

Avez-vous entendu parler de cette tendance de fond, à savoir l'investissement immobilier en meublé en vue de générer des revenus locatifs ? Cette recherche de "rentabilité", avec pour objectif de générer une trésorerie excédentaire immédiate et de surcroît se constituer un patrimoine, est rendue possible grâce à une fiscalité amicale. Suivons le mode d'emploi !

## MEUBLÉ LOCATIF, LE NOUVEL ELDORADO ?

# Location meublée : quelle fiscalité ?

Luc LEESCO

### Qu'est-ce qu'un meublé ?

Un meublé est, selon la loi, un local d'habitation pourvu des meubles nécessaires à une vie normale<sup>1</sup>.

Le fisc classe les revenus résultant de la location meublée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers (RF) comme il le fait pour les locations vides.

Le loueur en meublé devra s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés

(RCS) ; il sera assujéti aux diverses contributions et impôts : cotisation foncière des entreprises (CFE), taxe de séjour, taxe foncière...

### Le nouvel investissement locatif

L'investissement en meublé promet une rentabilité immédiate : vous augmentez vos revenus tout en constituant votre patrimoine, sans effort d'épargne. Il s'agit pour cela d'utiliser un effet de "levier financier" : la banque vous prête l'essentiel des fonds sur une longue durée. Si les remboursements sont inférieurs aux revenus locatifs déduction faite des impôts et charges diverses, vous pouvez générer un bonus qui peut améliorer votre train de vie. Pour réussir, il faut donc la conjonction suivante : de faibles taux d'intérêt (actuels), des loyers conséquents (grâce au meublé), ainsi qu'une fiscalité amicale (que nous allons examiner).

### Une tendance de fond ?

Un large usage des Airbnb, Booking, Leboncoin... conjugué à un nouvel état d'esprit des locataires a changé la donne de l'investissement en meublé. On peut constater un véritable engouement des étudiants à se retrouver "en coloc" avec des

camarades. Tout ceci ayant pour effet de booster les loyers en meublé de 10% à 30% supérieurs à ceux des logements nus.

### Quel statut retenir ?

Pour commencer, l'investisseur va devoir choisir son statut : exploiter en indépendant ou constituer une société.

Voici un aperçu de quelques alternatives avec un bref résumé de leur implication fiscale.

### Exploitation en société

#### • Société civile immobilière (SCI).

La société paie obligatoirement l'impôt sur les sociétés (IS) (15% jusqu'à 38 200 € de bénéfice). Si vous capitalisez et ne distribuez pas de dividendes, vous ne payez ni impôt sur le revenu (IR) ni charges sociales. C'est donc de loin la solution la plus efficace pour constituer un patrimoine. Attention : un seul bien en meublé et toute la SCI bascule à l'IS.

#### • Société à responsabilité limitée (SARL).

Elle sera **obligatoirement** à l'IS sauf si vous optez pour le régime de la SARL de famille pour être traité comme une entreprise individuelle (LMP ou LMNP).

**Vous ne constituerez une société que si vous avez la volonté de vous associer (enfants, conjoint ou partenaire pacsé...).**

### Défiscalisations ?

Divers ministres ont fait voter les célèbres lois éponymes afin de stimuler l'immobilier (Pinel, Censi-Bouvard, Malraux, Denormandie, Borloo, Scellier etc.). La défiscalisation des revenus locatifs est encouragée et vient s'ajouter aux mécanismes du meublé.



**Luc Leesco,**  
expert-comptable,  
partenaire de FNI Compta

