

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF MEUBLÉ

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

L'IMMOBILIER LOCATIF MEUBLÉ

- **Que faut-il savoir sur la location de meublés ?**

La location de meublés est un acte commercial qui relève du régime BIC* (art 35 du CGI). Le propriétaire du bien peut librement choisir son statut juridique entre Entreprise Individuelle ou SARL de famille à l'IR.

- Si elle est au régime micro (sans obligation comptable) l'entreprise individuelle est taxée sur un pourcentage de ses recettes (50% pour les loyers meublés, ou 29% pour les meublés avec prestations para-hôtelières). Si elle est au régime réel normal ou simplifié, l'exploitant est alors taxé sur la base du résultat fiscal tel que calculé lors de la déclaration.
- La SARL de famille optant pour l'impôt sur le revenu (IR) est quant à elle taxée au régime normal ou simplifié : chaque associé sera alors imposé sur sa quote-part de résultat.

Voilà pour l'aspect fiscal. Il existe néanmoins un autre aspect important lorsque l'on parle de location meublée. Il s'agit en effet dans un 2ème temps de déterminer si cette activité relève du champ professionnel ou non. Dans le jargon on parlera alors de LMNP pour location meublée non professionnelle ou de LMP pour la location meublée professionnelle.

- **Comment détermine-t-on si l'activité est professionnelle ou non ?**

Pour être considéré comme loueur professionnel, il faut remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

Avoir au moins 23 000 euros de loyers par foyer fiscal ET que ces mêmes loyers soient supérieurs aux autres revenus professionnels de ce même foyer.

Il est intéressant de savoir que l'on peut passer, annuellement, d'un statut à l'autre selon les conditions ci-dessus.

- **Quelle est la différence entre une activité professionnelle ou non-professionnelle ?**

La différence porte sur deux points majeurs : le traitement des déficits éventuels, et la taxation des plus-values.

- L'activité professionnelle présente l'avantage de pouvoir imputer le déficit fiscal éventuel sur l'ensemble des autres revenus. Cela est impossible en non professionnel (LMNP) car le déficit ne peut s'imputer que sur du bénéfice de même nature.
- À la vente, dans le cas d'activité professionnelle, la plus-value peut éventuellement bénéficier d'une exonération partielle ou totale (article 151-septies du CGI), sous conditions. Les plus-values des non-professionnels à la vente sont quant à elles taxées au régime des particuliers.

- **La location de meublés est-elle courante ?**

Oui, mais dans 99% des cas, il s'agit d'activités annexes, appréhendées comme un « placement dans la pierre », qui optimise la fiscalité et peut constituer un complément de revenus à la retraite. C'est une activité déployée par un grand nombre de personnes, dont des trentenaires toujours plus nombreux, qui se constituent ainsi un patrimoine pour leurs vieux jours.

La plateforme Airbnb a boosté le marché, c'est incontestable, mais il faut savoir que beaucoup de propriétaires n'ont pas l'autorisation de louer ! Dans toute ville de plus de 200 000 habitants, il faut en effet des autorisations d'exercer. La plateforme a désormais l'obligation de dénoncer ses clients. Les propriétaires qui ne seraient pas conformes à la réglementation risquent une amende de 50.000 €. Dans les deux ans à venir, je prédis que beaucoup de biens seront à vendre ou à louer en meublé d'habitation... Ce qu'il faut retenir, c'est que louer, c'est un métier.

- **Quelle est la TVA appliquée sur la location de meublés ?**

Le loueur en meublé est exonéré de TVA. Mais l'assujettissement à la TVA est possible pour ceux qui fournissent au moins trois des quatre prestations hôtelières suivantes : accueillir, fournir le petit-déjeuner, le linge, la prestation de ménage (pendant la durée du séjour).

De fait, les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les EHPAD fournissent ces services. Certains gîtes et chambres d'hôtes également. Le taux de TVA sur la location est alors de 10 %.

L'intérêt du régime de TVA est de pouvoir obtenir de l'administration fiscale un remboursement de TVA en cas d'acquisition d'un bien neuf (ou s'il y a des travaux à réaliser) mais il faudra alors maintenir un régime de TVA pendant plusieurs années.

- **Comment évolue le secteur de la location de meublés ?**

Les investisseurs ont tout type de profil... S'ils viennent me voir avant l'acquisition du bien, nous décidons ensemble de la meilleure structure en fonction de l'âge, du régime matrimonial, de l'aspect succession, de l'IR, de l'IFI... On constate que la location de meublés a aujourd'hui le vent en poupe par rapport à la location nue. La durée de bail est d'un an (contre trois pour la location nue). Dans les deux cas, il s'agit de respecter la loi Alur mais surtout la location meublée -de par sa nature commerciale- permet d'amortir comptablement le bien immobilier optimisant ainsi la fiscalité du propriétaire**.

Récemment, j'ai rencontré deux jeunes qui prévoient d'arrêter de travailler à cinquante ans. Ils ont calé leurs remboursements d'emprunts sur cet horizon, avec comme objectif de pouvoir vivre de leurs rentes issues des loyers passés cet âge !

Crédit, Patrimoine, Immobilier, Finance d'Entreprise, Assurance... : parcourez **l'annuaire de la CNCEF** et trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/

*BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

** (l'enregistrement comptable de cette charge supplémentaire vient mécaniquement réduire le résultat fiscal aboutissant dès lors à une fiscalité moindre.)