

LOCATION MEUBLÉE

LUC LEESCO, EXPERT-COMPTABLE,
PARTENAIRE DE FNI COMPTA



Une fiscalité toujours avantageuse ?

La location meublée a connu un engouement considérable ces dernières années. Elle permet en effet de générer des revenus locatifs tout en se constituant un patrimoine immobilier. Réputée pour sa fiscalité généreuse, les pouvoirs publics ont révisé depuis leur politique incitative en changeant les règles du jeu. Alors, la location meublée est-elle toujours aussi intéressante ?



Qu'est-ce qu'un meublé ?

Un meublé est, selon la loi, un local d'habitation pourvu des meubles nécessaires à une vie normale. 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'enregistrer au guichet unique sur le portail INPI ; il sera assujéti aux diverses contributions et impôts : cotisation foncière des entreprises (CFE), taxe de séjour, taxe foncière...

De nombreuses charges déductibles

Sans rentrer dans les détails, sachez que vous pouvez déduire notamment les travaux d'entretien et de réparation, les charges de copropriété, les primes d'assurances,

les impôts et taxes, les intérêts d'emprunt, les frais de dossier, ceux de garantie bancaire non remboursable, les frais d'acquisition

(notaire, agence, droits d'enregistrement, d'administration et de gestion, les honoraires comptables, les frais de téléphone, formations et documentation... Mais ce n'est pas tout. À cette liste s'ajoutent les amortissements du bien !

Des amortissements bienveillants

L'administration accepte de considérer que votre bien subit avec le temps une dépréciation et vous autorise à déduire de vos revenus locatifs la valeur supposément perdue du bien : l'amortissement fiscal. On applique un calcul par composants (gros œuvre, toiture, agencement, mobilier...). C'est un peu technique. Sachez que cela peut représenter environ 5%/an, soit 5000 € pour un appartement

Option micro BIC - en jaune orangé les modifications

	Avant 2024		À partir de 2024	
	Limite revenus locatifs	Taux d'abattement	Limite revenus locatifs	Taux d'abattement
Longue durée	77700 €	50%	77700 €	50%
Tourisme non classé	77700 €	50%	15000 €	30%
Tourisme classé				
- zone tendue	188700 €	71%	15000 €	71%
- autres zones	15000 €	71%	15000 €	92%
- autres zones	entre 15000 et 188700 €	71%	entre 15000 et 188700 €	71%

Mesure de tempérance : pour les déclarations de 2023, afin d'éviter la rétroactivité de la loi, le contribuable pourra retenir la législation antérieure à la loi de finances 2024 s'il le souhaite. Autant dire que l'année suivante, ces nouveautés fiscales s'imposeront à tous. <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/14109-PPG.html/ACTU-2024-00003>

Quel statut retenir ?

Il est possible d'exploiter une location meublée selon divers statuts, en individuel ou en société. Le choix du statut dépend des objectifs et perspectives de chacun avec des conséquences sur le long terme. Faites vous accompagner. Dans tous les cas une formalité d'immatriculation est à faire sur le portail de l'INPI. Voici quelques exemples.

- **SCI** – Un couple décide de transformer en meublés deux appartements loués jusqu'à présent nus. Leur SCI, imposée initialement à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux, passe automatiquement à l'impôt sur les sociétés (IS). L'IS sera de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice. Ils ne payeront plus ni impôt sur le revenu (IR) ni prélèvements sociaux car ils ne se distribuent ni dividende ni salaire pour pouvoir rembourser l'emprunt.
- **SARL** – Les membres d'une famille, frères et sœurs, ont fait l'acquisition d'un immeuble de rapport afin de le louer par appartements meublés. Une belle affaire ! Ils font le choix d'une SARL de famille qui pourra opter pour l'IR. Le gérant, rémunéré, paiera des charges sociales déductibles pour bénéficier d'une couverture.
- **LMNP** – Un célibataire transforme en meublé son ancien appartement. Les loyers sont inférieurs à 23 000 €. Il relève de plein droit du statut LMNP individuel. La LMNP ne peut pas générer de déficit. Les amortissements non déduits sont reportables sans limitation de durée. Lors de la revente, les règles des plus-values des particuliers s'appliqueront.
- **LMP** – Une décoratrice d'intérieur souhaite développer l'exploitation de nombreux appartements dans une ville très touristique. Elle les décore avec goût et les rend très attractifs sur un marché qu'elle connaît bien. Les loyers dépassent à la fois 23 000 €/an et l'ensemble des autres revenus d'activité de son foyer fiscal. Elle relève de plein droit du régime de la location meublée professionnelle (LMP). Elle peut imputer les déficits de sa LMP sur ses autres revenus professionnels diminuant considérablement son impôt. À la revente, c'est le régime des plus-values professionnelles qui s'appliquera (article 151 septies B du CGI).

de 100 000 €, ce qui n'est pas négligeable ! Résultat, si vous avez bien appliqué l'ensemble des déductions fiscales auxquelles vous avez droit, y compris l'amortissement, au régime du réel, vous ne payez pas ou peu d'impôt.

Changement d'état d'esprit des pouvoirs publics

Devant les difficultés de nombreux français à se loger, les pouvoirs publics ont dû prendre des dispositions afin de limiter les effets de la location meublée. Dans certaines zones touristiques, le nombre d'habitations transformées en locations de tourisme a réduit les logements disponibles, surtout en centre-ville et a occasionné une flambée des prix rendant

les achats ou locations inaccessibles aux habitants eux-mêmes. Au niveau local, les maires ont dû prendre des dispositions telles que l'obligation de déclaration des locations de tourisme ou l'imposition d'une taxe de séjour. Au niveau national, le Sénat a même adopté une loi dite "anti-Airbnb" visant à atténuer les avantages de cette niche fiscale.

Les nouveautés fiscales 2024 – article 50-0 du CGI

En fonction des loyers, vous avez le choix de déclarer vos résultats selon le régime du réel ou celui du micro-BIC. La loi de finances pour 2024 n'apporte des modifications que pour les meublés de tourisme (voir tab. ci-contre).

Réel ou option micro-BIC ?

Avec les modifications introduites par la loi de finances 2024, on pouvait s'attendre à une forte augmentation de la fiscalité des loueurs meublés non professionnels (LMNP). En réalité, c'est le choix du micro-BIC qui a été restreint et sa fiscalité alourdie comme le montre l'exemple suivant, sauf pour les meublés de tourisme en zone non tendue générant moins de 15 000 € de loyers/an qui bénéficient d'un taux majoré (voir tab. ci-dessous).

Un investissement toujours rentable ?

L'investissement en meublé promet une rentabilité immédiate : vous augmentez vos revenus tout en constituant votre patrimoine, sans effort d'épargne tant que vous arrivez à louer. 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. Les coups de rabot du législateur sur cette niche fiscale n'ont pas enlevé l'intérêt d'investir dans la location meublée. Ils ne font que conforter le régime du réel par rapport au micro-BIC mais ceci nécessite de tenir une comptabilité et de déposer une déclaration de résultats (2033). FNI Compta propose une solution économique pour vous y aider. ●

Régime micro - BIC		Régime réel	
loyer annuel	10 000 €	loyer annuel	10 000 €
abattement forfaitaire 30 % (10 000 x 30 %)	-3 000 €	taxes (taxe foncière, CFE...) intérêts d'emprunt amortissements frais (entretien, assurances gestion...) Total charges déductibles	1 000 € 500 € 5 000 € 2 000 € -8 500 €
Je perçois 10 000 €, je suis imposé sur	7 000 €	Je perçois 10 000 €, je suis imposé sur	1 500 €
IRPP hypothèse TMI : 7 000 x 30 %	2 100 €	IRPP : 1 500 x 30 % =	450 €
prélèvements sociaux : 7 000 x 17,20 %	1 204 €	Prélèvements sociaux : 1 500 x 17,20 %	258 €
Impôt total	3 304 €	Impôt total	708 €

Dans cet exemple de meublé de tourisme non classé mieux vaut opter pour le régime du réel. À l'inverse, pour un meublé de tourisme classé en autres zones le régime du micro est plus avantageux.