



La fiscalité de la location meublée



LMNP IMMOBILIER

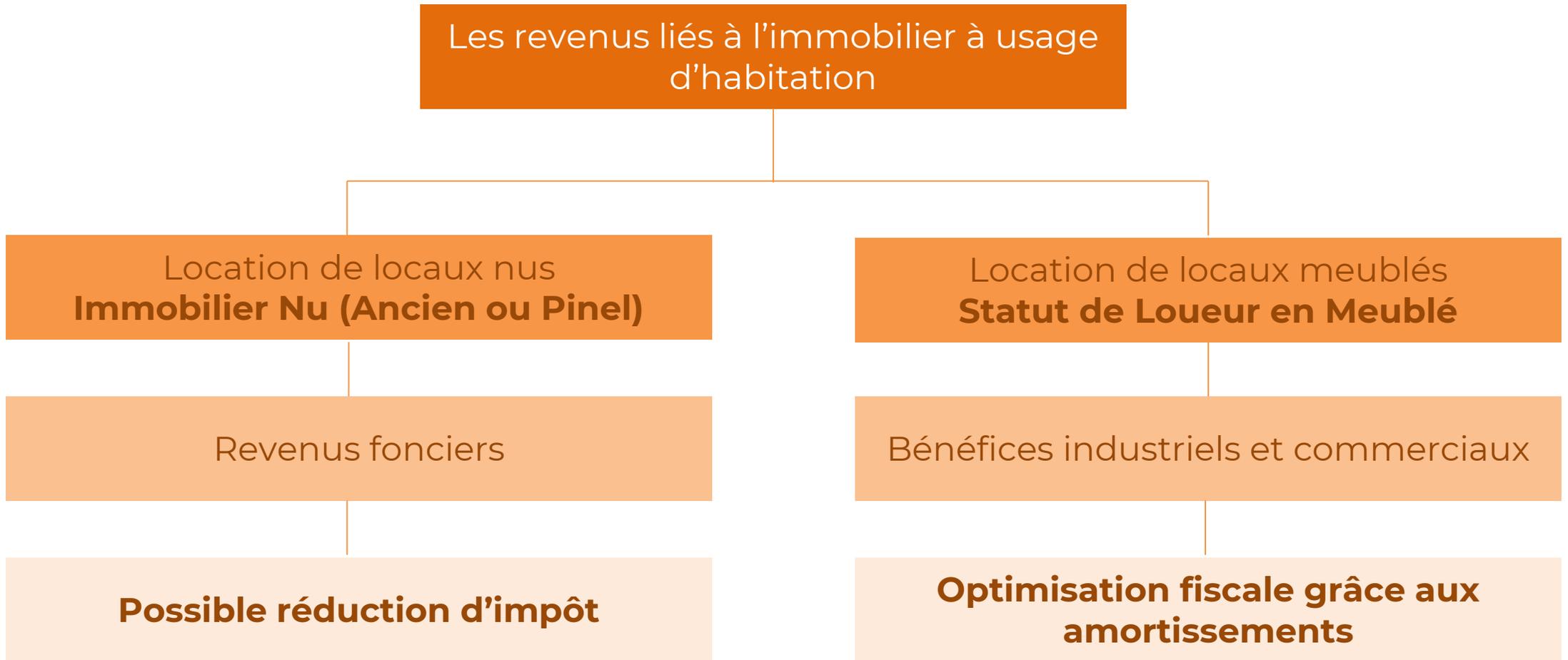
LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmp-immobilier.com

lmp-immobilier.com

La Location Meublée



La location nue (revenu foncier RF)

Comptabilité de trésorerie

+	-
Loyers	Charges réelles
Résultat fiscal important	

Taxation à la tranche marginale d'imposition (TMI) et aux prélèvements sociaux (PS)

La location meublée (bénéfices industriels et commerciaux : BIC)

Comptabilité d'engagement

+	-
Loyers	Charges réelles Amortissements
Résultat fiscal faible ou nul	

Conséquence (selon le financement retenu) :
génération de revenus non-fiscalisés jusqu'à 20 ans

Comparaison location nue/ location meublée

Location nue	Location meublée
Revenus fonciers	BIC
Imposition en encaissements / décaissements	Créances et dettes (sauf si régime micro)
Pas nécessaire de tenir une comptabilité	Comptabilité à tenir (sauf si régime micro)
Charges déductibles	Charges déductibles + amortissements
Dépenses d'entretien, d'amélioration... déductibles immédiatement	Dépenses amorties sur plusieurs années. Amortissement « mis de côté »
	Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)

Distinction location meublée et Parahôtellerie

- Il est possible de louer soi-même en meublé en proposant des prestations para hôtelières comme
 - l'accueil
 - le nettoyage régulier des locaux
 - la fourniture du linge de maison
 - la fourniture du petit déjeuner

Si le loueur en meublé propose au moins 3 des 4 services cités, son activité entre alors dans le champs d'application de la TVA. Il aura un droit à récupération de la TVA qui lui est facturé et pourra éviter l'éventuelle régularisation de TVA par 1/20^{ème}. Attention cela pourrait alors consister en un changement d'activité. Il ne s'agirait plus d'une location meublée mais d'une activité parahôtelière, laquelle devient une activité commerciale. Les conséquences sont considérables.

- Cette situation peut se rencontrer en cas de location de courte durée via des plateformes du type Airbnb, Booking ou Abritel. Dans d'autres cas, ce peut être des exploitants de résidences-services qui quittent les résidences à l'issue du bail initial, certains autres peuvent faire faillite, et la tentation est alors grande pour les investisseurs de s'organiser pour proposer les services eux même ou en sous-traitance. Des avocats leur conseillent d'ailleurs souvent cette formule. Ces derniers omettent généralement d'évoquer les conséquences fiscales au plan de l'impôt sur les revenus ainsi que les conséquences sociales.

Comparatif LMNP / Para-hôtelier

Principaux aspects du LMNP et du Para-hôtelier	
LMNP avec bail commercial	Para-hôtelier
Récupération de la TVA sur l'acquisition avec engagement de conservation sous bail commercial pendant 20 ans	
Amortissement comptable tous les ans	
Déficit reportable 10 ans	Déficit reportable 6 ans
Stock d'amortissement reportable sans limite de temps	Engendre un déficit de l'année en cours
Plus-value du particulier ➔ exonération au-delà de 30 ans de détention	Plus-value de professionnel ➔ court terme et long terme
	Rendement avec clause de variabilité en fonction de l'exploitation
	Les charges de co-propriété sont à supporter en totalité par l'investisseur
	Les charges individuelles peuvent être à supporter par l'investisseur (électricité, eau, internet...)
Formule d'occupation libre pouvant venir en réduction du loyer à percevoir	Occupation jusqu'à 6 mois par an (182 jours)
Pas de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)	Paiement de la CFE
Pas d'obligation d'inscription au RCS	Inscription au RCS obligatoire : attention à l'exclusion de certains investisseurs
Prélèvements sociaux ou SSI (selon le cas)	Cotisations SSI (ex-RSI) sur résultat (avec minimum de 1 202 € par an)

Comparatif LMNP / Para-hôtelier

Hypothèses de revente du bien à 10 ans

	10 % de moins-value soit 90 000 €		Revente au prix d'acquisition soit 100 000 €		10 % de plus-value soit 110 000 €	
	LMNP	PH	LMNP	PH	LMNP	PH
	Aucune imposition sur la plus-value	90 000 - 67 000 (VNC) = 23 000 € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 10 856 €	Aucune imposition sur la plus-value	100 000 - 67 000 (VNC) = 33 000 € de plus-value court terme imposition à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 15 576 €	Abattement pour travaux 15 % Abattement pour frais d'acquisition 7,5 % → pas d'imposition sur la plus-value	100 000 - 67 000 (VNC) = 33 000 € de plus-value court terme soit 15 576 € de fiscalité (TMI 30 % + PS 17,2%) 110 000 - 100 000 = 10 000 € de plus value long terme selon l'article 151 septies B bénéficie de 50 % d'abattement puis taxation au PFU à 30 % soit 1 500 €
Coût fiscal supplémentaire	-	10 856 €	-	15 576 €	-	17 076 €

Comparatif LMNP / Para-hôtelier

Hypothèses de revente du bien à 20 ans

	10 % de moins-value soit 90 000 €		Revente au prix d'acquisition soit 100 000 €		10 % de plus-value soit 110 000 €	
	LMNP	PH	LMNP	PH	LMNP	PH
	Aucune imposition sur la plus-value	$90\,000 - 34\,000$ (VNC) = $56\,000$ € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 26 432 €	Aucune imposition sur la plus-value	$100\,000 - 34\,000$ (VNC) = $66\,000$ € de plus-value court terme imposable à la TMI (30 %) + PS (17,2 %) soit 31 152 €	Abbatement pour travaux 15 % Abbatement pour frais d'acquisition 7,5 % ➔ pas d'imposition sur la plus-value	$100\,000 - 34\,000$ (VNC) = $66\,000$ € de plus-value court terme soit 31 152 € de fiscalité (TMI 30 % + PS 17,2%) $110\,000 - 100\,000 = 10\,000$ € de plus-value long terme selon l'article 151 septies B bénéficie de 50 % d'abattement puis taxation au PFU à 30 % soit 1 500 €
Coût fiscal supplémentaire	-	26 432 €	-	31 152 €	-	31 152 €

UN REGIME FISCAL PERTINENT ?

La location meublée est un régime pérenne pour de nombreuses raisons :

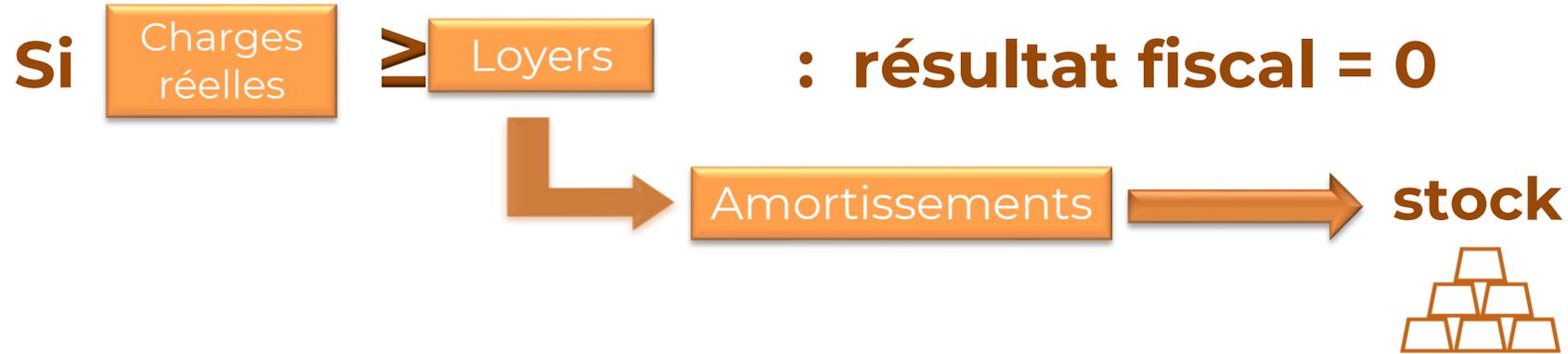
- Un marché mature et indispensable au logement
- Un statut maintenant ancien et déjà remanié
- Un dispositif fiscal qui répond aux principes généraux de la fiscalité française et des normes IFRS
- Ce n'est pas une niche fiscale
- Une réglementation récente qui a visé les Loueurs meublés professionnels soit environ 2% des investisseurs en meublé

La location meublée : les amortissements

- Les amortissements sont donc linéaires par composants et dégressifs

Items	1 à 20 ans	20 à 25 ans	25 à 40 ans
Terrain	0 €	0 €	0 €
Construction	7 575 €	4 575 €	3 375 €
Dont gros œuvre (40 ans/2,5%)	3 375 €	3 375 €	3 375 €
Dont toiture (25 ans/4%)	1 200 €	1 200 €	
Dont agencement (20 ans/5%)	1 500 €		
Dont électricité (20 ans/5%)	1 500 €		

La location meublée



Résultat fiscal = 0



Quelle option fiscale choisir ?



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

lmpn-immobilier.com

Quel régime d'imposition BIC choisir ?

Option 1

Le micro-BIC

Option 2

Le réel

Quel régime d'imposition BIC choisir ?

Option 1

Le micro-BIC

Application d'un abattement forfaitaire de 50% sur le montant des loyers

- ⇒ Inconvénient: Taxation dès la première année
- ⇒ Avantage: simplicité déclarative

Exemple: pour un appartement en location meublée à Angers 500€ par mois (soit 6 000€ à l'année)

Fiscalité totale de 1 416 € (TMI 30% + 17,2% de PS)

Quel régime d'imposition BIC choisir ?

Option 2

Le réel

Un expert-comptable se charge de faire toute la déclaration fiscale de l'activité de location meublée

Avantages :

- Bénéfice des amortissements et déductibilité de l'intégralité des charges (Taxe foncière, charges de copropriété, intérêts d'emprunt...)
- L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé permet de bénéficier de 66% de réduction d'impôt
- Non fiscalisation des revenus pendant une durée importante (10/12 ans en financement comptant et 20 ans à crédit)

Inconvénients:

- Nécessité de faire appel à un expert-comptable

Coût total d'un expert-comptable et d'un CGA : 805 € par an – 535 € de réduction d'impôt

Soit un coût réel de 270€ par an (22 € par mois!)

La Location Meublée

	Micro BIC	Réel
Montant de l'investissement (mobilier compris)	150 000 €	150 000 €
Amortissement annuel		5 500 €
Revenus annuels encaissés	6 000 €	6 000 €
Frais de comptabilité		- 270 €
Diverses charges	- 950 €	-950 €
Revenu fiscal avant amortissement ou abattement	+ 6 000 €	+ 4 840 €
Abattement / Amortissements utilisés	3 000 €	5 050 €
Solde imposable	3 000 €	- 270 €
Impôt à payer	1 416 €	0 €
Revenu net d'impôt (TMI à 30 % + PS à 17,2%)	3 634 €	4 840 €
Amortissements reportés sur les années suivantes		450 €

1 146 €
+ 31%

450 €

La fiscalité en Location Meublée

Déductibilité des charges

Les charges, notamment celles de copropriété, la taxe foncière et les intérêts d'emprunt sont déductibles des loyers, ce qui permet d'alléger le résultat fiscal de l'opération (résultat BIC)



La fiscalité en Location Meublée

Le régime de plus-value des particuliers

En cas de revente les plus-values sont calculées à partir du prix d'acquisition et non du prix net comptable



La fiscalité en Location Meublée



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com

Récupération de la TVA

Donc un rendement qui se calcule sur la partie HT

Gain de
20 %