



Investir en Location Meublée Non Professionnelle

Pourquoi ?

Valoriser des avoirs à moyen et long terme
Disposer de revenus complémentaires
Réduire sa pression fiscale

Caractéristiques

La location meublée peut être professionnelle ou non professionnelle ; les implications fiscales sont différentes.

La location est qualifiée de « professionnelle », du point de vue fiscal, lorsque trois conditions sont réunies :

le loueur doit être inscrit en qualité de loueur professionnel au registre du commerce et des sociétés. Toutefois, sauf quand elle s'accompagne de la fourniture de prestations lui conférant une nature commerciale (ex : nettoyage des locaux, lavage du linge, etc.), la location en meublé est une opération civile. C'est pourquoi certains greffes des tribunaux de commerce refusent alors l'inscription au registre. Dans ce cas, l'administration fiscale accepte alors de passer outre cette condition si le loueur justifie du refus opposé par le greffe.

le loueur doit réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles (TTC) par l'ensemble du foyer fiscal.

l'activité de loueur en meublé professionnel doit excéder les autres revenus d'activité du contribuable.

Lorsque l'une de ces trois conditions n'est pas remplie, la location meublée est automatiquement qualifiée de « non-professionnelle ».

Cette définition des loueurs en meublés s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009 à l'ensemble des personnes réalisant des locations meublées y compris des locations en cours.

Régime fiscal

Imposition des bénéfices

Bénéfices

La location meublée étant une activité commerciale, les revenus tirés de cette location sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers.

Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement www.joptimiz.com/avertissement. Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

En tant que loueur en meublé non professionnel vous êtes imposé à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des BIC, ce qui entraîne plusieurs conséquences fiscales en fonction du montant de vos recettes :

- si vos recettes n'excèdent pas 70 000 € ou 170 000 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme, vous pouvez bénéficier du régime du "micro-BIC".

Vos revenus sont alors taxés après application d'un abattement forfaitaire représentatif des charges de 50 % (71 % pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme). A titre de comparaison, s'agissant des revenus fonciers, le régime du micro-foncier permet la déduction d'un abattement forfaitaire de 30 % jusqu'à 15 000 € de revenus locatifs.

- si vos recettes sont supérieures à 70 000 €, le régime réel d'imposition vous est appliqué de plein droit.

Dans ce cas, et comme pour les loueurs professionnels, l'intégralité des charges (intérêts d'emprunt, impôts, cotisations sociales, frais de comptabilité, etc...) est déductible des recettes, à condition d'avoir inscrit l'immeuble à l'actif du bilan. A défaut d'inscription, seules les charges locatives sont déductibles.

Exonération

Dans certains cas, les loyers sont exonérés d'impôt :

- ✓ lorsque le contribuable loue ou sous-loue une ou plusieurs pièces de son habitation principale, que cette location constitue pour le locataire sa résidence principale et que le prix du loyer est fixé dans des limites raisonnables. Cette condition est réputée remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable (charges comprises) n'excède pas un plafond fixé par décret chaque année.

☰..

- ✓ ...

Charges

Lorsque le contribuable relève d'un régime réel (réel normal ou réel simplifié), les différentes charges liées à l'activité viennent en déduction des bénéfices pour le calcul de l'impôt. Un déficit peut alors être constaté.

Si le loueur en meublé non professionnel bénéficie de la réduction d'impôt sur le revenu¹, les amortissements de l'immeuble concerné 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.

Lorsque le contribuable relève du régime micro-BIC, il est fait application d'un abattement forfaitaire de 50 %² sur le chiffre d'affaires déclaré par ce dernier, avec un minimum de 305 €. Le contribuable est donc imposé sur 50 % de son chiffre d'affaires.

Déficits

Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont imputables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

¹ Article 199 sexvicies du CGI

² Micro BIC prestation de services

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement www.joptimiz.com/avertissement. Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : www.joptimiz.com

Attention cependant : l'amortissement ne peut jamais donner lieu à la constatation d'un déficit fiscal. Dans ce cas, la fraction d'amortissement exclue viendra s'imputer sur les premiers exercices bénéficiaires.

Remarque : dans tous les cas, le régime micro-BIC exclut la possibilité de constater un déficit.

- **Imposition des plus-values**

Les plus-values et moins-values réalisées en cas de cession de l'immeuble par un loueur en meublé non-professionnel sont soumises au régime des plus-values privées.

Les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques sont taxées à un taux de 19 % et aux contributions sociales au taux actuellement en vigueur de 17,8 %.

✓ Lors de la cession d'un bien immeuble, la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'achat compte tenu des frais d'acquisition et des droits de mutation à titre gratuit supportés.

La plus-value suit le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Remarque : Si un amortissement a été pratiqué, il n'a pas à être pris en compte pour le calcul des plus-values.

- **Taxe sur la valeur ajoutée**

Les locations meublées échappent en principe à la TVA.

Par exception, sont imposables les locations suivantes :

- ✓ La fourniture de prestations d'hébergement dans un hôtel de tourisme classé, dans une résidence de tourisme classée, dans un village de vacances classé ou agréé ou dans un village résidentiel de tourisme.
- ✓ La mise à disposition d'un local meublé ou garni lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels (notamment : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle) et qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de cette activité.
- ✓ La location de locaux nus, meublés ou garnis consentie par bail commercial à l'exploitant d'un local meublé ou garni avec un service « quasi hôtelier », d'un hôtel de tourisme classé, d'une résidence de tourisme classée ou d'un village de vacances classé ou agréé.

- **Impôt sur la fortune Immobilière**

Les locations meublées non-professionnelles ne sont pas susceptibles d'être considérées comme des biens professionnels et donc à ce titre, elles sont comprises dans la base de calcul de l'IFI.

-- Nous vous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une consultation juridique mais de simples pistes de réflexions devant être impérativement validées par des avocats, notaires... seuls habilités à rendre des consultations tel stipulé dans l'avertissement www.joptimiz.com/avertissement. Ces pistes de réflexion sont établies en fonction des informations que vous avez portées à notre connaissance. Elles tiennent compte de la législation en vigueur au jour de leur finalisation. Certaines pistes devront être revues si des changements en matières juridique et fiscale interviennent après la remise de cette fiche.

Pour plus d'informations : www.joptimiz.com