



Par Eric Ginter,
avocat associé,



et Eric Chartier,
avocat associé,
Altitude Avocats

Loueur en meublé professionnel : être ou ne pas être

Par une décision en date du 20 décembre 2023, la Cour de cassation rappelle quelles sont les conditions à remplir pour être qualifié de loueur en meublé professionnel au sens de l'impôt sur la fortune¹. Cette décision, rendue en matière d'ISF, reste transposable en matière d'IFI. Sans être véritablement novatrice, elle offre l'occasion de revenir sur un sujet qui est souvent source de confusions pour les contribuables.

Face à la lourde fiscalité attachée aux investissements immobiliers (revenus fonciers, IFI, etc.), de nombreux contribuables se lancent dans la location meublée. Lorsque celle-ci est exercée à titre professionnel, un certain nombre de conséquences favorables en découlent, tant en matière d'impôt sur le revenu (et cotisations sociales) qu'en matière d'impôt sur la fortune.

S'agissant plus particulièrement de ce dernier impôt, l'avantage est plutôt conséquent puisque les biens affectés à une telle activité en sont exonérés comme « biens professionnels ». Les conditions à remplir sont cependant assez strictes, puisque les revenus tirés de cette activité doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. C'est ce que vient rappeler la Cour de cassation dans la décision commentée.

Les faits étaient assez simples. Un couple était propriétaire de plusieurs biens immobiliers qu'il louait en meublé. Les recettes brutes tirées de ces locations représentaient la source principale de ses revenus. Ce faisant, ces contribuables ont cru pouvoir bénéficier de l'exonération d'ISF conformément aux dispositions de l'article 885 du CGI alors applicable.

Celle-ci a été remise en cause par l'administration fiscale lors d'un contrôle. Le service vérificateur a en effet estimé que, pour déterminer si l'activité de location meublée représente plus de 50 % des revenus professionnels du foyer, il faut tenir compte non pas des recettes brutes, mais du bénéfice net dégagé par cette activité. Or, celui-ci avait été, sur les années vérifiées, nul voire négatif.

Cette analyse est confirmée par la Cour de cassation, dans un considérant dépourvu d'ambiguïté. De fait, l'article 885 mentionnait clairement le « revenu » tiré de la location meublée, ce qui renvoie selon la Cour à la notion de résultat net. Cette décision, rendue en matière d'ISF, est parfaitement transposable à l'IFI, puisque l'article 975-V du CGI est rédigé dans des termes strictement identiques.

Cette définition du loueur meublé professionnel, pour les besoins de l'impôt sur la fortune, s'écarte de celle applicable en matière d'impôt sur le revenu.

L'article 155-IV du CGI énonce en effet que, pour apprécier le critère prépondérant de cette activité pour les besoins de l'IR, il faut se référer aux « recettes ».

Il est vraisemblable que, dans l'affaire ici jugée, les contribuables avaient à l'esprit cette qualification en matière d'impôts direct, et qu'ils ont cru pouvoir la transposer à l'impôt sur la fortune. Ils ont appris à leurs dépens qu'on peut être « professionnel » pour un impôt, mais pas pour l'autre.

On peut comprendre que le législateur ait adopté une définition plus rigoureuse en matière d'impôt sur la fortune, compte tenu des avantages attachés à cette qualification (exonération).

Mais cette superposition de définitions constitue sans nul doute un facteur de confusion pour de nombreux contribuables.

En pratique, dès lors qu'il s'agit de solliciter l'exonération d'IFI, la plus grande vigilance est de mise. Ainsi, dans la mesure où le texte parle de « revenu », il semble que l'exonération pourrait être inapplicable en présence d'une activité génératrice d'un résultat nul ou déficitaire.

Par ailleurs, lorsqu'un contribuable exploite des immeubles en meublé, pour partie en direct et pour partie au travers d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (SARL de famille notamment), il ne devrait pas pouvoir prétendre à l'exonération d'IFI pour la totalité de ses biens, mais seulement pour ceux qui sont affectés à celle des deux activités qui est prépondérante.

En effet, pour les besoins de l'IFI, les conditions pour qualifier de « bien professionnel » s'apprécient de façon distincte, alors qu'il est fait masse de cet ensemble pour qualifier l'activité de « professionnelle » au sens de l'impôt sur le revenu.

On le voit, les règles en la matière sont passablement complexes, et la location meublée gagnerait certainement à recevoir une définition uniformisée pour l'ensemble des impositions qui lui sont applicables. ■

¹ Cass. com. 20 décembre 2023, n° 22-17612.