



L'IFI ET LA LOCATION MEUBLEE

Fiche pratique publié le **09/04/2018**, vu **2184 fois**, Auteur : [Maître AFLALO Nathalie](#)

La loi du 30.12.2017, portant suppression complète de l'ISF, a institué un nouvel impôt l'IFI : l'impôt sur la fortune immobilière. La volonté du législateur semble claire, circonscrire, ce nouvel impôt exclusivement à l'assiette immobilière non affecté à l'activité d'une entreprise. On parle d'impôt de rendement.

impôt l'IFI : l'impôt sur la fortune immobilière.

La volonté du législateur semble claire, circonscrire, ce nouvel impôt exclusivement à l'assiette immobilière non affecté à l'activité d'une entreprise. On parle d'impôt de rendement.

Ainsi, à l'instar de l'ISF, le contribuable dont le patrimoine immobilier net est supérieur à 1.3 millions d'euros, sera éligible à l'IFI.

Parmi les nombreuses dispositions, nous avons choisi de traiter l'IFI et la location meublée :

En effet, le nouvel article 965, 2-a du Code Général des Impôts, exclut de l'assiette de l'IFI, l'immobilier affecté à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société qui les détient.

Les activités commerciales susmentionnées, sont définies par les articles 34 et 35 du Code Général des Impôts, et comprennent la location meublée de façon directe ou indirecte.

Ainsi et par transativité, la location meublée exercée à titre professionnelle serait exonérée d'IFI.

L'emploi du conditionnel n'est pas anodin, puisque le texte distingue entre l'exercice sous forme d'une entreprise individuelle de l'activité de la location meublée, de celle exercée sous forme d'une société.

1. Exercice sous forme d'une entreprise individuelle : article 975 V 1° du Code Général des Impôts.

L'exonération est acquise sous réserve que deux conditions soient remplies :

Le redevable personne physique, doit réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles et retirer de cette activité plus de 50% des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elle est appartient est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, Bénéfices industriels et commerciaux, Bénéfices agricoles, Bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

Quid des retraités, le texte fiscal ne dit rien à ce sujet, il conviendra d'attendre les commentaires de l'administration fiscale sur ce point.

La condition de l'inscription au RCS ne figure pas parmi les conditions, car jugée le 8.02 dernier inconstitutionnelle, par le Conseil constitutionnel lui-même.

2. **Exercice sous forme d'une société :**

Le principe est l'imposition des immeubles loués meublés par l'intermédiaire d'une société exerçant une activité de location meublée.

En effet, l'article 966 du Code Général des impôts, exclut de l'exonération, expressément l'activité de gestion de son propre patrimoine immobilier par une société, telle que l'activité de location meublée.

Là encore, les textes manquent de précision, et nous attendons les commentaires administratifs à venir.

Ainsi et pour résumer :

- Les locaux d'habitation appartenant au redevable qui exerce une activité de loueur en meublé non professionnel, **sont taxables.**
- Les locaux d'habitation appartenant au redevable qui exerce une activité de loueur en meublé professionnel, **sont exonérés**, sous réserve des deux conditions remplies (23.000 € et 50%)
- Les locaux d'habitation que leur propriétaire met à la disposition d'une société exerçant une activité de loueur en meublé sont exonérés, mais à hauteur de la participation détenue par lui dans cette société et à condition qu'il y exerce son activité principale (la société est à l'IS, et il y exerce une fonction de direction, notion d'exonération de biens professionnels).

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire :

Cabinet AFLALO Nathalie

54, rue Taitbout

75009 Paris

Tél : 01.42.81.07.30

Avocat.aflalo@yahoo.fr