

Etre Loueur en meublé professionnel, c'est encore possible !

A l'approche de la souscription des déclarations 2031, certains professionnels renoncent à vérifier si leurs clients relèvent ou non du régime favorable des loueurs en meublé professionnels.

En effet, depuis la loi de finances pour 2009, le statut de loueur en meublé professionnel est subordonné, en sus de l'inscription au registre du commerce et des sociétés en cette qualité et de la réalisation de 23.000 euros de recettes, à la condition que 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 du CGI, 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 du CGI.

Une mesure transitoire est prévue afin de ne pas pénaliser les personnes qui avaient déjà le statut de loueur en meublé professionnel.

Le montant des recettes afférentes à des locations débutées avant le 1^{er} janvier 2009 ou afférentes à des immeubles acquis ou réservés à cette même date est ainsi multiplié par 5 avant d'être comparé aux revenus d'activité du foyer.

Cette majoration de recettes s'effectue de manière dégressive dans le temps : elle est diminuée de deux cinquièmes du montant des recettes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci. Ce délai de dix ans conduit à faire bénéficier de la mesure transitoire l'ensemble des locations ayant débuté depuis 2000.

Exemple de calcul du régime transitoire

* Monsieur Durant a des revenus professionnels d'un montant annuel de 120.000 €. Le montant de ses recettes locatives perçues en 2010 s'élève à 29.006 €. Sans l'application du régime transitoire, Monsieur Durant ne pourrait être considéré comme loueur en meublé professionnel, la troisième condition n'étant pas remplie.

* Monsieur Durant possède deux logements meublés qu'il a acquis et donnés en location le 10 décembre 2006 pour un loyer annuel de 23.006 euros TTC. Au 1^{er} janvier 2010, le nombre d'années écoulées depuis le début de la location (période de 12 mois) est de 3. Les recettes à retenir pour l'année 2010 s'élèvent donc à : $(23.006 \text{ €} \times 5) - (23.006 \text{ €} \times 2/5 \times 3) = 115.030 \text{ €} - 27.607 \text{ €} = \mathbf{87.423 \text{ euros}}$.

* Monsieur Durant a également acquis en VEFA, en date du 30 décembre 2008, un logement meublé dont l'achèvement et la location ont eu lieu le 15 juin 2010. Du 15 juin au 31 décembre 2010, Monsieur Dupont a facturé 6.000 euros. Ses recettes, qui correspondent à 200 jours de location doivent tout d'abord être ramenée à 12 mois soit : $6.000 \times 365 / 200 = 10.950 \text{ euros}$. Au 1^{er} janvier 2010, le nombre d'année écoulée depuis le début de la location est nul. Les recettes à retenir pour cet immeuble sont donc de $10.950 \text{ €} \times 5 = \mathbf{54.750 \text{ euros}}$.

Les recettes totales issues de la location meublée à comparer avec ses revenus professionnels sont donc de $87.423 \text{ €} + 54.750 \text{ €} = \mathbf{142.173 \text{ euros}}$. Ce montant est supérieur à celui de ses revenus professionnels : **Monsieur Durant conservera son statut LMP pour l'année 2010.**

Les conseils des spécialistes :

• Conserver son statut de LMP est nécessaire pour bénéficier du régime des plus-values professionnelles, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

• La conservation de ce statut peut légitimer un nouvel investissement en meublé.

• Un investissement en LMP peut être, selon la situation particulière de chaque investisseur, plus avantageuse qu'un investissement en réduction d'impôt « Bouvard ».

• Un investisseur qui ne possède que des revenus fonciers ou des revenus de capitaux mobiliers est le contribuable idéal pouvant bénéficier du statut de LMP.

Département droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE
Thierry BOUCLIER
Olivier DENIS
E. POUTS SAINT GERME
Etienne DOUCHET
Olivier NAULOT
Marjorie POLICAR
Sophie CARPENTIER
M-B. PAIN-RIVIERE
Th. du REAU
Avocats

Contact :
bulletin@riviereavocats.com