

# Statut de loueur en meublé non professionnel, donation et sort de la plus-value latente

14<sup>e</sup> législature

## Question écrite n° 14933 de M. Christophe-André Frassa (Français établis hors de France - UMP)

publiée dans le JO Sénat du 19/02/2015 - page 351

M. Christophe-André Frassa attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur le sort fiscal de la plus-value latente d'un bien immobilier loué meublé et faisant l'objet d'une donation.

Les revenus issus d'un bien loué meublé de manière habituelle relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

La location est alors exercée via une entreprise individuelle au bilan de laquelle le bien loué est inscrit. L'inscription d'un bien immobilier au bilan n'est pas génératrice d'une plus-value imposable (cf. 80 du BOI-RFPI-PVI-10-30).

En revanche, la cession du bien inscrit à l'actif relève de la plus-value immobilière des particuliers dès lors que l'exploitant bénéficie du statut de loueur en meublé non professionnel.

Il lui demande de préciser si la donation dudit bien, loué meublé et inscrit au bilan, conduit à une imposition de la plus-value latente comme un bénéfice en application du F du II du BOI-BIC-PVMV-10-10-20.

## Réponse du Secrétariat d'État, auprès du ministère des finances et des comptes publics, chargé du budget

publiée dans le JO Sénat du 28/05/2015 - page 1248

Conformément à une jurisprudence constante (notamment, arrêt du Conseil d'État n° 84803 du 10 juillet 1925), les revenus tirés de la location meublée exercée à titre habituel sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Aussi, les loueurs en meublé sont soumis aux obligations fiscales correspondant à cette catégorie de revenus. En particulier, s'ils sont soumis, de plein droit ou sur option, à un régime réel d'imposition, ils doivent tenir une comptabilité, un compte de résultats et un bilan à l'actif duquel ils inscrivent les biens loués. Aux termes du 2 du IV de l'article 155 du code général des impôts (CGI), l'activité est exercée à titre professionnel lorsqu'un membre au moins du foyer fiscal est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel et que les recettes annuelles retirées de cette activité excèdent à la fois un montant de 23 000 € et le montant des autres revenus d'activité du foyer fiscal. À défaut de remplir les trois conditions cumulatives, l'activité est considérée comme exercée à titre non professionnel. En application du VII de l'article 151 septies du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées lors de la cession des biens immobiliers faisant l'objet d'une location meublée exercée à titre non professionnel sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers, défini aux articles 150 U à 150 VH du même code. En application du I de l'article 150 U du CGI, sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux d'un bien immobilier ou d'un droit y afférent. Sont hors du champ d'application

du dispositif les transmissions à titre gratuit. Il est donc confirmé que la donation d'un bien immobilier faisant l'objet d'une location meublée exercée à titre non professionnel ne constitue pas le fait générateur d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu.