

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PARIS, LE 29 MARS 2018

DIRECTION DE LA LÉGISLATION FISCALE

Sous-Direction B - Bureau B 1-2

139, RUE DE BERCY  
TELEDOC 573  
75572 PARIS CEDEX 12

Affaire suivie par Mahitsy Pias  
mahitsy.pias@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.53.18.91.44

Télécopie : 01.53.18.36.00

N° 216917

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 17 février 2017, vous avez interrogé la direction de la législation fiscale sur le champ d'application du régime fiscal de la location meublée.

Vous indiquez que votre profession souhaite introduire, dans les contrats de baux commerciaux conclus entre les investisseurs propriétaires d'un appartement dans une résidence de tourisme et l'exploitant de la résidence, une clause prévoyant un loyer composé d'une part fixe et d'une part variable minoritaire proportionnelle au chiffre d'affaires global de la résidence, hors prestations de services réalisées par l'exploitant.

Vous souhaitez recevoir la confirmation que l'indexation d'une part minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaires du preneur ne fait pas obstacle à l'application du régime fiscal de la location meublée à l'activité du bailleur.

Votre demande appelle de ma part les observations suivantes.

Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire (§ 1 du BOI-BIC-CHAMP-40-10).

Lorsque le preneur est un exploitant qui, sous sa seule responsabilité, effectue les prestations de service inhérentes à l'activité déployée au sein de la structure comprenant des parties privatives et des parties communes nécessaires à cette activité, la location relève du régime fiscal de la location meublée lorsque, comme l'expose la doctrine administrative précitée au § 30, « la location ne constitue pas pour le bailleur le moyen de participer à la gestion ou aux résultats de la société d'exploitation ».

Monsieur Pierre MARGERIDON, Président  
Syndicat National des Résidences de Tourisme  
177 avenue Achille Peretti  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Une clause prévoyant l'indexation d'une part du loyer sur le chiffre d'affaires du preneur ne permet pas, à elle seule, de caractériser la participation du bailleur à la gestion ou aux résultats de l'entreprise locataire, sous réserve que la part variable du loyer ne soit pas révélatrice de la participation du bailleur aux résultats de l'exploitant et qu'il n'existe pas d'autres indices caractérisant des liens d'intérêt entre les parties au contrat de bail.

Sous cette réserve et compte tenu des éléments exposés, la confirmation demandée peut vous être apportée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
le Sous-Directeur  
Grégory ABATE