

Loueur en meublé professionnel : caractère professionnel de l'activité et actualisation 2019 du seuil de tolérance administrative

L'administration fiscale supprime la condition tenant à l'inscription au RCS pour définir le caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé et actualise pour 2019 le seuil de tolérance administrative.

Une actualité du 20 mars 2019, publiée au Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts), prend acte de la décision n° 2017-689 QPC du 8 février 2018 par laquelle 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 registre du commerce et des sociétés (RCS) prévue alors au VII de l'article 151 septies du code général des impôts (CGI).

À compter de cette décision, **la condition d'inscription au RCS figurant dans les dispositions actuelles de l'article 155 du CGI (anciennement article 151 septies du CGI) n'est plus exigée pour la qualification de loueur en meublé professionnel.**

Ainsi, l'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque deux conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- 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.

Par ailleurs, l'article 35 bis du CGI prévoit que les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable.

Pour 2019, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 187 € en Ile-de-France et à 138 € dans les autres régions.

Auteur : Stéphanie BAERT

Pays : France.
ID réf. de l'article : 347983

Références

- Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts, actualité du 20 mars 2019, "20/03/2019 : BIC - Aménagement des conditions d'exercice de l'activité de loueur en meublé professionnel - Jurisprudence (Conseil constitutionnel, décision n°2017-689 QPC du 8 février 2018 ; CGI, art. 155) ; Exonération des produits de la location ou de la sous-location d'une partie de la résidence du bailleur consentie à un prix raisonnable - Actualisation pour 2019 du seuil de tolérance administrative (CGI, art. 35 bis)" - <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11732-PGP?branch=2>
- Code général des impôts, article 155 - <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031781841&cidTexte=LEGITEXT0000060>
- Code général des impôts, article 151 septies (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009) - <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020194756&cidTexte=LEGITEXT0000060>
- Code général des impôts, article 35 bis - <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031814917&cidTexte=LEGITEXT0000060>
- Conseil constitutionnel, 8 février 2018 (décision n° 2017-689 QPC - ECLI:FR:CC:2018:2017.689.QPC) - <http://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2018/2017689qpc.htm>

Sources

Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts), 20 mars 2019 - bofip.impots.gouv.fr
FiscalOnLine, 21 mars 2019, "Caractère professionnel de l'activité de loueur en meublé : Bercy supprime la condition tenant à l'inscription au RCS" - <http://www.fiscalonline.com/Caractere-professionnel-de-l.html>

Mots clés

Droit fiscal - Fiscalité immobilière - Loueur en meublé professionnel - Caractère professionnel de l'activité - Suppression de la condition tenant à l'inscription au RCS - Seuil de tolérance administrative - Actualisation 2019

Sur le même sujet

[QPC : inscription au RCS des loueurs en meublé professionnels](#) - Legalnews, 12 février 2018