence, ses conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-I du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées ;

D É C I D E :

Article 1er : La requête de M. D...est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à M. A...D...et au ministre des finances et des comptes publics. Copie en sera adressée à la direction régionale des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris (pôle fiscal Paris centre et services spécialisés)

NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES AUX LOUEURS EN MEUBLE

PARIS LE 8 SEPTEMBRE [CLIQUEZ ICI](#)

LYON LE 13 OCTOBRE [CLIQUEZ ICI](#)

NICE LE 14 OCTOBRE [CLIQUEZ ICI](#)

BIARRITZ LE 12 OCTOBRE [CLIQUEZ ICI](#)

LILLE LE 5 OCTOBRE [CLIQUEZ ICI](#)

NOTRE CATALOGUE DE FORMATION [CLIQUEZ ICI](#)

AVANT DE PARTIR (OU PENDANT) EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

SEMINAIRE DE RENTREE

JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à **CLERMONT FERRAND** sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN

(Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;

L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-

Bacquet;

Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.



Du 01/09/2016 au 02/09/2016

Je m'inscris ▶

6 ET 7 SEPTEMBRE PARIS 14 HEURES DE FORMATION	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION	Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE PARIS	L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux ! DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT

5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
12 OCTOBRE BIARRITZ	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
13 OCTOBRE PARIS	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE JEAN PASCAL RICHAUD
13 OCTOBRE LYON	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
14 OCTOBRE NICE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
17 OCTOBRE NICE	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera mise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS	DETAILS ET INSCRIPTIONS	DETAILS ET INSCRIPTIONS	DETAILS ET INSCRIPTIONS	DETAILS ET INSCRIPTIONS

<u>ICI</u>				
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)

10 ET 11 OCTOBRE

9 ET 10 NOVEMBRE

14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		10 ET 11 OCTOBRE 2016		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		9 ET 10 NOVEMBRE 2016		

3 14 H **Méthodologie**

**15 ET 15
DECEMBRE
2016**

Le patrimoine :
composition et modes de détention
Le conseil patrimonial : Audit –
Préconisations – Suivi des clients ;
Approche commerciale
Application à l'assurance-vie ; aux
produits immobiliers ; aux stratégies de
transmission du patrimoine

**STEPHANE
PILLEYRE**

