

La location meublée d'un bien immobilier peut être considérée comme non professionnelle ou professionnelle. La reconnaissance de l'une ou l'autre des qualifications n'est pas neutre puisqu'elle va entraîner un certain nombre de conséquences aussi bien fiscales, sociales, qu'en termes d'impôt sur la fortune.

Toutefois, la vigilance est de mise puisqu'il n'existe pas un seul et unique statut de location meublée professionnelle, cela serait bien trop simple ! Ainsi, il est possible de remplir les conditions pour être considéré comme loueur en meublé professionnel sur le plan fiscal mais pas au sens de l'IFI, et vice versa, par exemple.

Les locations meublées professionnelles au sens fiscal et social contiennent toutes deux la condition d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). Concernant l'aspect social, le statut peut tout de même être reconnu dès lors que location est saisonnière donc pour les séjours à la journée, à la semaine ou au mois.

Le 8 février 2018, le Conseil Constitutionnel a remis en cause la constitutionnalité de la condition d'inscription au RCS. Cependant, l'article de loi (155 du Code général des impôts), n'a pas encore été amendé ce qui signifie que cette condition est, pour le moment, encore applicable.

Afin de tenir compte de cette décision, le Comité de Coordination du Registre du Commerce et des Sociétés a indiqué aux greffiers de refuser les immatriculations de ces activités sur le registre. La condition d'inscription concernant uniquement les aspects fiscaux et sociaux, il convient donc d'analyser l'impact de cette impossibilité d'inscription sur le registre à leurs égards.

Dans le cas de l'aspect fiscal, un ancien tempérament administratif précise que la demande d'inscription, même en cas de refus, suffit à remplir la condition d'inscription. Il semble donc qu'il n'y ait pas de changement pour se voir reconnaître la qualité de loueur en meublé professionnel au sens fiscal.

Tel n'est pas le cas de l'aspect social qui ne connaît pas ce tempérament. Hors cas de la location saisonnière, il ne sera donc pas possible de relever du régime social. En effet l'inscription peut être nécessaire mais paradoxalement impossible. Cette situation ubuesque pourra alors être dommageable aux

personnes qui souhaitaient valider des trimestres pour la retraite ou qui auraient échappé à l'assujettissement à la protection universelle maladie (PUMA) grâce à ce statut.

Nous vous invitons donc à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel pour tout projet de location meublée.