

résultat provenant de la location meublée et les autres résultats. Le résultat bénéficiaire ou déficitaire provenant de la location en meublée est déterminé en déduisant des recettes retirées de cette activité les charges grevant celle-ci. Il est ensuite à porter au cadre prévu à cet effet sur les déclarations de résultats. Les autres résultats sont calculés en corrigeant le résultat d'ensemble de l'entreprise du résultat précédent, soit dans le sens de la diminution, si le résultat de la location meublée est bénéficiaire, soit dans celui de l'augmentation s'il est déficitaire.

## 250

Ces déficits non professionnels s'imputent exclusivement sur les revenus provenant d'une telle activité au cours de celles des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel. Ainsi, un déficit subi au cours d'une année où l'activité a été exercée à titre non-professionnel est uniquement imputable sur des bénéfices générés par une activité de location meublée exercée à titre non-professionnel. Lorsque le contribuable, ultérieurement, exerce son activité de location meublée à titre professionnel, les déficits qu'il a accumulés durant les années où il exerçait son activité à titre non-professionnel ne peuvent être déduits ni de son revenu global, ni des bénéfices qu'il générerait par son activité de location meublée exercée à titre professionnel. Si, par la suite, l'activité est à nouveau exercée à titre non-professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de dix ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés.

## 260

Toutefois, lorsque le loueur en meublé acquiert le statut de loueur en meublé professionnel dès le commencement de la location, la part des déficits non professionnels qui n'ont pu être imputés en application des règles rappelées ci-dessus et qui proviennent des charges engagées en vue de la location directe ou indirecte d'un local d'habitation avant le commencement de cette location, peut être imputée par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du local, tant que l'activité de location meublée est exercée à titre professionnel ([IV-A § 360](#)).

Pour plus de précisions sur les règles particulières d'imputation des déficits, il convient de se reporter au [BOI-BIC-DEF-20-20](#).

## B. Régime des plus-values

### 270

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'[article 150 U du CGI](#) et à l'[article 150 VH du CGI](#) pour les plus-values privées. Elles ne relèvent donc pas du régime des plus-values professionnelles.

### 280

En revanche, les plus-values afférentes aux autres éléments de l'actif immobilisé sont soumises aux règles prévues aux [articles 39 duodécies et suivants du CGI](#). L'activité n'étant pas exercée à titre professionnel, elles ne peuvent bénéficier de l'exonération prévue à l'[article 151 septies du CGI](#).

### 290

Pour les règles applicables aux plus-values privées, il convient de se reporter à la partie "Revenus et profits du patrimoine" et aux "Revenus Fonciers et profits du patrimoine immobilier". S'agissant de biens détenus par l'intermédiaire de sociétés de personnes, il est renvoyé au [BOI-RFPI-PVI-30-20 au II-B-1-a-1° § 90 et II-B-1-b § 110](#).

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 (RM Frassa n° 14933, JO Sénat du 28 mai 2015).

## C. Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à réduction d'impôt

### 300

Les loueurs en meublé non-professionnels peuvent, pour certains investissements limitativement énumérés et sous certaines conditions, bénéficier, s'ils le souhaitent, de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sexvicies du CGI. Les modalités d'application et les conditions d'octroi de cette réduction d'impôt sont commentées au BOI-IR-RICI-220.

### 310

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements retenu pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Lorsque le contribuable décide de bénéficier de cette réduction d'impôt, les amortissements de l'immeuble y ayant ouvert droit ne sont admis en déduction du résultat imposable, en application de l'article 39 G du CGI, qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt. Cette règle trouve à s'appliquer uniquement lorsque le contribuable relève d'un régime réel d'imposition. Elle est sans incidence pour ceux placés sous le régime des micro-entreprises ; en particulier, elle n'a pas pour effet de diminuer le taux d'abattement pour frais et charges dont ils peuvent réduire forfaitairement leur chiffre d'affaires. Les biens meubles ne sont pas concernés par les dispositions de l'article 39 G du CGI et sont amortis dans les conditions de droit commun.

### 320

Dès lors que l'immeuble a ouvert droit à réduction d'impôt, la limitation de la déductibilité des amortissements s'applique sur toute la période d'amortissement. Par ailleurs, cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Ainsi, les amortissements non déduits en application de l'article 39 G du CGI ne pourront l'être ultérieurement. Il en résulte les conséquences suivantes :

1°) En cas de remise en cause de la réduction d'impôt pour non-respect des conditions initiales, au titre de l'année au cours de laquelle elle avait été accordée, les dispositions de l'article 39 G du CGI ne sont pas applicables, l'immeuble devant être considéré comme n'ayant pas ouvert droit à réduction d'impôt.

2°) Si cette remise en cause résulte du non-respect de l'engagement de location, les amortissements qui n'ont pas été admis en déduction au titre des années antérieures à la rupture de l'engagement sont définitivement perdus. En effet, nonobstant la remise en cause de la réduction d'impôt, le contribuable ne peut pas prétendre à déduire rétroactivement des amortissements au titre d'exercices pour lesquels le délai de réclamation est expiré. En revanche, les dispositions de l'article 39 G du CGI cessent de s'appliquer à compter de l'année de remise en cause de la réduction d'impôt.

3°) Le fait que le contribuable change de statut au cours de la période d'engagement de location et devient loueur en meublé professionnel entraîne les mêmes conséquences que celles exposées au 2°). Toutefois, il est admis que la réduction d'impôt ne soit pas remise en cause au titre des années antérieures à ce changement de qualité. En ce cas, l'immeuble ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, la limitation des amortissements s'applique sur toute la période d'amortissement.

### 330

Lorsque le loueur en meublé conserve jusqu'à la cession de l'immeuble le statut de loueur en meublé non-professionnel, cette règle n'a aucune incidence sur le calcul des plus-values, qui doivent être déterminées selon le régime applicable aux plus-values des particuliers.

### 340