

La question de la semaine

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL ET ISF

Situation de fait :

Votre client s'interroge sur les modalités de l'éligibilité des actifs liés à location meublée professionnelle à l'exonération d'ISF, au titre des biens professionnels.

Éléments juridiques :

Le loueur en meublé exerçant en entreprise individuelle (CGI. art. 885 R) :

La location meublée constitue un régime dérogatoire au sens de l'ISF, l'exonération au titre des "biens professionnels" ne pouvant s'appliquer que lorsque certaines conditions spécifiques sont remplies.

Le loueur en meublé peut bénéficier d'une exonération totale d'ISF s'il remplit cumulativement les 3 conditions suivantes :

- le propriétaire des locaux loués est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel,
- les recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 €
- les revenus nets tirés de l'activité de location meublée représentent plus de 50 % des revenus relevant des catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices agricoles (BA), bénéfices non commerciaux (BNC), revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62, du foyer fiscal ISF (D. adm. 7 S-3311 §15 et BOI-PAT-ISF-30-30-10-10, p.7 , § 180).

Le BOI-PAT-ISF-30-30-10-10, indique seulement que « Pour l'appréciation du seuil de 50 %, doivent être pris en compte l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal au sens de l'impôt de solidarité sur la fortune. »

"Seuls les locaux loués meublés, qui sont source de revenus pour le foyer au sens de l'article 885 R précité et non de déficits, sont éligibles au régime des biens professionnels. Ainsi, la condition de seuil de 50 % n'a de pertinence que par comparaison des revenus issus de la location meublée avec d'autres revenus catégoriels. En présence d'une activité de loueur en meublés générant des recettes annuelles supérieures à 23 000 € mais dont le résultat est déficitaire, la condition de seuil de 50 % du revenu ne peut être considérée comme remplie." (Rép. min. Bobe JOAN 1er août 2006, n°93820 et Rép. min. Kert JOAN 06 mars 2007, n°114639).

Toutefois, ces dispositions ne sont pas reprises dans le BOFiP. Depuis le 12 septembre 2012 elles ne seraient plus opposables à l'administration.

Concernant l'appréciation de la 3ème condition, l'appréciation est différente que l'on se place au titre de l'IR et de l'ISF. Au titre de l'IR, il faut prendre en compte les recettes tandis qu'au titre de l'ISF, il faut prendre en compte les revenus nets. Par suite, si le revenu net révèle un déficit, la 3ème condition ne sera pas considérée comme satisfaite.

La définition du loueur en meublé professionnel à l'IR étant différente de celle à l'ISF, un loueur peut être considéré comme professionnel à l'IR mais non professionnel à l'ISF et ainsi ne pas bénéficier de l'exonération ISF.

Application au cas d'espèce :

Dans votre hypothèse où un couple fait l'acquisition de biens en location meublé pour 600 000 euros, générant des recettes brutes de 24 000 euros et où celui-ci perçoit 96 000 euros annuels au titre de leurs pensions de retraites :

Peuvent-ils bénéficier de l'exonération de l'actif LMP à l'ISF ?

Vos clients peuvent être totalement exonérés d'ISF sur les biens « professionnels » affectés à la location meublée si et seulement si les trois critères exposés ci-dessus sont remplis.

Toutefois, beaucoup d'investisseurs en meublé n'ont pas intégré le fait que les conditions pour être considéré comme loueur en meublé professionnel pour l'Impôt sur le revenu (IRPP) ne sont pas identiques aux conditions nécessaires pour que les biens loués soient considérés comme des biens professionnels pour l'Impôt Sur la Fortune (ISF).

Si 2 des 3 conditions sont identiques pour l'ISF et l'IRPP, la 3ème condition déterminant le caractère professionnel des biens est différente : il faut en effet pour l'ISF que le revenu dégagé par l'activité professionnelle soit positif, et supérieur aux autres revenus d'activités du foyer fiscal (pensions de retraite **non** incluses).

La nuance est de taille, dans la mesure où le revenu d'un loueur en meublé est souvent nul.

Par ailleurs, aboutir à un revenu positif pour ses locations meublées professionnelles fait payer des cotisations sociales RSI et de l'impôt sur le revenu.

En cherchant donc à augmenter ce revenu pour qu'il dépasse les autres revenus d'activité du foyer fiscal, on risque de payer plus de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu que ce que l'on aura essayé d'économiser d'ISF.

Le statut de loueur professionnel n'aboutit donc pas toujours à une exonération d'ISF intéressante.