

La question de la semaine

QUALIFICATION DE REVENUS DE LOUEUR EN MEUBLE

Situation de fait :

Votre client tire des revenus au titre de location meublée non professionnelle d'appartements Ehpad. Certains revenus sont perçus directement, d'autres perçus indirectement par l'intermédiaire d'une SARL de famille. Par ailleurs, il perçoit des droits d'auteur, des jetons de présence et génère des plus-values.

- **Tout d'abord**, vous souhaiteriez savoir si votre client pourrait obtenir le statut de loueur en meublé professionnel, tant au plan de l'IR que de l'ISF.
- **Par ailleurs**, votre client perçoit des revenus de location meublée au titre d'une location Airbnb : vous vous interrogez sur la qualification fiscale de ces revenus, et notamment sur leur prise en compte éventuelle dans l'obtention du statut de loueur en meublé professionnel.
- **Enfin**, vous souhaiteriez savoir comment s'imputent les déficits générés par l'activité de location en meublée par l'intermédiaire de la SARL de famille.

Éléments juridiques :

1) Le statut de loueur en meublé professionnel

- ✓ Conditions d'application pour l'IR

L'activité de location **directe ou indirecte** de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés (comme en l'espèce pour les Ehpad) est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- Un membre 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 €** ;
- Les recettes **excèdent les revenus du foyer fiscal** soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories :
 - des traitements et salaires,

- des bénéfiques industriels et commerciaux **autres** que ceux tirés de l'activité de location meublée,
- des bénéfiques agricoles,
- des bénéfiques non commerciaux et,
- des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

✓ Les revenus du cas d'espèce

Votre client a diverses sources de revenus, et vous vous demandez lesquels doivent être pris en compte dans la masse de comparaison avec les revenus de la location meublée :

- **Les droits d'auteurs** : relèvent de la catégorie des BNC (bénéfices non commerciaux) ; ils doivent donc être pris en compte.
- **Les plus-values** : elles ne doivent pas être prises en compte car elles n'entrent pas dans le champ des revenus pris en compte dans ce calcul.
- **Les jetons de présence** : il faut distinguer selon la nature des jetons de présence reçus :
 - Jetons ordinaires : relèvent de la catégorie de revenus de capitaux mobiliers (RCM), et son donc **exclus** du calcul.
 - Jetons spéciaux : part supplémentaire aux jetons ordinaires éventuellement attribuée aux membres du conseil d'administration ou de surveillance exerçant par ailleurs des fonctions de direction salariées au sein de la société : relèvent des traitements et salaires. C'est uniquement cette fraction de jetons qui pourra être **intégrée** au calcul.
 - Fraction de jetons excédant la limite globale de déduction pour la société : assimilée à des jetons ordinaires, et relèvent donc des RCM : **exclus** du calcul.

✓ Le cas des revenus Airbnb

Il s'agit de savoir si ces revenus sont considérés comme des **revenus de location meublée ou pas** (et dans ce cas à prendre en compte dans la masse de comparaison pour le bénéfice du statut professionnel).

Banque Privée 1818
 Pôle « Solutions patrimoniales »
 Département Ingénierie patrimoniale
 50, avenue Montaigne
 75008 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
 Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
 50, avenue Montaigne
 75008 Paris
www.selection1818.com

- Sont considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière, **non soumises** au régime fiscal de la location meublée, les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, **dépassent la simple jouissance du bien**.

Ainsi, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, **au moins trois** des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison
- ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle,

Relève du **régime de la para-hôtellerie**, non du régime fiscal de la location meublée.

- **En revanche** lorsque ces services sont fournis ou proposés de **manière accessoire** et dans des **conditions non similaires** aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée.

Tel est le cas par exemple si le nettoyage des locaux est effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire, si la réception se limite à la simple remise des clés ou si la fourniture de linge n'est pas régulière.

- ✓ Conditions d'application pour l'ISF

Les locaux d'habitation loués meublés peuvent être considérés comme des biens professionnels pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, et donc être exonérés d'ISF, aux **conditions cumulatives suivantes** :

- Que le propriétaire des locaux soit **inscrit au registre du commerce et des sociétés** en qualité de loueur professionnel ;
- Qu'il réalise **plus de 23 000 € de recettes annuelles** dans le cadre de cette activité ;
- Qu'il retire de cette activité **plus de 50 % des revenus** à raison desquels son 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, retenus de la même façon que précédemment.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.selection1818.com

Attention : Ici on ne retient pas les recettes annuelles (qui doivent être supérieures à 23 000€), mais bien les revenus nets perçus au titre des locations meublées. C'est-à-dire qu'il faut retirer aux recettes brutes, le cas échéant, les amortissements réalisés, les charges et les intérêts d'emprunts.

Ainsi, bien souvent, les revenus nets retirés de la location meublée sont **nuls, voire négatifs**. La condition des revenus représentant 50% de plus que les autres revenus professionnels du foyer fiscal n'est souvent pas remplie ; l'exonération d'ISF ne peut alors pas s'appliquer

2) L'imputation des déficits de l'activité de loueur en meublé

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel **ne peuvent s'imputer sur le revenu global**.

Ces déficits non professionnels s'imputent **exclusivement** sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles **des dix années suivantes** pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel.

- ⇒ Ainsi, un déficit subi au cours d'une année où l'activité a été exercée à titre non-professionnel est **uniquement imputable sur des bénéfices générés par une activité de location meublée exercée à titre non-professionnel**.
- ⇒ En l'espèce, les revenus perçus directement ou indirectement (par la SARL de famille qui est transparente fiscalement à l'instar des sociétés de personnes) pourront s'imputer entre eux, car ils sont issus d'une activité exercée à titre non professionnel.

En revanche, si ultérieurement le contribuable exerce son activité de location meublée **à titre professionnel**, les déficits qu'il a accumulés durant les années où il exerçait son activité à titre non-professionnel ne peuvent être déduits **ni de son revenu global, ni des bénéfices qu'il générerait par son activité de location meublée exercée à titre professionnel**.

Si, par la suite, l'activité est **à nouveau** exercée à titre non-professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de dix ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés.

Les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée **à titre professionnel** sont quant à eux imputables sur le revenu global du contribuable **sans limitation de montant**.

NB : Pour la détermination du résultat, **l'amortissement déductible** d'un immeuble ne peut excéder la différence entre le montant des loyers du ou des immeubles loués diminué des charges afférentes aux biens loués. L'amortissement ne peut aboutir à créer ou à augmenter l'éventuel déficit de la location.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.selection1818.com