

Fiche mise à jour le :
21/08/2015



Fiche de 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 trois conditions sont remplies cumulativement:

- 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. 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.

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.

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

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 fonction du montant des revenus, les contribuables sont astreints à des obligations plus ou moins contraignantes :

- ü le régime du **micro-BIC** s'applique lorsque le montant annuel du chiffre d'affaires hors taxe est inférieur ou égal à **32 900 €¹ en 2015**. La déclaration fiscale se fait directement sur l'imprimé de déclaration d'ensemble des revenus, et doit être accompagnée de divers documents informatifs.
Le contribuable peut cependant opter pour le régime réel ou pour le régime réel simplifié.
- ü le régime du bénéfice réel (simplifié et normal) s'applique lorsque le montant annuel du chiffre d'affaires hors taxe est supérieur à 32 900 €

Exonération

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

- ü 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.
- ü ...

Charges

¹ Les activités de location meublée relèvent depuis la loi de finances pour 2009 du régime des activités des prestations de services et non plus de celui des activités de vente et de fourniture de logement. Il en résulte que la limite maximale de recettes permettant de se prévaloir de ce régime est fixée à 32 900 € (en 2015).

-- 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

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 revenu², 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 %³ 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 16 % (31,5 % avec les contributions sociales).

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.

² Article 199 sexvicies du CGI

³ 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

· **Taxe sur la valeur ajoutée**

Les locations meublées échappent en principe à la TVA.

Par exception, sont imposables les locations suivantes :

- Ü 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.
- Ü 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.
- Ü 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**

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'ISF. Pour être exonéré, le loueur doit remplir certaines conditions :

- il doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel
- 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. 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