

Fiche mise à jour le :  
15/02/2021



Fiche de [Joptimiz.com](http://Joptimiz.com) ,  
Toutes vos réponses patrimoniales en ligne

# Investir en Location Meublée 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 ces 2 conditions sont remplies cumulativement:

- 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. Avant la loi de Finances pour 2009, il suffisait qu'elle représente plus de 50% de son revenu global.

1 Avant la loi de finances pour 2009, il suffisait que le loueur en meublé professionnel réalise alternativement plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retire de cette activité au moins 50% de son revenu global.

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

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](http://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.

La nouvelle définition des loueurs en meublés professionnels 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.

En tant que loueur en meublé 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 72 600 € ou 176 200 € 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.

Dans le cas où vos charges représentent plus de 50 % du montant de vos recettes, vous pouvez opter pour le régime réel d'imposition.

- si vos recettes sont supérieures à 72 600 € le régime réel d'imposition vous est appliqué de plein droit.

Dans ce cas, 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.

-- 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](http://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](http://www.joptimiz.com)

Si le loueur en meublé non professionnel bénéficie de la réduction d'impôt sur le revenu<sup>1</sup>, 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 %<sup>2</sup> 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**

Si un déficit est constaté, il sera imputable sur le revenu global du contribuable (sauf charges non-déductibles).

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**

#### Plus-values

Les plus-values réalisées en cas de cession de l'immeuble sont soumises au régime des plus-values professionnelles :

- Les plus-values à court terme (elles correspondent aux plus-values sur immobilisations acquises depuis moins de deux ans et aux amortissements pratiqués) sont imposées comme un bénéfice dans la catégorie des BIC ;
- Les plus-values à long terme (elles correspondent à l'excédent du prix de vente sur la valeur d'origine) sont imposées au taux réduit de 12.8 % (+ prélèvements sociaux).

#### Exonération des plus-values

- Quel que soit le régime d'imposition du contribuable, lorsque celui-ci atteint un chiffre d'affaires qui ne dépasse pas 90 000 € HT (prestation de services), la plus-value est susceptible d'être exonérée si la l'activité de location est exercée depuis au moins 5 ans;
- Les exploitants dont les recettes excèdent ce seuil sans dépasser 126 000 € HT bénéficient d'une exonération partielle dégressive. Seule une fraction de la plus-value est alors soumise au taux réduit d'imposition.

- **Taxe sur la valeur ajoutée**

---

<sup>1</sup> Article 199 sexvicies du CGI

<sup>2</sup> 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](http://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](http://www.joptimiz.com)**

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 professionnelles sont susceptibles d'être considérées comme des biens professionnels et donc à ce titre ne pas être comprises dans la base de calcul de l'IFI. Pour être exonéré, le loueur doit remplir certaines conditions :

- il doit réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles dans le cadre de cette activité
- et il doit retirer de cette activité plus de 50% de son revenu.

Enfin, comme toute activité professionnelle, le contribuable est en principe assujéti à la taxe professionnelle (ou à la taxe d'habitation dans certains cas spécifiques).

-- 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](http://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](http://www.joptimiz.com)