

02.3

Le régime fiscal de la location meublée



Lise CHATAIN

Maître de conférences (HDR)
à la faculté de droit de Montpellier

Le rattachement de la location meublée au régime de la fiscalité des entreprises aboutit à un traitement fiscal sibyllin, d'autant plus que ce qui valable pour l'impôt sur le revenu ne l'est pas forcément pour d'autres impôts...

Au regard de l'impôt sur le revenu, l'article 35, I, 5° bis du CGI dispose depuis le 1^{er} janvier 2017 que relèvent des BIC les revenus des personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés (V. § 9). Si certains revenus de location meublée sont expressément exonérés d'IR par la loi (V. § 13), la majorité des loueurs en meublés relèvent du régime du LMNP (loueur en meublé professionnel) (V. § 16) ou LMP (loueur en meublé professionnel) (V. § 32) qui constituent des outils efficaces de défiscalisation : défiscalisation immédiate sur le revenu global du contribuable et défiscalisation « à retardement » grâce à l'imputation des amortissements différés et à l'exonération des plus-values.

En matière d'IFI, les locaux d'habitation loués meublés entrent dans le champ de l'impôt (V. § 46). Toutefois

certaines immeubles affectés à une activité de location meublée peuvent être considérés comme des actifs professionnels et être ainsi exonérés de l'IFI en vertu de l'article 975 du CGI (V. § 48).

Au regard de la TVA, les activités de location immobilière sont exonérées (V. § 60), à l'exception des opérations d'hébergement entrant en concurrence avec les secteurs hôtelier (V. § 63). Ainsi, en matière de location meublée, la règle est l'exonération de la taxe. Mais si la location meublée est accompagnée de certaines prestations de services, l'opération devient alors une opération d'hébergement assimilable à une prestation hôtelière, et l'exonération ne s'applique pas.

Enfin, comme en matière de taxe professionnelle, la location ou la sous-location de locaux meublés constitue par détermination de la loi une activité professionnelle passible de la CFE (V. § 68). En revanche, une très grande majorité des particuliers qui louent en meublé ne sont pas redevables de la CVAE (V. § 71).

Introduction

1. La location d'immeubles par un particulier est l'activité patrimoniale par excellence. Dans le cadre d'une saine gestion d'un patrimoine privé, il est en effet judicieux de diversifier les risques portant sur les placements en investissant dans un ou des biens immobiliers. Ces immeubles peuvent constituer le logement de la famille, sa résidence secondaire ou encore être loués à des tiers.

2. Sur le plan civil, la location d'un immeuble par un particulier ne constitue généralement pas un acte de commerce¹. En effet, la loi répute « acte de commerce » toute entreprise de location de meubles² : *a contrario*, la location d'immeubles ne constitue pas un acte de commerce, y compris lorsque ces immeubles

1 Il résulte d'une jurisprudence constante et ancienne que la location immobilière revêt un caractère civil (Cass. civ., 15 févr. 1921 : Gaz. Pal. 1921, 1, p. 337. - Cass. com., 5 déc. 1961 : D. 1962, p. 88).

2 C. com., art. L. 110, 1, 4°.