

LA LOCATION MEUBLEE

La location meublée relève du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et permet de réduire l'impôt, son paiement se faisant au barème de l'IR.

Il existe en réalité deux régimes :

- **Le micro-BIC** (micro-entreprise)
- **Le régime réel qui comprend le statut de LMNP (loueur meublé non professionnel) et LMP (loueur meublé professionnel)**

Le MICRO - BIC

Les **loyers perçus** (chiffre d'affaires hors recettes accessoires) doivent être **inférieurs à 32 900 euros/an**.

Dans ce régime, **un abattement de 50% est appliqué sur les recettes annuelles** (loyers et recettes accessoires).

C'est ce résultat qui s'ajoute aux autres revenus pour être ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette option n'a d'intérêt que dans la mesure où les charges déductibles du régime réel simplifié sont inférieures à 50% des loyers.

Autrement dit, cette option n'est pas à choisir lorsque l'on a recours à l'emprunt pour financer l'acquisition du bien.

Il est obligatoire pour le régime micro BIC de **reporter le montant des recettes liées à la location meublée directement sur la déclaration des revenus**.

Cette option interdit également d'exercer l'activité au sein d'une société (Sarl de famille par exemple).

Le REGIME REEL D'IMPOSITION

Au-delà de 32 900 euros/an de recettes en 2015, vous êtes obligatoirement soumis au **régime réel d'imposition**, c'est-à-dire que vous pouvez déclarer vos charges pour leur montant réel et non plus de manière forfaitaire. **Via l'application d'un système d'amortissement, vos recettes locatives baissent, allégeant votre imposition.**

Si les charges déductibles dépassent 50% des loyers, il vaut mieux opter pour ce régime (vous pouvez en effet avoir le choix, si vous êtes exigible au régime micro-BIC). Cette option est valable et irrévocable pendant 2 ans (à exercer avant le 1^{er} février de la 1^{ère} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier).

Les **charges déductibles des loyers perçus** sont :

- **les factures d'entretien et de réparation**
- **les impôts locaux**
- **les frais de gestion et d'assurances**
- **l'amortissement des locaux** (si ceux-ci sont inscrit à l'actif)
- **l'amortissement du mobilier et des améliorations** (pour une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 et 20% par an)
- **les intérêts d'emprunts** (si le bien financé est inscrit à l'actif)

D'un point de vue fiscal, des **obligations comptables** sont à dresser et à présenter : **un bilan, un tableau des immobilisations et amortissements ainsi qu'un relevé des provisions**.

Dans ce régime, deux statuts sont possibles : LMP ou LMNP

Pour avoir le **statut de loueur mobilier professionnel (LMP)**, il faut réunir les **conditions suivantes** :

- **inscrire l'activité en qualité de loueur professionnel au RCS** (registre du commerce et des sociétés)
- **réaliser plus de 23 000 euros de loyers TTC par an**
- **des recettes liées aux loyers qui excèdent les autres revenus professionnels du foyer fiscal**

Toute personne ne remplissant pas ces trois conditions est considérée comme loueur meublé non professionnel (LMNP).

* Le **statut LMP** présente les **avantages** suivants :

- **Déduire les déficits constatés de l'activité en loueurs meublés des autres revenus du foyer fiscal.** Ce statut est favorable aux contribuables fortement fiscalisés. Si vous êtes non professionnel, l'imputation des déficits se fait sur les bénéfices perçus des 10 années suivantes seulement.
- **Les plus-values réalisées dans le cadre de ce statut sont purement et simplement défiscalisées lorsque l'activité de loueur professionnel est exercée depuis plus de 5 ans et si les immeubles sont inscrits à l'actif du bilan. Totalement si les recettes sont inférieures à 90 000 euros HT les deux années précédant la cession, partiellement si elles sont comprises entre 90 000 et 120 000 euros HT.** Sous certaines conditions, la plus-value peut bénéficier du taux proportionnel d'imposition de 31,5% (dont 15,5% de prélèvement sociaux). Si l'activité est exercée depuis moins de 5 ans et que les recettes dépassent 120 000 euros HT, l'imposition des plus-values est totale. **Quant au LMNP, il est imposé selon le régime des plus-values des particuliers (exonération au bout de 30 ans).**
- En matière d'impôt sur la fortune, les **biens inscrits à l'actif du bilan** sont considérés comme des biens professionnels et **échappent à toute imposition** contrairement au LMNP dont l'activité est soumise à l'ISF.
- **Les revenus tirés du LMP supportent la CSG de 8%** alors que **ceux tirés du LMNP supportent des prélèvements sociaux de 15,5%.**

* A l'inverse, le **statut du LMNP** présente d'autres **avantages** :

- Le revenu du **LMP est soumis aux charges sociales professionnelles** (entre 35 et 25% du revenu net professionnel) alors que le **revenu du LMNP en est totalement exonéré.**
- **Le LMNP n'a pas à remplir de déclaration commune de revenus (DCR)** puisqu'il est exonéré de charges sociales.

Les **deux statuts ne sont pas assujettis à la TVA mais aux impôts locaux** : Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

L'arbitrage entre LMNP et LMP repose sur vos anticipations : **au cours des 5 prochaines années si vous pensez réaliser un chiffre d'affaires inférieur à 120 000 euros et que la valeur du patrimoine immobilier destiné à la location meublée évoluera favorablement, le LMP reste plus intéressant.**

LA SARL DE FAMILLE : UNE COMBINAISON GAGNANTE !

La création d'une SARL de famille pour développer l'activité de loueur en meublé permet d'optimiser, de façon significative, les aspects fiscaux et patrimoniaux de la location meublée. Elle demeure un outil de facilitation de la transmission privilégié, notamment parce qu'elle **permet d'associer plusieurs enfants à la détention d'un patrimoine immobilier sans pour autant créer une situation d'indivision. Les résultats fiscaux, bénéficiaires ou déficitaires, sont affectés à chaque associé, pour chaque exercice, au prorata de ses droits sociaux, selon les dispositions statutaires.**

Une formule astucieuse permet de tirer la quintessence patrimoniale de la SARL de famille : **le démembrement de propriété des parts sociales.** Il s'agit « d'éclater » la **propriété des parts de la société en deux : l'usufruit aux parents et la nue-propriété aux enfants.** Les parents usufruitiers conservent ainsi la jouissance des bénéfices de la société en vue d'obtenir, à l'heure de la retraite, un complément de revenu fort appréciable.