

La Newsletter



LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL ET IMPOT SUR LE REVENU

Bercy modifie sa définition

ANALYSE PAR JACQUES DUHEM

Newsletter n°19 573 du 27 MARS 2019

EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM

38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire

jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : www.jacquesduhem.com

Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL ET IMPOT SUR LE REVENU

Bercy modifie sa définition



b♦fip-impôts

Le législateur a prévu de longue date (d'abord dans le cadre des dispositions de l'article 151 septies, puis de l'article 155 du CGI) que pour prétendre au statut de LMP/IR, le loueur devait être inscrit au RCS.

Cette condition est malheureusement difficile à satisfaire car la location meublée n'est pas juridiquement une activité commerciale. L'inscription au RCS est donc a priori impossible.

Une QPC de février 2018 a jugé cette condition anticonstitutionnelle dans le cadre de l'analyse de l'article 151 septies du CGI, dans sa version en vigueur du 31 décembre 2005 au 29 décembre 2008. Cette décision ne visait pas le texte actuellement applicable et prévu à l'article 155 du CGI.

Face à ces difficultés d'application, l'administration avait prévu deux mesures palliatives :

- un formulaire de déclaration de début d'activité commerciale au sens fiscal : il s'agit du formulaire P0i.
- une tolérance administrative qui permet d'obtenir le statut de LMP sans inscription au RCS, sous condition de fournir la preuve écrite du refus d'inscription (§80 du BOI-BIC-CHAMP-40-10).

QUE DIT L'ARTICLE 155 DU CGI ,

L'article 155 du code général des impôts, visant l'impôt sur le revenu, prévoit que l'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque trois conditions sont cumulativement réunies :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) 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.

Le législateur a *transféré* dans cet article 155 les dispositions, anciennement prévues à l'article 151 septies du CGI, dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010.

QUE DIT L'ANCIENNE VERSION DU BOFIP (en vigueur jusqu'au 19 MARS 2019) ?

A. Inscription au registre du commerce et des sociétés

60

Pour que la location meublée soit exercée à titre professionnel, il est nécessaire que l'un au moins des membres du foyer fiscal soit inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au registre du commerce et des sociétés (RCS).

70

A contrario, la location meublée n'est jamais considérée comme exercée à titre professionnel lorsque aucun des membres du foyer fiscal n'est inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS, et ce quand bien même les deux autres conditions seraient satisfaites.

80

Afin de répondre aux difficultés qui peuvent apparaître du fait du refus de certains greffes des tribunaux de commerce d'inscrire les loueurs en meublé au registre du commerce et des sociétés, la qualité de loueurs en meublé professionnels aux personnes qui, remplissant par ailleurs la condition relative au montant des recettes, ne sont pas inscrites au registre du commerce et des sociétés du seul fait du refus du greffe motivé par le caractère non commercial de l'activité. La preuve du motif de ce refus devra être apportée par le contribuable qui présentera à cet effet une copie de la décision du greffe. En effet, aux termes de l'article R. 123-97 du code de commerce, la décision de refus d'inscription comporte les motifs du rejet de la demande ([RM Beaulieu n° 19560, JO AN du 28 octobre 2008 p. 9266](#)).

90

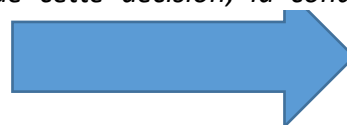
Lorsque la location meublée est consentie par une société ou un groupement soumis au régime des sociétés de personnes ou une indivision, il n'est pas nécessaire que ses associés ou membres soient inscrits au RCS en leur nom dès lors que la société bailleuse ou l'indivision y est elle-même inscrite en qualité de loueur en meublé.

100

Lorsque l'un des membres du foyer fiscal est inscrit au RCS ou associé d'une société de personnes inscrite au RCS, la condition d'inscription au RCS est satisfaite pour l'ensemble des membres du foyer fiscal auquel il appartient.

Que dit la nouvelle version du BOFiP applicable depuis le 20 mars 2019

Dans une décision n° 2017-689 QPC du 8 février 2018, le Conseil constitutionnel a jugé contraire à la Constitution, pour la qualification de loueur en meublé à titre professionnel, la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au RCS prévue alors au VII de l'article 151 septies du CGI. À compter de cette décision, la condition



d'inscription au RCS figurant dans les dispositions actuelles de l'article 155 du CGI n'est plus exigée pour la qualification de loueur en meublé professionnel.

Le BOFiP supprime donc de manière rétroactive (à compter du 8 février 2018) la condition relative à l'inscription.

Conclusion

Nous disposons donc à ce jour d'une définition législative (celle de l'article 155 du CGI) et d'une définition administrative.

La nouvelle doctrine administrative est contraire à la loi, mais moins contraignante : La loi exige trois conditions, la doctrine deux seulement...

Bien que contraire à la loi, le contribuable pourra l'opposer à l'administration sur la base de l'article L80 A du LPF.

En revanche, l'administration ne devrait pas pouvoir imposer au contribuable sa définition contraire à la loi.

Une personne ne souhaitant pas relever du régime du LMP, s'étant jusqu'à aujourd'hui abstenue de s'inscrire au RCS, va-t-elle basculer malgré elle dans le statut de LMP ?

Par ailleurs la portée rétroactive de la doctrine administrative suscite elle-aussi des interrogations...

RENDEZ VOUS POUR EN DEBATTRE DANS NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A

LA LOCATION EN MEUBLE

Analyse pratique juridique comptable et fiscale

Une formation de 7 heures

PARIS le 3 AVRIL 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

LILLE le 20 JUIN 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

LYON le 21 JUIN 2019 Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

Animation JACQUES DUHEM

Formation validante Carte T



**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE A L'ASSURANCE VIE
DUREE 7 HEURES ELIGIBLE DDA**



**ANALYSE JURIDIQUE ET FISCALE
ANIMATION STEPHANE PILLEYRE**

PARIS LE 26 JUIN 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES CIVILES
DUREE 7 HEURES**

FORMATION VALIDANTE CARTE T

**ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET COMPTABLE
ANIMATION STEPHANE PILLEYRE**

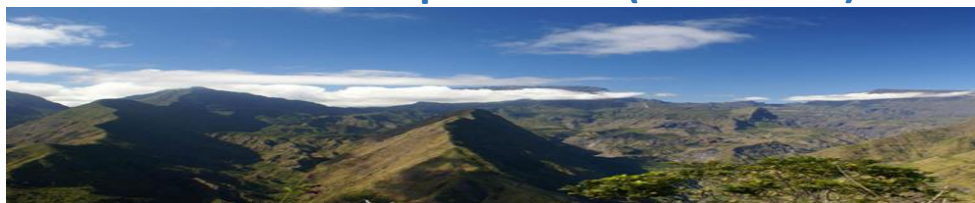
PARIS LE 27 JUIN 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

**COMMENT INTEGRER LES NOUVEAUTES FISCALES DANS LES
STRATEGIES PATRIMONIALES ?**

Animation JACQUES DUHEM

**Une formation de 14 heures
7 h validantes pour carte T (Immobilier)
7 h validantes pour DDA (Assurance)**



St Gilles les bains LA REUNION

23 et 24 AVRIL 2019

**Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis
aux participants.**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)



**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES HOLDING
DUREE 14 HEURES**

**ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET SOCIALE
ANIMATION PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM**

PARIS LES 10 ET 11 SEPTEMBRE 2019

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

KIT FISCAL

Panorama de l'actualité fiscale 2019

Notre formation *Panorama de l'actualité fiscale* a été suivie par plus de 2 000 personnes.
Vous n'avez pas pu y assister...

Nous vous proposons un *kit pédagogique* comprenant :

Un recueil de fiches techniques (275 pages – Document relié – broché) abordant les nouveautés fiscales de nature législatives, doctrinales et jurisprudentielles (plan détaillé en fin de document).

Et une série de 29 tableurs permettant de réaliser des simulations à des fins pédagogiques (liste en fin de document).

Au tarif de 120 € HT (144 € TTC) – Frais d'envoi inclus

POUR COMMANDER [CLIQUEZ ICI](#)



FAC Associés



Panorama de l'actualité fiscale 2019

Jacques DUHEM
Stéphane PILLEYRE

FAC & ASSOCIÉS - FAC Jacques DUHEM - 38 rue du Maréchal Foch 63000 ESCOFFRE
RCS Clermont Ferrand 527 807 700 - info@fac-associes.com
Formateur professionnel B1 63 040 1763 agréé de la Préfecture d'Auvergne

MESURES TRANSITOIRES RELATIVES A L'ANNÉE BLANCHE

Forment les charges déductibles et déficits imputables s'ont pas eu pour effet ?

	Revenus ordinaires	Revenus exceptionnels	Revenus exceptionnels	Revenus exceptionnels	Revenus exceptionnels
IR BRUT sur revenus 2018 (hors revenus de déficits, charges déductibles)	0	10 000	90 000	50 000	50 000
Revenus et cotisations > 2018					
Charges déductibles	70 000	-20 000	0	-20 000	0
RNGI	80 000	80 000	100 000	80 000	100 000
IR Brut	12 404	12 404	18 404	12 404	18 404
CPIR	12 404	11 164	16 564	6 202	9 202
IR net de CI	0	1 240	1 840	6 202	9 202
Effet de levier	0%	10%	20%	50%	45%

Avant d'aborder les clauses abusives relatives aux cotisations PERP et aux travaux déductibles dans le cadre des revenus fonciers de retenir sur l'impact des charges déductibles (telles que les cotisations PERP, la CSG déductible, les pensions alimentaires) et imposables sur le revenu imposable (tel que le déficit foncier ou les charges non financières imputables dans la limite de 10 700 €).

La formule de calcul du CPIR :

- Tient compte des charges déductibles et déficits imputables pour calculer l'impôt brut
- N'a tenu pas compte des charges déductibles et déficits imputables pour calculer la quote-part d'impôt brut assise par ordinaire.

Pour appréhender les effets de cette mesure, prenons 3 exemples.

Exemple 1 :
Si le revenu imposable est exclusivement composé de revenus ordinaires, les charges déductibles ont permis de minorer l'impôt brut à 12 404 €. Mais si les charges déductibles ont eu un impact sur l'impôt brut, elle n'ont aucun impact sur le CPIR. L'IR net de CI s'établirait donc sans charges déductibles.

En présence de revenus ordinaires uniquement, les charges déductibles n'ont aucun effet.

Exemples 2 et 3 :
Le revenu imposable est constitué à 90% de revenus ordinaires et 10% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 décotent versé annuellement 90% du revenu ordinaire et 10% du revenu exceptionnel. Comme toujours, l'impôt brut est ramené de 18 404 € à 12 404 € grâce aux charges déductibles. Mais le CPIR vient annuler dans tous les cas 50% de l'impôt brut. Seul 50% restant encore due. L'impôt restant est de 6 202 € avec les charges déductibles au lieu de 9 202 € sans les charges déductibles. Avec 20 000 €, l'économie d'impôt est de (1 800 € - 1 240 €) 400 € de gain fiscal pour 20 000 € de cotisation, l'effet de levier fiscal est de 20%.

En présence de faibles revenus exceptionnels, l'effet des charges déductibles existe mais est quasi nul.

Exemples 4 et 5 :
Le revenu imposable est constitué à 50% de revenus ordinaires et 50% de revenus exceptionnels. Les charges déductibles de 20 décotent versé annuellement 50% du revenu ordinaire et 50% du revenu exceptionnel. Comme toujours, l'impôt brut est ramené de 18 404 € à 12 404 € grâce aux charges déductibles. Mais le CPIR vient annuler dans tous les cas 50% de l'impôt brut. 50% restant encore due. L'impôt restant est donc de 6 202 € avec les charges déductibles au lieu de 9 202 € sans les charges déductibles. Avec 20 000 €, l'économie d'impôt est de (1 800 € - 1 240 €) 400 € de gain fiscal pour 20 000 € de cotisation, l'effet de levier fiscal est de 15%.

En présence de revenus exceptionnels importants, l'effet des charges déductibles existe mais est nettement inférieur marginal d'imposition.

Fort de ce constat, on peut considérer qu'il était inutile (ou quasi-inutile) de minorer son revenu imposable en 2018 via les déductibles ou des déficits imputables.

Simulation simplifiée de l'IR 2019 (rev 2018)

2					
3					
4	situation du contribuable	Personne S			
5	Nombre de foyer fiscal sans les 1/2 parts ou parts supplémentaires				
6	Nombre de parts supplémentaires				
7	Nombre total de parts				
8	Revenu net global imposable	100 0			
9	Plafond de la 1/2 parts	1 5			
10	Revenu fiscal de référence	124 3			
11					
12	IR dû (IR Brut - Décote = 27086,31 € - 0 €) Réfaction = 0%	27 0			
13	Plafonnement des effets du QF				
14	Seuil PEQF				
15	Taux marginal d'imposition	41			
16	Taux moyen d'imposition (IR/RNGI)	27			
17	Disponible avant Tmi supérieure	56 2			
18	Disponible avant Tmi inférieure	26 2			
19					
20	Détail des calculs				
21	Calcul de l'IR avec 1,0 part(s)				
22		Barème	Montant utilisée de la tranche	Taux	Impôt par tranche
23		0	9 964 €	0%	0 €
24		9 964 €	27 519 €	14%	2 458 €
25		27 519 €	73 779 €	30%	13 878 €
26		73 779 €	156 244 €	41%	10 751 €
27		156 244 €	156 244 €	45%	0 €
28					
29					
30	impôt issu du QF				27 0
31	x nombre de parts				
32	= impôt dû avant plafonnement				27 0

CYCLES DE FORMATION

GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL COMPLET

7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)

Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHAUD – YASEMIN BAILLY SELVI.

