

Si, comme la plupart des Français, vous appréciez l'investissement dans la pierre, vous avez peut-être décidé de vous lancer dans l'aventure. Vous trouverez ici quelques clés comptables et fiscales pour une exploitation en location vide (ou "location nue classique"), premier choix en France, devant la location meublée.

PLACEMENT CHOUCHOU DES FRANÇAIS

Location vide : quelle fiscalité ?

Luc LEESCO

Comme on le montrait dans notre article précédent¹, l'investissement locatif peut produire des résultats spectaculaires... tout comme déboucher sur des situations catastrophiques ! Si vous allez ou venez d'acheter un logement, vous devez au plus vite vous poser les bonnes questions sur le plan fiscal : quels choix s'offrent à vous ? Que déclarer ? Comment déclarer ? Quelles sont vos options ?

La nature fiscale de votre revenu locatif

Les principales catégories fiscales sont les bénéfiques industriels et commerciaux (BIC), les bénéfiques non commerciaux (BNC), les bénéfiques agricoles (BA), les revenus fonciers (RF), les traitements et salaires (TS) etc. Chacune de ces catégories obéit à des règles d'imposition qui lui est propre. Les revenus que vous allez tirer de votre bien loué nu seront alors soumis aux règles des revenus fonciers (RF).

La taxation sur vos revenus fonciers

Ces revenus fonciers viendront s'ajouter à vos autres revenus pour former votre revenu brut global qui sera imposé selon le barème progressif. En plus de l'impôt sur le revenu (IR), vous devez payer des prélèvements sociaux au taux global de 17,2%

(CSG de 9,2%, CRDS de 0,5% et prélèvement de solidarité de 7,5%). Ces revenus fonciers sont eux-mêmes déterminés selon deux modalités : le réel et le micro foncier.

Régime du réel...

Le bénéfice foncier imposable au régime réel est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges déductibles, pour leur montant réel et justifié.

Dépenses déductibles

Celles-ci sont listées dans l'article 31 du Code général des impôts (CGI). Vous pouvez déduire notamment les frais d'administration et de gestion, les travaux d'entretien et de réparation, les impôts et taxes, les primes d'assurances, les charges de copropriété et les intérêts d'emprunt.

Dépenses non déductibles

En revanche, les frais d'acquisition, d'agrandissement, le capital d'emprunt... ne sont pas déductibles.

Obligations déclaratives

Vous devez souscrire une déclaration de revenus fonciers (2044) en même temps que celle d'ensemble (2042). Attention, si vous êtes propriétaire d'un immeuble pour lequel un régime spécial s'applique (monuments historiques, Robien...), il vous faut souscrire une déclaration 2044 spéciale.

Défiscalisation

Il est possible que vos charges soient supérieures à vos recettes. Vous constaterez alors un déficit foncier qui pourra se déduire de vos autres revenus. C'est la fameuse "défiscalisation" dont vous avez entendu parler. Il s'agit d'une incitation pour les propriétaires à rénover leur bien le rendant ainsi

Les Français passionnés d'investissement locatif !

Selon un sondage Ifop, 7 sondés sur 10 placent l'investissement locatif en tête devant l'assurance-vie ou l'épargne sécurisée. Les motivations des personnes interrogées : 51% pour se constituer un patrimoine, 45% pour disposer d'un revenu complémentaire, 45% en vue de leur retraite, 43% pour diminuer leurs impôts et 32% afin de transmettre un bien à leurs enfants.



Investissement locatif : vaut-il mieux opter pour le foncier au "réel" ou en "micro foncier" ? Tout dépend de votre situation et de vos objectifs.

plus agréable pour le locataire et en maintenant sa valeur lors d'une future revente, le tout avec une économie d'impôt !

Attention : comme on peut s'en douter cet avantage est très encadré et limité. Le déficit foncier imputable sur les autres revenus est plafonné à 10 700 € par an. Le déficit généré par les intérêts d'emprunt, lui, ne peut être imputé que sur les revenus fonciers. L'excédent non imputable pourra toutefois être reporté dans la limite de 10 ans sur les revenus fonciers futurs.

... ou du micro ?

Par souci de simplicité, l'administration vous offre la possibilité d'opter pour le régime micro foncier si vous encaissez moins de 15 000 € de loyers par an. Les dépenses n'ont pas à être justifiées dans ce régime. Un abattement forfaitaire de 30 % sera effectué sur les loyers encaissés.

Obligations déclaratives

Elles sont très simples. Il vous suffira de déclarer le montant brut des loyers sur votre

2042. Ce régime est intéressant si vous avez très peu de charges. En revanche, si vos charges réelles sont supérieures à 30 % de vos recettes, optez pour le réel.

Quid de l'option IS ?

Malheureusement, ce n'est pas une option si vous n'êtes pas en société, car IS signifie impôt sur les sociétés¹. Pour bénéficier de cette législation, il faut que le bien ait été acheté par une société placée sous le régime de l'IS, par option ou de plein droit. Dans ces conditions, seule la société paie de l'impôt (IS)² et non le propriétaire des parts sociales (vous). Cette société pourra appliquer les règles des sociétés commerciales. Ainsi, outre les frais supportés, elle pourra en plus déduire une dotation aux amortissements. Le mécanisme de l'IS vous exonère des prélèvements sociaux et de l'impôt sur le revenu tant que vous ne distribuez pas de dividendes. C'est donc un puissant moyen de capitalisation.

Pour de plus amples explications, nous vous renvoyons à notre article traitant de la SCI³.

Et l'option à la TVA ?

Une réflexion peut être menée si vous achetez un bien neuf et que vous pensez le louer à un professionnel assujéti à la TVA (20%).

On n'est jamais mieux servi que par soi-même !

Si vous êtes professionnel(le), rien ne vous empêche de vous constituer un patrimoine immobilier tout en défiscalisant. Pourquoi ne pas louer à vous-même ? Dans cette perspective, la SCI à l'IS aura peut-être votre préférence.

Pour résumer

On l'a vu, l'immobilier est le placement favori des Français. Quoiqu'il en soit, il est primordial de bien choisir votre régime fiscal : vaut-il mieux opter pour le foncier au "réel" ou en "micro foncier" ? Cela dépend de votre situation et de vos objectifs. Le "réel" est souvent préféré car il permet d'imputer les déficits sur les revenus afin de profiter de ce qui est une véritable incitation fiscale. Il s'agit alors de ne pas se tromper dans votre déclaration et bien connaître les règles de répartition des charges. En général, les investisseurs qui se "professionnalisent" optent pour l'IS via leur société ou SCI³. ●

1 Voir *Avenir & Santé*, juin 2020 ; 484 : 42-3

2 Taux 15 % si le bénéfice est inférieur à 38 200 €

3 Voir *Avenir & Santé*, sept. 2019 ; 476 : 40-1



Luc Leesco,
expert-comptable,
partenaire de FNI Compta