

Caroline Mansart

Avocat à la Cour



UNPI 13
Madame V. RIPERT
Directrice

Barreau d'Aix-en-Provence
Barreau de Bruxelles

Le 27 mai 2013

Diplôme d'études spécialisées
en droit fiscal

Chère Madame,

En réponse à votre demande que vous m'avez formulée dernièrement, je vous apporte les précisions suivantes.

La location meublée sera qualifiée de professionnelle lorsque trois conditions sont réunies.

La troisième condition, qui consiste à exiger que les recettes tirées de la location excèdent les revenus du foyer fiscal, suscite que l'on s'interroge sur la délimitation du périmètre des revenus du foyer fiscal.

Pour rappel, l'article 155 IV du Code général des impôts, prévoit que l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;

2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

3° 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.

Centre Kinelex
5bis, bd de la Catranne
13790 Rousset
France
T : 04 42 54 65 15
F : 04 26 00 73 17

9, avenue Bel Air
1180 Bruxelles
Belgique
T : 32 2 348 60 00
F : 32 2 348 60 08

mansartcaroline@yahoo.fr
siret : 444 610 745 0028
Case palais : 265

Le législateur a défini le « revenu » qu'il convient de confronter aux recettes de l'activité de location meublée par référence à l'article 79 du Code général des impôts.

Ce dernier, situé dans la section du code ayant trait à la définition des revenus imposables, prévoit que :

Les traitements, indemnités, émoluments, salaires, pensions et rentes viagères concourent à la formation du revenu global servant de base à l'impôt sur le revenu.

Il en est de même des prestations de retraite servies sous forme de capital.

En conséquence, les pensions de retraites et rentes viagères doivent être prises en compte.

Plus précisément, il convient de retenir le revenu net de chacune de ces catégories d'imposition, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus.

Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte.

Voyez d'ailleurs à ce sujet, l'extrait du Bulletin Officiel de l'Administration fiscale :

BOI-BIC-CHAMP-40-10 n°150, 12-09-2012

Les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder les autres revenus d'activité du foyer fiscal, entendus comme la somme des revenus suivants :

- les traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, c'est-à-dire y compris, notamment, les pensions et rentes viagères ;
- les bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, mais y compris ceux qui ne seraient pas perçus dans le cadre d'une activité professionnelle ;
- les bénéfices agricoles ;
- les bénéfices non commerciaux ;
- les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

BOI-BIC-CHAMP-40-10 n°160, 12-09-2012

Il convient de retenir le revenu net de chacune de ces catégories d'imposition, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus. Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global en application des dispositions de l'article 156 du CGI. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte.

Veuillez recevoir, Chère Madame, l'expression de mes sentiments très distingués.



Caroline Mansart
Avocat