

Les textes régissant les loueurs en meublé sont, de par leur grande complexité, d'appréhension difficile. La difficulté provient de l'absence d'uniformité entre les définitions juridique et fiscale du loueur en meublé.

Les confusions sont fréquentes, d'où de nombreuses ambiguïtés et hésitations sur les règles applicables. Aucun texte ne précise la quantité minimum de meubles devant être mise à la disposition du locataire pour que le logement soit qualifié de location meublée.

La solution doit être recherchée au cas par cas.

Contacts utiles

Agence pour la création d'entreprise	Paris	www.apce.com
Avocats (Ordre)	03 83 41 13 84	www.avocats-nancy.com
CCI	03 83 85 54 54	www.nancy.cci.fr
Experts-comptables (Ordre)	03 83 39 20 00	www.lorraine.experts-comptables.fr
Greffe Tribunal de Commerce	03 83 40 69 60	
Impôts	Centre des Impôts compétent	www.impots.gouv.fr www.minefi.gouv.fr
Notaires (Chambre)	03 83 35 43 14	www.chambre-meurthe-moselle.notaires.fr
Protection sociale	CMR (maladie) 03 83 90 50 50	www.canam.fr
	ORGANIC (retraite) 03 83 91 93 93	www.organic.fr
	URSSAF (famille) 03 83 92 30 00	www.urssaf.fr
Modèle de contrats (à titre indicatif)		www.lentreprise.com www.editions-delmas.com

Loueur en meublé

statuts juridique, fiscal, social

© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK
1^{ère} édition : juin 2004

Document de synthèse de nature purement indicative



La définition juridique et la définition fiscale ne sont pas identiques.

Définition juridique

Absence de définition légale

Aucun texte ne donne une définition juridique générale de la location meublée en tant qu'activité.

Définition jurisprudentielle

Selon la jurisprudence, le meublé nécessite la présence des meubles et éléments essentiels aux besoins de la vie quotidienne.

Formalités administratives

Location en meublé « simple »

Juridiquement, l'activité de loueur en meublé comme celle de location d'immeuble est considérée comme une **activité civile** et non pas commerciale (Code de Commerce article L 110-1). En conséquence, elle ne donne pas lieu à immatriculation au RCS pour les personnes physiques (Code de Commerce article L 121-1).

Les personnes physiques sont tenues de remplir une **déclaration d'existence auprès du Centre des Impôts**.

NB : Les greffiers des tribunaux de commerce peuvent produire un certificat de refus d'immatriculation.
Immatriculation au RCS pour les personnes morales (SARL, EURL, SNC, ...) du fait de la forme juridique.

Location en meublé avec prestations accessoires

La location en meublé qui s'accompagne de prestations accessoires (mise à disposition de linge, nettoyage, ...) est une **activité commerciale** et nécessite une inscription au RCS par l'intermédiaire du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

La nécessité ou non d'immatriculer au RCS un loueur en meublé est donc appréciée au cas par cas selon les caractéristiques de l'activité (Avis du comité de coordination du RCS du 27 avril 1995). Ceci explique la diversité et le manque de clarté des solutions applicables.

Définition fiscale

Loueur en meublé professionnel

Les conditions suivantes ne sont valables qu'au plan fiscal et non pas au plan juridique :

- Personne inscrite au RCS,
- Recettes annuelles **supérieures à 23 000 €**

ou représentant au moins 50 % du revenu total du loueur (montant ajusté prorata temporis en nombre de jours).

Avantages du statut fiscal du loueur en meublé professionnel

- Déduction de l'ensemble des charges de la location (à hauteur de leur montant réel et sans limitation) du revenu net global du foyer fiscal et non pas des revenus de même catégorie,
- Exonération des plus-values à certaines conditions,
- Exonération de l'ISF à certaines conditions.

Inconvénients

- Tenue d'une comptabilité commerciale complète,
- Paiement de cotisations sociales découlant de l'inscription au RCS.

Impôt sur le revenu catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux BIC (et non pas revenus fonciers).

Impôt sur les sociétés si société de type SARL ...

Taxe professionnelle

Assujetti sauf rares exceptions.

TVA

Exonération sur les loyers perçus (CGI article 261 D 4°) sauf si réalisation de trois des prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Statut social

Assujettissement aux cotisations sociales des commerçants.

Contrat de location meublée

Le contrat de location meublée est un simple contrat de louage d'immeuble au sens de l'article 1708 du code civil. Son contenu est, sous certaines limites, **librement déterminé** par les parties.

La rédaction d'un **écrit** est obligatoire lorsque le locataire établit sa résidence principale dans les locaux loués par un bailleur louant habituellement plus de quatre meublés (loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, art. 126).

Dans tous les cas, la rédaction d'un contrat écrit est vivement recommandée ainsi que l'établissement d'un inventaire des lieux et objets loués. Un état des lieux n'est pas obligatoire mais fortement conseillé.

La **durée** de la location est **libre**.

(sauf dans le cas où le locataire a sa résidence principale dans les lieux loués par un bailleur louant habituellement plus de quatre meublés : durée minimale de 1 an).

Les parties définissent librement la durée du **préavis**. Chaque partie peut mettre fin au bail à tout moment, sous réserve de respecter les délais fixés par l'usage des lieux (code civil art. 1736). En règle générale, l'usage est d'un mois pour le locataire.

La fixation du **loyer** est **libre**.

Le bailleur peut demander le versement d'une somme d'argent à titre de **garantie** (caution) dont le montant est librement déterminé.

Le locataire est responsable des **dommages** qu'il cause aux biens loués (code civil art. 1735). Aucun texte ne lui impose de souscrire une assurance spécifique pour le logement meublé. Le bailleur doit assurer les biens qu'il donne en location.