

LOI DE FINANCES POUR 2009

ET REFORME DU REGIME DE LA LOCATION MEUBLEE

La Loi de finances pour 2009 a été définitivement adoptée par le parlement le 17 décembre 2008, parmi les différentes mesures, entre autres le plafonnement des niches fiscales, cette Loi réforme le régime de la location meublée. Nous abordons ci-après les principales modifications de ce régime.

A – LA NOUVELLE DEFINITION DES LOUEURS PROFESSIONNELS :

A – 1 : Les nouvelles conditions :

A compter de l'imposition des revenus 2009, seront désormais considérées comme professionnelles les activités de location meublée respectant **les trois conditions cumulatives suivantes** :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €.
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie 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.

A la lecture de ces conditions, il importe de noter que la référence à l'article 79 dans le troisième point oblige à inclure les pensions et les rentes viagères (donc les pensions de retraite) dans le revenu à comparer aux recettes issues de la location meublée.

En pratique : cette troisième condition va évidemment rendre l'accès au statut LMP particulièrement difficile car il va dorénavant falloir que les acquéreurs disposent de moins de revenus (dans les catégories listées) que de loyers générés par la location meublée.

A – 2 : Les mesures transitoires :

La nouvelle définition des loueurs professionnels s'appliquant à l'ensemble des personnes réalisant des locations meublées, des mesures transitoires sont prévues pour l'application de la troisième condition aux contribuables ayant eu le statut de loueur en meublé professionnel avant 2009.

Ainsi, le montant des recettes est multiplié par 5, il est ensuite diminué de 2/5^{ème} par année de détention dans la limite de dix ans afin de parvenir à des recettes majorées qui rejoindront à terme les recettes réelles.

Cela donne le tableau suivant pour un contribuable LMP depuis 2006 et générant 24 000 € de recettes annuelles :

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Recettes réelles	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Recettes majorées	91 200 *	81 600	72 000	62 400	52 800	43 200	33 600	24 000

* soit $(24\,000 \times 5) - (24\,000 \times 2/5 \times 3) = 91\,200$

En pratique : ce contribuable, pour conserver le statut LMP en 2009 devra donc déclarer moins de 91 200 € de revenus dans les catégories listées au A-1, à défaut il deviendra loueur en meublé non professionnel.

B – LE NOUVEAU REGIME DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS DANS DES RESIDENCES MEUBLEES :

En complément du régime de loueur en meublé non professionnel qui continue à exister comme préalablement en vigueur, un nouveau dispositif codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI est mis en place par la Loi de finances.

Ce nouveau régime instaure une **réduction d'impôt** sur le revenu en faveur des contribuables qui réalisent des investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle et selon les critères suivants :

PERSONNES CONCERNEES :

Seules les personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier de la réduction d'impôt (pas d'acquisition possible par une société). L'avantage fiscal n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré.

OPERATIONS CONCERNEES :

- **Acquisition d'un logement neuf** : les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation achevés et qui n'ont jamais été habités ou utilisés.
- **Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement** : pour le bénéfice de la réduction d'impôt, aucune condition de délai d'achèvement n'est exigée.
- **Acquisition de logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation** : la réhabilitation ou la rénovation s'entend des travaux qui permettent, après leur réalisation, de satisfaire à l'ensemble des performances techniques prévues à l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003.
- **Acquisition de logements achevés depuis au moins 15 ans qui font l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation** : les travaux nécessaires sont identiques à ceux évoqués ci-dessus, aucune condition de délai de réalisation des travaux n'est exigée.

LOGEMENTS CONCERNES :

- **Logement faisant partie d'un établissement d'accueil des personnes les plus fragiles** : ce sont les logements compris dans les établissements de services sociaux et médico-sociaux qui accueillent des personnes âgées ou des adultes handicapés et qui leur apportent des services définis (notamment les EHPAD).
- **Logement faisant partie d'une structure affectée à l'accueil familial salarié.**
- **Logement faisant partie d'une résidence avec services pour étudiants** : des précisions sont à paraître quant à la définition précise des résidences éligibles.
- **Logement faisant partie d'une résidence de tourisme classée** : ce type est défini par l'arrêté du 14 février 1986 modifié. Le champ de la réduction d'impôt étant élargi à ces résidences, il y a fort à parier que l'administration sera particulièrement vigilante dans les processus de classement et que les résidences n'ayant pas une réelle vocation d'hébergement touristique (les résidences affaires par exemple) ou ne pouvant répondre formellement aux obligations de promotion touristique à l'étranger ne puisse obtenir ce classement.
- **Logement faisant partie d'un établissement de soins** : ce sont les logements compris dans les établissements de santé qui ont pour objet de dispenser des soins de longue durée.

A la lecture de ces premiers textes, il apparaît donc que ne seraient pas éligibles au nouveau dispositif à la fois les résidences seniors mais aussi les résidences para-hôtelières de type résidence-affaires.

MODALITE D'APPLICATION DE LA REDUCTION D'IMPOT :

- **engagement de location** : les contribuables doivent s'engager à donner le logement en location meublée pendant au moins neuf ans à l'exploitant, celle-ci doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure.
- l'activité de location meublée doit être exercée à titre non professionnelle et les revenus tirés de la location meublée imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

FAIT GENERATEUR DE LA REDUCTION D'IMPOT :

Pour les logements acquis neufs ou en VEFA, ou achevés depuis au moins 15 ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation, la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de celle de son acquisition si elle est postérieure.

Pour les logements à rénover ou à réhabiliter, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux.

MONTANT DE LA REDUCTION D'IMPOT :

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements (en principe prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition tels que les honoraires de notaire, droits de timbre, TPF).

Pour les logements à rénover, elle est calculée sur le prix de revient des logements majoré du montant des travaux.

Le taux de la réduction d'impôt est de 5 %, le montant annuel de la réduction d'impôt ne peut excéder 25 000 €.

En pratique : un contribuable investissant dans une résidence acquise en VEFA en 2009 et livrée en 2009 et ce pour une base de 150 000 € bénéficiera d'une réduction d'impôt sur les revenus de 2009 d'un montant de 7 500 €.

AMORTISSEMENT DES BIENS :

Pour les biens bénéficiant de la réduction d'impôt, la base d'amortissement des immeubles est minorée de 15 %.

REPORT DES DEFICITS :

Les modalités d'imputation des déficits de l'ensemble des loueurs en meublé non professionnels sont modifiées. Ils ne sont plus imputables sur les autres revenus industriels et commerciaux non professionnels mais sur les bénéfices retirés d'une activité de location meublée. En contrepartie, le délai d'imputation est porté à dix ans.

MESURE TRANSITOIRE :

Afin de ne pas pénaliser les programmes en cours, le texte prévoit que la réduction d'impôt s'applique également aux acquisitions :

- de logements neufs dans des résidences de tourisme non classées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009, lorsque cette acquisition intervient à compter de cette date et au plus tard le 31 décembre 2010.
- de logements achevés depuis au moins 15 ans au 1^{er} janvier 2009 ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et situés dans une résidence de tourisme au titre de laquelle une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2008 et dans laquelle au moins un logement a été acquis ou réservé au cours de la même période, lorsque cette acquisition intervient à compter du 1^{er} janvier 2009 et au plus tard le 31 décembre 2010.

PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES :

La nouvelle réduction créée doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales. On rappelle que ce plafond est fixé à 25 000 € majoré de 10 % du revenu servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.