



Le loueur en meublé et la location habituelle...

Newsletter n°17-426 du 14 MARS 2017



JACQUES DUHEM

Lorsqu'une personne physique donne en location nue un immeuble (directement ou indirectement via une SCI), les revenus sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la rubrique des revenus fonciers.

Qu'en est-il lorsque la location porte sur les locaux meublés ?

La loi, la doctrine administrative apportent la même réponse : Les revenus de la location de locaux meublés :

- sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la rubrique des BIC en cas de location directe ;
- sont imposés à l'impôt sur les sociétés par l'application des dispositions de l'article 206 2° du CGI, en cas de location par le biais d'une SCI.
Il conviendra donc d'être vigilant pour les locations meublées occasionnelles au travers d'une société civile qui relèveraient de plein droit de l'IS si les recettes représentent plus de 10% du chiffre d'affaires de ladite SCI (**BOI-IS-CHAMP-10-30 §320 et 330**).

Jusqu'à l'adoption de la loi de finances rectificative pour 2016 (article 114). Les revenus de la location meublée étaient imposés dans la catégorie des BIC à la condition de la location soit habituelle. En effet, lorsque la location était exercée à titre occasionnelle, elle relevait des revenus fonciers (**BOI-RFPI-CHAMP-10-30 §70**).

La loi de finances rectificative pour 2016 a mis fin à cette distinction entre le caractère habituel et occasionnel de la location. Ainsi, désormais, toute personne qui donne en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés exerce une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux. Seuls les revenus tirés de la location nue demeurent imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

La notion de location occasionnelle a fait l'objet d'une jurisprudence nourrie. Le Conseil d'état (**CE n°347607 28/12/2012**) avait considéré que « *La durée de la location est sans incidence sur son caractère habituel, lequel résulte de ce que les locaux meublés ont été loués à plusieurs reprises au cours des années vérifiées.* » Cette position jurisprudentielle avait été confirmée par une réponse ministérielle d'août 2015 (**RM BACQUET n°67211 JOAN 11/08/2015**).

Plus récemment, la **CAA de Versailles (7 février 2017, n° 15VE02918)** vient de reprendre à son tour cette analyse.

Les faits étaient d'une grande banalité : Une SCI loue en meublé, l'été une maison meublée. Le reste du temps le bien est laissé à la disposition gratuite des associés. Pendant deux années de suite, le bien n'avait pas été donné en location suite à la réalisation d'importants travaux.

Les juges estiment que le caractère répétitif de la location empêche de considérer l'activité comme occasionnelle.

Quelles sont les conséquences pratiques du passage forcé entre les revenus fonciers, et les BIC, voir l'IS ? (Nouvelles bases imposables – Nouveau régime d'imposition - Obligations comptables...)
Quelles stratégies imaginer pour faire face à ce risque ? Comment gérer le passé et le présent ? (Changement d'activité – Changement de forme sociale – Option pour l'IS...)

Le statut de **loueur en meublé** est devenu au fil du temps, très complexe et les attaques du fisc et du RSI sont nombreuses sur ce sujet.

Aussi nous vous proposons de faire une synthèse des nouveautés et difficultés d'application de ce régime dans le cadre d'une journée de formation prévue à **PARIS le 30 MARS 2017**
Cette journée permet de valider 7 heures de formation au titre du décret relatif aux obligations des intermédiaires immobiliers.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX ASTUCES PRATIQUES POUR LA REDACTION DES DECLARATIONS FISCALES

FORMATION D'UNE DUREE DE 7 HEURES

LYON LE 14 AVRIL 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

PARIS LE 20 AVRIL 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)

NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES AUX STRATEGIES DE REMUNERATION ET DE PROTECTION SOCIALE DU DIRIGEANT

Formations d'une durée de 14 heures (2 jours consécutifs)

PARIS 4 ET 5 MAI 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS MERCI DE [CLIQUER ICI](#)

NOS PROCHAINS CYCLES DE FORMATION CONSACRES A LA GESTION ET A LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

LYON DE MARS A SEPTEMBRE 2017 12 JOURS 85 HEURES DE FORMATION

DETAILS ET INSCRIPTIONS MERCI DE [CLIQUER ICI](#)

PARIS DE MARS A NOVEMBRE 2017 14 JOURS 100 HEURES DE FORMATION

DETAILS ET INSCRIPTIONS MERCI DE [CLIQUER ICI](#)



NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A L'IMMOBILIER

Ces formations permettent de valider les heures obligatoires pour les intermédiaires immobiliers



Le statut de **loueur en meublé** est devenu au fil du temps, très complexe et les attaques du fisc et du RSI sont nombreuses sur ce sujet.
Aussi nous vous proposons de faire une synthèse des nouveautés et difficultés d'application de ce régime dans le cadre d'une journée de formation prévue à **PARIS le 30 MARS 2017**
Cette journée permet de valider 7 heures de formation au titre du décret relatif aux obligations des intermédiaires immobiliers.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession... Aspects juridiques et fiscaux - Formation de 14 heures

à **PARIS** les **16 ET 17 MARS 2017**
à **AIX en PROVENCE** les **4 et 5 AVRIL 2017**
à **LILLE** les **28 et 29 MARS 2017**
à **PARIS** les **13 et 14 JUIN 2017**



DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**ACQUISITION GESTION ET TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE - Formation de 14 heures**

A LYON LES 18 ET 19 MAI 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

A PARIS LES 4 ET 5 JUILLET 2017

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)