



HAL
open science

La location meublée : une niche fiscale ?

Mahamadou Diakite

► **To cite this version:**

Mahamadou Diakite. La location meublée : une niche fiscale?. Gestion et management. 2019. dumas-02319817

HAL Id: dumas-02319817

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02319817>

Submitted on 22 Oct 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



LA LOCATION MEUBLEE : Une niche fiscale ?

Présenté par : DIAKITE Mahamadou

Nom de l'institution : AGORI GROUPE

Tuteur professionnel : KHOUNPHASOUK Cédric

Tuteur universitaire : DISLE Charlotte

**Master 2
Comptabilité – Contrôle - Audit
2018 - 2019**





Mahamadou DIAKITE

IAE GRENOBLE

Année 2018 - 2019

Location meublée : une niche fiscale ?

Tuteur universitaire : Charlotte DISLE

Tuteur professionnel : Cédric KHOUNPHASOUK

Avertissement :

Grenoble IAE, au sein de l'Université Grenoble Alpes, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en alternance : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance au cabinet AGORI, plus particulièrement à Monsieur Dominique SEON d'avoir accepté de m'accueillir comme stagiaire au sein du cabinet.

Je remercie également tout le personnel du cabinet AGORI pour leur accueil, leur esprit d'équipe, leur joie de vivre tout au long de mon stage.

Aussi, je tiens à témoigner toute ma gratitude à mon tuteur de stage, Monsieur Cédric KHOUNPHASOUK, un excellent collaborateur comptable, pour son accueil, sa bienveillance, sa bonne humeur, le temps passé ensemble et le partage de son expertise au quotidien. Grâce aussi à sa confiance j'ai pu m'accomplir totalement dans mes missions riches et variées. Merci aussi de m'avoir initié à la boxe.

Je remercie aussi Charlotte DISLE, maître de conférences à l'IAE de Grenoble en sciences de gestion, pour son encadrement et ses remarques pertinentes tout au long de la rédaction de mon mémoire.

Enfin, ma reconnaissance et mes remerciements à ma famille et mes amis, pour leur soutien indéfectible et leurs encouragements.

TABLES DES SIGLES ET DES ABREVIATIONS

BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

CA : Chiffre d'affaires

CFE : Cotisation Foncière des Entreprises

CGA : Centre de Gestion Agréé

CGI : Code Général des Impôts

CS : Cotisations Sociales

CVAE : Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière

IRPP : Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques

IS : Impôt sur les Sociétés

ISF : Impôt Sur la Fortune

LMNP : Location Meublée Non Professionnelle

LMP : Location Meublée Professionnelle

PS : Prélèvements sociaux

PV : Plus – Value

QP : Quote-part

RF : Résultat Fiscal

RSI : Régime Social des Indépendants

SARL : Société Anonyme à Responsabilité Limitée

SCI : Société Civile Immobilière

SNC : Société en Nom Collectif

TTC : Toutes Taxes Comprises

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

VNC : Valeur Nette Comptable

VS : Versus

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	10
PARTIE 1 : ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE, JURIDIQUE ET FISCAL DE LA LOCATION MEUBLEE	11
I. CADRE ECONOMIQUE ET JURIDIQUE	11
A. PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE LOUEUR EN MEUBLE ..	11
1) STATUT JURIDIQUE ET REGIME FISCAL.....	11
2) MODALITES D'ACQUISITION DU BIEN	12
A) ACQUISITION SOUS FORME INDIVIDUELLE	12
B) ACQUISITION EN SARL DE FAMILLE.....	13
C) ACQUISITION EN SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI).....	13
3) REGIME D'IMPOSITION	13
A) REGIME MICRO-BIC.....	13
B) REGIME REEL.....	14
4) REGIME D'AMORTISSEMENT	15
C) COMPARAISON AVEC LES AUTRES FORMES DE LOCATION	17
B. EVOLUTIONS DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE	18
1. PRESENTATION DES REFORMES SUR LA LOCATION MEUBLEE	18
2. EVOLUTIONS POSSIBLES DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLEE.....	19
II. LES DIFFERENTS TYPES DE LOUEURS EN MEUBLE.....	20
1. LE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP).....	20
2. LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP).....	20
3. IMPACTS PATRIMONIAUX LMP - LMNP.....	20
A) DEFICITS	20
B) PLUS – VALUES (PV).....	21
C) DISPOSITIF CENSI – BOUVARD.....	22
D) IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)	23
E) COTISATIONS SOCIALES.....	24
PARTIE 2 : GESTION ET TRAITEMENT COMPTABLE DES DOSSIERS DE LOUEURS EN MEUBLES	26
I. LE CENTRE DE GESTION AGREE (CGA)	26
II. LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EXPERT-COMPTABLE..	27
III. LES TAXES ENGENDREES PAR LA LOCATION MEUBLEE SELON LE REGIME FISCAL	30
PARTIE 3 : ÉTUDE COMPARATIVE D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT : REVENU FONCIER VS LMNP	31
CONCLUSION.....	35

AVANT – PROPOS

Dans le cadre mon Master 2 en Comptabilité – Contrôle – Audit, j’ai effectué un stage de 5 mois en comptabilité au sein du cabinet AGORI.

Créé en 2008, AGORI GROUPE est la holding qui regroupe les cabinets comptables BARTHELEMY & ASSOCIES (AGORI et SUD ISERE), MDS, RMC et SYSTHEMA.

Ce regroupement est dû à une croissance soutenue et régulière, dans un premier temps interne, puis par une croissance externe et surtout avec la volonté de mettre en commun les compétences et la synergie des moyens.

L’implantation est aujourd’hui, dans la région grenobloise, avec un siège à Seyssinet et deux bureaux secondaires à La Mure et Vizille. Autre richesse humaine, ce sont évidemment les collaboratrices et collaborateurs. Le cabinet compte une cinquantaine de personnes et constitue un acteur important du conseil à l’entreprise sur le bassin grenoblois. Les salariés sont recrutés et formés pour un service destiné à la satisfaction du client.

En 2015 AGORI a fait l’acquisition de 3 véhicules électriques français. Le groupe a installé sur une aire dédiée aux véhicules électriques une borne de chargement que nous mettons à disposition de nos clients. Cette volonté forte se décline aussi par l’incitation auprès des associés et collaborateurs d’AGORI de venir au travail par des moyens de déplacement doux.

Le cabinet se démarque aussi par sa diversité ethnique, culturelle, de formation, et par le nombre important d’associés notamment de femmes car la parité homme – femme est très chère au cabinet. Les clients sont régulièrement en lien avec leurs experts - comptables, et peuvent compter sur leur disponibilité et leur réactivité.

L’activité du cabinet est divisée en 6 pôles : Administratif, Audit et Commissariat aux Comptes, Comptable et Fiscal, Gestion, Juridique, Social.

J’ai eu l’opportunité de me confronter aux différentes missions pendant la période fiscale. J’ai eu la chance de me voir confier des missions très diverses :

- La tenue de la comptabilité : saisie, lettrage, demande d’informations
- La déclaration de TVA (par mois / trimestre)
- Révision de comptes : vérifier la cohérence de toutes les écritures en vue de monter la liasse fiscale
- Liasse fiscale LMNP, SCI

INTRODUCTION

L'achat d'un bien immobilier ancien ou neuf est un investissement conséquent. Il y a le dilemme entre achat ancien ou neuf. En étudiant le graphique ci-dessous, on s'aperçoit que le marché de l'ancien se porte bien avec 970 000 volumes de ventes réalisés en 2018 contre 968 000 en 2017. En ce qui concerne le marché du neuf, il varie beaucoup, car il dépend des réformes fiscales prises par chaque Gouvernement en place, mais se porte bien dans l'ensemble.

Au final, le marché de l'immobilier se porte assez bien, cela est dû notamment à des taux d'intérêts très bas (le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) se stabilise en janvier 2019 (1,50 %, après 1,49 % en décembre 2018)¹ ce qui permet l'acquisition de bien immobilier. Il y a aussi une raison psychologique c'est-à-dire qu'un investissement immobilier reste une valeur sûre.

En ce qui concerne les prix, un bien acheté neuf coûte évidemment plus cher qu'un bien ancien mais le logement ancien va nécessiter potentiellement plus de travaux tels que des rénovations, mise aux normes etc. Aussi, les frais de notaire sont nettement plus élevés dans l'ancien, de 7 à 8 % du prix de vente contre 2 à 3 % de la valeur du bien dans le neuf.

Que le bien soit neuf ou ancien, le critère déterminant doit être la rentabilité et cela passe par un très bon emplacement géographique.

Le mémoire présente la location avec ses avantages et inconvénients. Il est subdivisé en trois parties : la première partie porte sur l'environnement économique, juridique et fiscal de la location meublée, la deuxième partie sur la gestion et le traitement comptable des dossiers de loueurs en meublé, la troisième partie sur une étude comparative d'un projet d'investissement : revenu foncier vs revenu LMNP.

¹ Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2019, Annexe 1

PARTIE 1 : ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE, JURIDIQUE ET FISCAL DE LA LOCATION MEUBLEE

I. CADRE ECONOMIQUE ET JURIDIQUE

A. PRESENTATION DE L'ACTIVITE DE LOUEUR EN MEUBLE

1) STATUT JURIDIQUE ET REGIME FISCAL

La location meublée n'a pas de définition légale car sur le plan juridique, c'est une activité civile qui n'est donc pas visée par le code de commerce, mais sur le plan fiscal, c'est une activité commerciale relevant de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Cependant, la loi Alur du 24 Mars 2014 tente de donner une définition en stipulant qu'il faut : « *un logement décent équipé d'un mobilier² en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante* » pour être qualifié de location meublée.

On rencontre généralement la location meublée classique, la location meublée de tourisme / saisonnière (AirBnB ou Aritel).

En ce qui concerne la location meublée de tourisme, selon la commune, une déclaration seule obligatoire, ou une déclaration puis une autorisation obligatoire en mairie (la mairie délivrera un numéro de déclaration) sont nécessaires faute de quoi le loueur peut être amené à payer une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour non déclaration et jusqu'à 50 000 € sans autorisation. On ne peut pas louer plus de 90 jours à la même personne et le loueur ne peut pas louer sa résidence principale plus de 120 jours par an. La plateforme AirBnB doit désormais déclarer à l'administration fiscale les revenus réalisés par ses utilisateurs. Ces mesures ont permis de contrôler la location AirBnB qui était surtout intéressante à cause des nuitées très élevées.

² Voir Liste des éléments mobiliers fixés par Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015, Annexe 2
Legifrance.gouv.fr. *Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé* : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884&categorieLien=id>

La location peut se faire en direct par un bail meublé, ou en indirect par un bail commercial³ (pour les résidences de tourisme, résidences de retraite...).

Par ailleurs, il faut remplir le formulaire P0i⁴ pour un début d'activité dans les 15 jours qui suivent, à transmettre au Greffe du Tribunal de commerce pour avoir un Numéro SIRET pour les loueurs non professionnels et à la chambre du commerce et de l'industrie pour les loueurs professionnels.

2) MODALITES D'ACQUISITION DU BIEN

Il faut bien choisir la forme juridique : sous forme individuelle ou sous forme de société.

a) ACQUISITION SOUS FORME INDIVIDUELLE

La location concerne soit :

- Un bien propre de l'exploitant
- Un bien commun d'époux (exploitation du bien par l'un ou l'autre ou les deux)
- Un bien indivis (c'est-à-dire appartenant à plusieurs personnes) en régime séparatiste

En cas de régime de communauté de biens, il faut penser à :

- Une clause de remploi au moment de l'acquisition avec des fonds propres de l'un des deux conjoints : c'est une clause qui empêche que les biens achetés avec les fonds propres par l'un des conjoints ne tombent dans la communauté de biens.
- Une clause de préciput : qui permet au conjoint survivant de récupérer en plus de la moitié des biens tombés dans la communauté, une part plus importante de biens déterminés comme par exemple les biens propres du conjoint décédé. Cette clause permet de mieux protéger le conjoint survivant.

En cas de régime de séparation de biens : penser à une société d'acquêt qui permet d'assouplir le régime de séparation de biens et donc de mettre en commun un ou plusieurs biens déterminés.

³ Voir tableau comparatif bail meublé et bail location saisonnière, Annexe 3

⁴ Voir Annexe 4

b) ACQUISITION EN SARL DE FAMILLE

C'est une société détenue par les membres d'une même famille c'est-à-dire entre les parents en ligne directe (enfants, parents...), les frères et sœurs, les conjoints et les partenaires de Pacs.

Cette forme est surtout utilisée pour faciliter la transmission du patrimoine mais aussi offre des avantages en termes de fiscalité. En effet, il y a la possibilité de démembrer les parts de la société : l'usufruit c'est-à-dire le droit de jouir des bénéfices d'une chose aux parents qui pourront avoir des compléments de retraite assez confortables au moment de leur retraite, et la nue – propriété c'est-à-dire le droit de disposer de la chose. Aussi, la SARL de Famille est imposée à l'IS sauf option pour le régime des sociétés de personnes (SNC) dans les 3 mois du début de l'activité auquel cas elle est soumise à l'impôt sur le revenu. Le choix de l'option doit être approuvé et signé par tous les associés et inscrite dans les statuts. L'avantage de l'imposition à l'IR, est que les associés pourront imputer les pertes éventuelles sur leur revenu global. Ils peuvent exercer l'option à l'IR à tout moment, et même s'ils le veulent, revenir à l'imposition à l'IS ultérieurement.

c) ACQUISITION EN SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI)

La location meublée exercée sous forme de SCI est soumise à l'IS de plein droit. De ce fait il n'est pas permis d'exercer une activité commerciale sous forme de SCI et être soumis à l'IR : point 2 de l'article 206 du CGI. D'où la nécessité de bien réfléchir à la forme juridique.

Cependant, si les recettes issues de la location meublée représentent moins de 10% des recettes totales, alors seulement dans ce cas, l'imposition à l'IR est possible.

3) REGIME D'IMPOSITION

Après le choix de la forme juridique, il faut choisir le régime d'imposition : micro-BIC ou sur option au régime réel.

a) REGIME MICRO-BIC

Les revenus issus de la location meublée (hors indivision) sont imposés de plein droit au régime micro-BIC dès que les seuils ci-dessous ne sont pas dépassés :

- 170 000€ pour les activités des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes et autres meublés de tourisme

Ou

- **70 000€** pour les autres formes de location meublée y compris les locations meublées dans les résidences services telles que les Ehpad, les résidences étudiantes.

Le loueur en meublé doit déclarer ses revenus issus de la location meublée sans déduction d'aucune charge possible mais un abattement forfaitaire est appliqué :

- 71% pour les activités des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes
- **50%** pour les formes de location meublée

Le montant minimum de de l'abattement est **305 €**.

b) REGIME REEL

Le loueur en meublé peut choisir sur option le régime réel lors de l'immatriculation ou **avant le 1^{er} février** de l'année de son rattachement. L'option pour le régime réel s'applique à l'ensemble des locations meublées détenues par le même exploitant. Ainsi, il est impossible d'avoir une partie des locations imposée au régime BIC et l'autre au régime réel pour le même loueur. Cette option reste valable et irrévocable pendant 2 ans, sauf en cas de changement d'activité. Elle est reconduite tacitement après 2 ans

Le montant du revenu imposable est déterminé par différence entre :

- Les revenus issus des loyers
- Et les charges fiscalement déductibles (amortissement, intérêts d'emprunt...)

Exemple : Mr X achète un bien 150 000 € et ajoute 5 000 € de meubles. L'expert-comptable calcule que l'amortissement du bien est possible sur 20 ans soit une déduction de $150\,000 / 20 = 7\,500$ € par an. Les meubles sont amortis sur 5 ans soit $5\,000 / 5 = 1\,000$ € par an. Mr X loue le bien meublé en 2018 et perçoit 6 000 € de loyers. Il a payé 600 € d'intérêts d'emprunt et 900 € de taxe foncière. On va supposer que sa tranche d'imposition est de 14% et les prélèvements sociaux (PS) à 17,2%.

- Pour le régime micro - BIC :

Loyers : 12 000 €

L'abattement forfaitaire 50% : $12\,000 * 50\% = 6\,000$ €

Mr X sera imposé sur $12\,000 - 6\,000 = 6\,000$ €, alors :

L'IR : $6\,000 * 14\% = 840 \text{ €}$

Le PS : $6\,000 * 17,2\% = 1\,032 \text{ €}$

L'impôt total : $840 \text{ €} + 1\,032 \text{ €} = 1\,872 \text{ €}$

- En cas d'option pour le régime réel :

Loyers : 12 000 €

L'amortissement bien : 7 500 €

L'amortissement des meubles : 1 000 €

Les intérêts d'emprunt : 600 €

La taxe foncière : 900 €

Mr X sera imposé sur $12\,000 - 7\,500 - 1\,000 - 600 - 900 = 2\,000 \text{ €}$,

IR : $2\,000 * 14\% = 280 \text{ €}$

PS : $2\,000 * 17,2\% = 344 \text{ €}$

Impôt total : $280 \text{ €} + 344 \text{ €} = 624 \text{ €}$

Cet exemple très basique nous permet quand même de montrer que le régime réel est plus avantageux que le régime micro-BIC en raison notamment des charges que l'on peut déduire fiscalement.

4) REGIME D'AMORTISSEMENT

L'article 39 C du CGI plafonne le montant de l'amortissement du bien. Ainsi l'amortissement déductible ne peut dépasser le montant des loyers moins les autres charges déductibles liées à l'exploitation du bien. L'amortissement est reporté sans limitation de durée

L'amortissement concerne 3 postes :

- Le terrain : à une valeur représentant généralement 10% à 20% de la valeur totale
- Les meubles amortis sur 7 à 10 ans
- L'immobilier qui est décomposé en composantes : il faut intégrer les frais d'acquisition dans la base amortissable.

Dans le tableau ci-après, vous constaterez quelques composantes avec les durées d'amortissement et le pourcentage pour déterminer leur valeur :

Type d'immobilisation	Durée d'amortissement	%
Bâtiments Commerciaux / Bureaux	20 à 50 ans	50 à 60 %
Immeubles d'habitation	40 à 100 ans	
Entrepôts	20 à 25 ans	
Facade / Etanchéité	25 à 50 ans	15 à 25 %
Agencements de bureaux	10 ans	5 à 10 %
Agencements léger	5 à 10 ans	
Peintures, papiers-peints	5 à 8 ans	
Revêtements de sols	5 à 10 ans	
Gros travaux	15 à 25 ans	20 à 25 %
IGT (chauff, elec, cablage)	15 à 30 ans	20 à 30%

Figure 1 décomposition immeuble

La limitation de l'amortissement⁵ est précisée dans *BOI BIC AMT 20-40-10-20* paragraphe 100: « Dans l'hypothèse où une entreprise procède à la location de plusieurs biens dont l'amortissement est admis en déduction dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges, il n'y a pas lieu d'appliquer cette limite en considérant isolément chacun de ces biens. C'est l'ensemble des loyers et des charges afférents aux biens loués ou mis à disposition qu'il convient de comparer pour apprécier si l'annuité d'amortissement relative à ces biens peut être admise en déduction en totalité ou se trouve soumise à la limite de déduction. La fraction d'amortissement dont la déduction se trouve, le cas échéant, écartée fait l'objet d'une répartition proportionnelle entre les biens pour lesquels la charge d'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les autres charges. Cette répartition s'opère en retenant pour chacun des biens concernés, au numérateur, l'excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien et, au dénominateur, la somme de tous les excédents. »

⁵ *BOI BIC AMT 20-40-10-20* paragraphe 100 <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4527-PGP.html?identifiant=BOI-BIC-AMT-20-40-10-20-20170301>

c) COMPARAISON AVEC LES AUTRES FORMES DE LOCATION

La location nue, la location de locaux professionnels équipés et le para – hôtelier ne sont pas considérés comme de la location meublée.

- La location nue : les revenus issus de la location nue sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers alors que location meublée est imposée dans la catégorie des BIC. Comme dans la location meublée, la location nue a aussi un régime d'imposition « micro » appelé micro-foncier : si les revenus sont inférieurs à 15 000 € (pour la location meublée : micro – BIC : revenus < 70 000 €), qui lui offre un abattement de 30 % sur les revenus fonciers contre 50% pour la location meublée avec une déduction minimum de 305 €.

Nous avons aussi des différences au niveau des baux d'habitation⁶, des loyers (le loueur peut fixer des loyers plus élevés en location meublée qu'en location nue), et des charges déductibles en cas d'option du régime réel pour les 2 types de location (voir les différences dans le tableau ci-dessous).

	Revenus fonciers	Location meublée
Frais d'agence payés à l'acquisition de l'immeuble	NON	OUI, déduit ou via l'amortissement de l'immeuble
Frais de notaire payés à l'acquisition de l'immeuble	NON	OUI, déduit ou via l'amortissement de l'immeuble
Frais d'entretien de l'immeuble	OUI	OUI
Travaux de construction, agrandissement et reconstruction	NON	OUI, via l'amortissement de l'immeuble
Travaux de réparation et d'amélioration	OUI	OUI
Amortissement de l'immeuble	NON	OUI
Taxe foncière	OUI	OUI
CFE	NA	OUI
Intérêts d'emprunt	OUI	OUI

Figure 2 charges déductibles location nue vs location meublée

⁶ Différences dans les baux location nue vs location meublée, voir annexe 5

La non-déductibilité des amortissements en revenu foncier est sans doute le point déterminant dans le choix entre revenu foncier et revenu de location meublée.

Les périodes de non occupation des locaux sont plus importantes dans la location meublée que dans la location nue, en raison notamment des changements fréquents de locataire dans la location meublée (étudiants par exemple). Il y a aussi plus de démarches à faire dans la location meublée (inscription au Greffe du Tribunal de commerce...) que dans la location nue ce qui peut engendrer du stress supplémentaire pour les personnes qui n'aiment pas les démarches administratives. Le loueur d'un bien ancien en location nue peut bénéficier du dispositif « Denormandie » entrée en vigueur en 2019 dans le but de redynamiser les centres villes (222 villes ont signé la convention pour le moment) : mettre le bien en location de 6 à 12 ans avec une défiscalisation possible de 12 à 21% du prix de revient dans la limite de 300 000 €. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels certifiés et doivent améliorer la performance énergétique du logement.

- Pour être considéré comme para-hôtelier, il faut remplir au moins 3 des 4 prestations citées au *b du 4^o de l'article 261 D du CGI* : le petit-déjeuner, la fourniture de linge, le nettoyage régulier des locaux, les services d'accueil. Néanmoins, on retombe dans la location meublée, si les services cités ci-dessus sont accessoires : par exemple si le nettoyage est fait uniquement en cas de changement de locataire, ou si le linge n'est pas fourni régulièrement.

B. EVOLUTIONS DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLE

1. PRESENTATION DES REFORMES SUR LA LOCATION MEUBLEE

Le statut de la location meublée a connu un certain nombre de changements ces dernières années. La loi Alur de 2014 a donné une définition à la location meublée, instauré aussi une durée minimale d'un an pour le bail (cf. statut juridique et fiscal).

Par ailleurs, depuis 2017, quelle que soit la durée ou le nombre de répétitions, la location meublée est considérée comme une activité commerciale et donc relève de la catégorie des BIC non plus de la catégorie des revenus fonciers.

Aussi, le loueur de courte durée (location saisonnière) est rattaché au régime social des indépendants selon certaines conditions (cf. cotisations sociales). Les prélèvements sociaux sont passés de 15,5% en 2017 à 17,2% en 2018.

L'inscription au registre du commerce et des sociétés est devenue facultative pour les loueurs professionnels.

D'autres changements sont intervenus en 2018 avec la loi de finance. A cet effet, le seuil du régime micro-BIC est passé de 33 200 € à 70 000 € et de 82 800 € à 170 000 € pour les activités des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes et autres meublés de tourisme. Aussi, nous avons vu l'apparition du « bail mobilité » plus souple pour le locataire (voir annexe 3). Aussi, le taux des plus-values de long terme est passé de 16 % à 12,8 %.

Depuis la loi de finance 2019, il n'y a plus lieu d'adhérer à un centre de gestion agréé pour bénéficier de la déduction du salaire du conjoint sans limitation. Aussi, le loueur est exonéré de CFE dès lors qu'il réalise un chiffre d'affaires inférieur à 5 000 €.

2. EVOLUTIONS POSSIBLES DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLEE

Les changements majeurs à venir vont très certainement concerner la location saisonnière (avec les dérives d'AirBnB). Cela peut passer notamment par l'augmentation de la taxe de séjour qui n'est pas négligeable pour les collectivités (7,5 millions d'euros pour la ville de Paris en 2018).

Avec l'affiliation du loueur de courte durée au régime social des indépendants, on peut se demander si cela ne va pas se généraliser au loueur en meublé classique.

Aussi, on se dirige vers la fin du statut de loueur en meublé non professionnel vu la suppression d'une des conditions pour être loueur en meublé professionnel (on passe de 3 à 2 conditions cumulatives : si l'une d'elle n'est pas remplie alors on est en location meublé non professionnel).

Par ailleurs, le Conseil des prélèvements obligatoires de la Cour des Comptes, propose d'unifier la location meublée dans le champ des revenus fonciers (avec la location nue), ce qui supprimerait la possibilité d'amortir le bien qui est le principal avantage de la location meublée.

II. LES DIFFERENTS TYPES DE LOUEURS EN MEUBLE

Il existe 2 statuts à savoir la location meublée professionnelle (LMP) et la location meublée non professionnelle (LMNP).

1. LE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP)

Pour être considéré comme loueur en meublé professionnel, il faut :

- Une recette minimale de 23 000 € par foyer fiscal
- Et
- les revenus issus de la location doivent être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal (traitements et salaires, BIC autres que location meublée..., sauf les revenus du patrimoine : revenu foncier, revenu de capitaux mobiliers...).

2. LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Si l'une des conditions pour être en LMP n'est pas respectée alors le loueur est basculé en LMNP. En SARL de famille, le dépassement s'apprécie au niveau de chaque associé en fonction de leur part dans la SARL et non pas au niveau de la société.

3. IMPACTS PATRIMONIAUX LMP - LMNP

a) DEFICITS

L'impact des déficits est différent selon que l'on soit en LMNP ou LMP :

- En LMNP

Les déficits provenant de la LMNP ne sont imputables que sur les revenus de même nature au cours de la même année ou des dix années suivantes.

En cas de changement de statut (LMNP en LMP) , ces déficits ne pourraient être imputés sur les revenus provenant de la LMP.

- En LMP

Les déficits provenant de la LMNP sont imputables sur le revenu global (salaire, revenus fonciers...) du loueur et ceci sans limitation de montant (montant limité à 10 700€ pour la location vide).

b) PLUS – VALUES (PV)

Le sort des plus – values diffère que l'on soit en LMNP ou LMP

- En LMNP

La PV de la LMNP relève du régime de la PV des particuliers.

Elle est alors déterminée comme les plus-values immobilières, en faisant la différence entre le prix de cession et le prix de revient qui inclue les frais d'acquisition et les travaux éventuels, avec application de l'abattement pour une durée de détention en matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) et en matière de prélèvements sociaux (PS). Forfaitairement, la PV immobilière est imposée au taux de 19% puis aux PS de 17,2%.

L'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e année ;
- 4 % au terme de la 22e année. Au-delà, la PV est exonérée d'IR, il faut 30 ans pour être exonérée de PS.

Cependant, les PV supérieures à 50 000 € sont soumises à une surtaxe :

Montant de la PV	Taxe
50 001 - 60 000	2% PV - (60 000 - PV)*1/20
60 001 - 100 000	2% PV
100 001 - 110 000	3% PV - (110 000 - PV)*1/10
110 001 - 150 000	3% PV
150 001 - 160 000	4% PV - (160 000 - PV)*15/100
160 001 - 200 000	4% PV
200 001 - 210 000	5% PV - (210 000 - PV)*20/100
210 001 - 250 000	5% PV
250 001 - 260 000	6% PV - (260 000 - PV)*25/100
> 260 000	6% PV

Figure 3 Surtaxe plus - values

Aussi, l'amortissement mis en report ou non, est sans effet sur le calcul de la PV. Le stock d'amortissement est alors perdu en cas de cession du bien.

- En LMP

La PV de la LMP relève du régime de la PV des professionnels qui est moins favorable que la PV des particuliers. Elle se calcule en faisant la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable (VNC). Dans ce cas, l'amortissement non déduit vient majorer la VNC

(application du 2^{ème} alinéa de l'article 31A du CGI). Au final, cela revient à réduire la PV imposable du montant de l'amortissement mis en report.

Il faut distinguer la PV qui est à court terme (si la durée de détention est inférieure à 2 ans), imposée au barème progressif de l'IR et assujettie aux cotisations sociales le cas échéant, et la PV qui est à long terme, imposée quant à elle au taux proportionnel de 12,8% et assujettie aux seuls prélèvements sociaux. Lorsque la durée de détention est supérieure à 2 ans, la PV est à court terme dans la limite de l'amortissement déduit et à long terme au-delà.

Il est impossible de bénéficier de l'exonération des plus-values en cas de cession de branche complète d'activité, ou en cas de départ à la retraite et de l'abattement pour une durée de détention sur la plus-value à long terme.

Il y a une exonération totale ou partielle qui est possible si l'activité est exercée pendant au moins 5 ans, et si toutes les conditions du régime [article 151 septies du CGI](#)⁷ sont remplies.

- L'exonération est totale si la moyenne des recettes au cours des deux dernières années est inférieure à 90 000€
- L'exonération est partielle si la moyenne des recettes au cours des deux dernières années est inférieure à 126 000€,
la part exonérée = Plus-value totale * (126 000 – recettes) / 36 000

Si le loueur a eu plusieurs changements de statut (LMNP en LMP ou inversement), la PV sera soumise au régime d'imposition qui correspond à celui du loueur au moment de la cession.

c) DISPOSITIF CENSI – BOUVARD

⁷ Legifrance.gouv.fr. Code général des impôts - Article 151 septies : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036591469&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTexte=20180209>

C'est un dispositif qui ne concerne que les loueurs meublés non professionnels et le bien doit être situé dans certaines structures : résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes, établissements de santé, résidences de tourisme.

Il permet aux particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'achat d'un bien neuf, en VEFA ou qui font des travaux de rénovation sur un logement de plus de 15 ans, aussi de récupérer la TVA. Il faut un engagement de location de 9 ans dans un délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le montant de la réduction d'impôt est de 11% du prix d'achat du logement dans la limite de 300 000 € HT. Il est imputé pour 1/9^{ème} pour l'année d'achèvement et les 8 années suivantes.

Cependant, en cas de non-respect de l'engagement de location, l'impôt sur le revenu de l'année est majoré du total des réductions d'impôts obtenues depuis l'origine jusqu'à la date d'événement. La réduction d'impôt est impossible en cas de SARL de famille ou de SCI.

d) IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

L'IFI a remplacé au 1^{er} janvier 2018 l'impôt sur la fortune (ISF) mais le seuil et le barème d'imposition restent inchangés.

L'article 975 V-1^o du CGI⁸ : « *L'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés, par une personne mentionnée au 1^o de l'article 965 ou par une société ou organisme, sous réserve, s'agissant des personnes mentionnées au même 1^o, qu'elles réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62* » prévoit une exonération uniquement pour les LMP sur la qualification du bien professionnel.

8

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036385035&cidTexte=LEGITEX T000006069577&dateTexte=20180101>

e) COTISATIONS SOCIALES

Seul le statut de LMP est soumis aux cotisations sociales des indépendants.

Cependant, certains loueurs non professionnels, dès lors que leurs recettes issues de location touristique sont supérieures à 23 000 €, devront payer les cotisations sociales (CS).

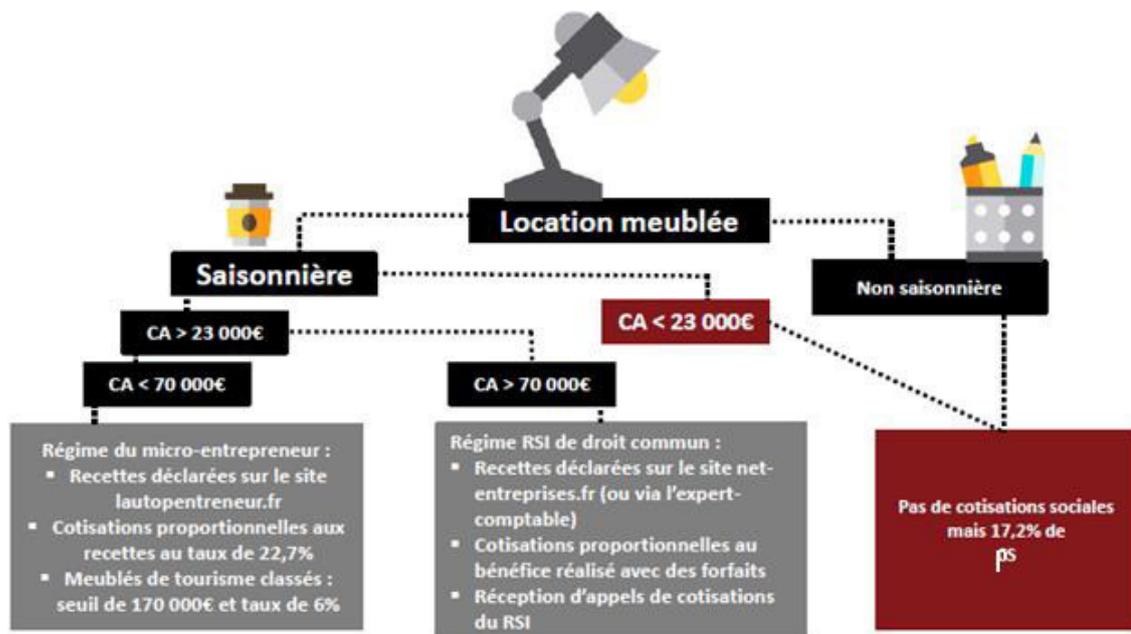


Figure 4 Récapitulatif cotisations sociales

Les loueurs AirBnB qui dépassent 23 000 € par an, seront rattachés au régime sociale des indépendants (RSI) et devront payer les cotisations sociales. Cependant, certains peuvent obtenir des dérogations et être rattachés au régime général, par conséquent bénéficier d'un abattement de 60% pour une location de tourisme non classée sur leurs recettes contre un abattement de 87% pour une location de tourisme classée avec un taux de droit commun de 47,6%.

En ce qui concerne la SARL de famille : l'affiliation ou non est résumée ci –dessous :

Qualité du membre de la société	Affiliation
Gérant associé majoritaire	- Rémunéré : RSI - Non rémunéré : RSI
Gérant associé minoritaire	- Rémunéré : régime général salarié - Non rémunéré : Non applicable
Associé non gérant et majoritaire	- Activité indépendante : RSI
Associé non gérant et minoritaire	- Salarié : régime général salarié

PARTIE 2 : GESTION ET TRAITEMENT COMPTABLE DES DOSSIERS DE LOUEURS EN MEUBLES

Le loueur en meublé peut confier la gestion de son bien à un gestionnaire moyennant des frais pour environ 10% des loyers. Cela se passe par un mandat de gestion qui lui permet d'être plus serein sur tout ce qui concerne l'établissement des baux, des états des lieux etc. C'est un gain de temps considérable. Le loueur peut passer par un centre de gestion agréé ou un expert-comptable pour encore plus de sérénité.

I. LE CENTRE DE GESTION AGREE (CGA)

Le CGA est un organisme qui aide les loueurs en meublé à la fois dans la gestion de leur bien locatif mais aussi sur le plan fiscal en leur offrant des services et des avantages fiscaux non négligeables. Le CGA a une mission de prévention des difficultés financières, de vérification des liasses fiscales ce qui implique une comptabilité bien tenue.

. Les avantages fiscaux pour les adhérents sont les suivants :

- La non majoration de 25% du bénéfice imposable à l'IR : sinon imposition à 125%.
- La réduction d'impôt sur le revenu pour les 2/3 des frais engagés pour la tenue de la comptabilité (frais de l'expert-comptable, frais d'adhésion) dans la limite de 915 € pour le loueur relevant du micro BIC et ayant opté pour le régime réel.
Exemple : Honoraires d'expert-comptable 300 €, frais d'adhésion CGA : 150 €
alors les frais de tenue de la comptabilité sont de : 300 € + 150 € = 450 €
Le loueur pourra déduire 300 € (soit $2/3 \times 450$ €) de son impôt sur le revenu.
- Il y a une clémence (pas de majoration) de la part de l'administration fiscale en cas d'insuffisances, inexactitudes, ou omission dans la déclaration, si le loueur les a signalées spontanément dans les trois mois qui suivent son adhésion.

Pour bénéficier de ces avantages, le loueur doit :

- être imposable à l'IR
- relever d'un régime réel en matière d'imposition
- adhérer dans les 5 mois du commencement de l'activité ou du début de l'exercice (l'adhésion ne coûte pratiquement pas grand-chose : entre 150 € TTC et 250 € TTC par an tout en sachant qu'il y a généralement une réduction appliquée pour une 1^{ère} adhésion).

II. LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'EXPERT-COMPTABLE

Faire appel à un cabinet d'expertise comptable peut largement faciliter la vie du loueur en meublé notamment pour toutes les démarches administratives de la création à l'établissement de la liasse fiscale. La comptabilité d'une location meublée est assez simple car il n'y a pas beaucoup de factures.

Cependant, en cas d'option pour le réel, il faut une tenue rigoureuse de la comptabilité notamment pour la gestion des déficits mais aussi pour les amortissements.

Nous avons étudié le cas de Mr X en LMNP pour voir le calcul des amortissements et des déficits⁹ :

Date d'acquisition 01/01/17 et adhésion à un CGA (195€)

Date de mise en location 01/07/2017

Prix d'achat du bien : 281 000 €

Frais d'acquisition : 32 783,80 €

La valeur globale du bien est de : 281 000 € + 32 783,80 € = 313 783,80 €

Au 31/12/17

		BALANCE
706000	LOYERS	9 602,00
	TOTAL PRODUITS	9 602,00
606300	PETIT OUTILLAGE	217,00
614000	CHARGES LOCATIVES	1 059,15
616000	PRIME D'ASSURANCE	130,40
622610	HONORAIRES COMPTABLES	420,00
622650	HONORAIRES DIVERS	195,00
623100	PUBLICITE	0,00
627800	SERVICES BANCAIRES	1 490,88
628100	COT PROF	0,00
635120	TAXE FONCIERE	895,34
661100	INTERETS D'EMPRUNT	1 022,25
681100	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	10 135,62
	TOTAL CHARGES	15 565,64
	RESULTAT COMPTABLE	-5 963,64
771800	AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00
791000	REFACTURATION FRAIS	0,00
	TOTAL AUTRES PRODUITS	0,00
	RESULTAT COMPTABLE	-5 963,64

Figure 5 Balance 31/12/17 Mr X

⁹ Voir annexe 7 pour le détail des calculs dans le fichier Excel « cas déficits »

Les charges retenues sont proratisées dans les mêmes proportions que pour les loyers acquis.

immeuble		montant	soit %	
	QP terrain	42 240	13%	
	QP Immeubles: 4 composantes	271 544	87%	
	Total	313 784	100%	

compte	libellé	montant	loyer acquis	hors du calcul
706000	loyers	9 602	8 309	1 293
708000	charges	-	-	-
791000	transferts de charges	-	-	-
	Total	9 602	8 309	1 293

Figure 6 Quote - part immeuble et loyers Mr X

Pour les charges :

	libellé	montant		charges retenues
606300	petits matériels	217	retenu	188
606400	fournitures administratives	-	à voir	-
614000	charges locatives	1 059	retenu	916
615000	entretien et réparation		retenu	-
616000	assurances appart	130	retenu	113
616000	assurance emprunt		retenu	-
622	frais de gérance		retenu	-
622610	honoraires comptables	420	non retenu	-
622650	honoraires divers	195	non retenu	-
626200	téléphone - internet		à voir	-
627800	frais bancaires liés à la gestion	1 491	non retenu	-
	frais bancaires liés à l'emprunt		retenu	-
635110	CFE		non retenu	-
635120	taxe foncière	895	retenu	775
64	rem du gérant si autre que prop		non retenu	-
64	charges sociales		non retenu	-
661600	interets d'emprunts	1 022	retenu	884
		5 429	Total	2 876

Figure 7 Quote - part charges Mr X

Pour les amortissements déductibles : on amortit à la date de mise en location le 01/07/2017 et non date d'acquisition

amortissements comptables	10 136			
<u>Calcul de la limitation</u>	loyers acquis	8 309		
	charges afférentes	2 876		
	limitation	5 434		
Amortissements déductibles N	5 434			
Amortissements à reporter	4 702	sans limite de délai - article 31 A annexe 2 du CGI		

Figure 8 Amortissements déductibles Mr X

Réintégration de 4 702 € de dotations aux amortissements au titre de l'exercice 2017, réparties au prorata entre les différentes composantes constituant l'immeuble.

Calcul du résultat fiscal :

Calcul du RF avec CGA			
Résultat comptable	- 5 963		
amortissements non ded - article 39C	4 702	deficit à reporter sans limitation de durée	
Frais de comptabilité CGA	410	2/3 des frais de comptabilité	
resultat fiscal	- 851	deficit ordinaire reportable 10 ans	

Figure 9 Résultat fiscal Mr X

Les déficits en LMNP sont reportables sur 10 ans, et s'il y a une année bénéficiaire, il faut d'abord imputer les amortissements en report avant les déficits

III. LES TAXES ENGENDREES PAR LA LOCATION MEUBLEE SELON LE REGIME FISCAL

Concernant la TVA, les locations imposables sont le para-hôtelier, les résidences étudiantes, les gîtes ruraux etc.

Le taux applicable est le taux intermédiaire de 10% concernant les prestations d'hébergement, contre 5,5% dans certains établissements. Les locations exonérées sont citées dans l'[article 261 D 4° du CGI](#)¹⁰.

Le loueur en meublé LMNP ou LMP sauf location meublée en résidences de services : Ehpad, résidence de tourisme..., exerce une activité considérée comme professionnelle au sens de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et doit donc s'en acquitter. A compter de 2019, le loueur qui réalise un chiffre d'affaires inférieur à 5 000 € est exonéré de CFE. Les personnes qui louent ou sous-louent accidentellement une partie de leur résidence (principale ou secondaire) sont aussi exonérées de CFE. Dès lors que le loueur en meublé est redevable de la CFE, il est assujéti à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). De ce fait, il a juste une obligation déclarative si le chiffre d'affaires est supérieur à 152 000 € mais uniquement si ce dernier dépasse 500 000 €, il a alors une obligation de payer la CVAE.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, dès que le loueur en meublé loue à un étudiant pendant au moins 9 mois continuellement, alors le locataire sera redevable de la taxe d'habitation dès qu'il occupe le logement au 1^{er} janvier. Cependant, la taxe foncière est à la charge du propriétaire. Néanmoins, le loueur qui loue et qui utilise son logement comme résidence principale ou secondaire pendant les périodes de non-occupation, est alors tenu de payer la taxe d'habitation.

Il faut noter que les loueurs saisonniers sont redevables de la taxe de séjour.

¹⁰<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIA RTI000006304273&dateTexte=&categorieLien=cid>

PARTIE 3 : ÉTUDE COMPARATIVE D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT : REVENU FONCIER VS LMNP

Nous avons procédé à une comparaison entre revenu foncier et revenu de location meublée.

Pour cela, nous allons étudier le projet d'investissement de Mr LM et Mme NP qui veulent investir dans un bien immobilier ancien car cela ne coûte pas cher, dans le but de bénéficier de revenus complémentaires au moment de leurs retraites mais ils hésitent entre les revenus fonciers et les revenus de location meublée. Ils sont mariés et imposés à l'IRPP au taux marginal d'imposition de 30 %. Ils sont propriétaires de leur résidence principale valorisée 450 000€, remboursée dans 5 ans. Ils disposent d'un apport de 50 000 € et d'une capacité d'épargne d'environ 300 € / mois.

Ci-dessous le détail de leur projet d'investissement :

Surface visée : 65m² environ

Achat : 120 000 €

Frais notaire : 10 000€

Projet de travaux (réparation...): 25 000 €

Mobilier : 5 000 €

Budget total : 160 000 €

Emprunt : 110 000 € sur 15 ans

Loyers nets de charge foncière espérés : 700 € / mois

Prix de vente du bien 2039 : 140 000 €

Revenu foncier

RF / IR - 2072	2 019	2 020	2 023	2 033	2 034	2 037	2 038	2 039	Cumul
Dividendes perçus					3 267		2 180	102 262	
Remboursement c/ courant					7 501	5 664			
Remboursement du capital								45 000	
Sous-total des encaissements					10 769	5 664	2 180	147 262	
Apports en capital	-45 000								
Apports en compte courant	-7 053	-2 163	-1 885	-863					
Impôts sur le revenu		3 210	-1 061	-1 984	-2 051	-2 163	-2 196	-2 228	
Prélèvements sociaux			-608	-1 218	-1 259	-1 329	-1 349	-1 369	
Sous-total des décaissements	-52 053	1 047	-3 554	-4 065	-3 310	-3 492	-3 545	-3 598	
Flux net	-52 053	1 047	-3 554	-4 065	7 458	2 172	-1 365	143 664	62 750
Flux actualisé	-52 053	1 026	-3 284	-3 081	5 542	1 521	-937	96 682	18 168
Flux actualisé cumulé	-52 053	-51 027	-58 168	-92 040	-86 498	-77 578	-78 514	18 168	
Effort d'épargne mensuel	-4 338	87	-296	-339	622	181	-114	11 972	

Figure 10 Revenu Foncier Mr LM et Mme MP

Dans le cas du revenu foncier¹¹, le point important c'est qu'en 2020 Mr LM et Mme NP, auront un impôt sur le revenu positif c'est-à-dire un crédit d'impôt résultant des travaux réalisés (dû notamment au déficit foncier qui va s'imputer sur les revenus fonciers).

Par contre, à partir de 2023, la fiscalité ne va cesser d'augmenter (-1 061 en 2023, -1 454 en 2024...) car ils seront obligés de déclarer des revenus fonciers. Au total en actualisant les flux fonciers, on obtient 18 168 €.

¹¹ Flux fonciers, Annexe 6

Revenu LMNP

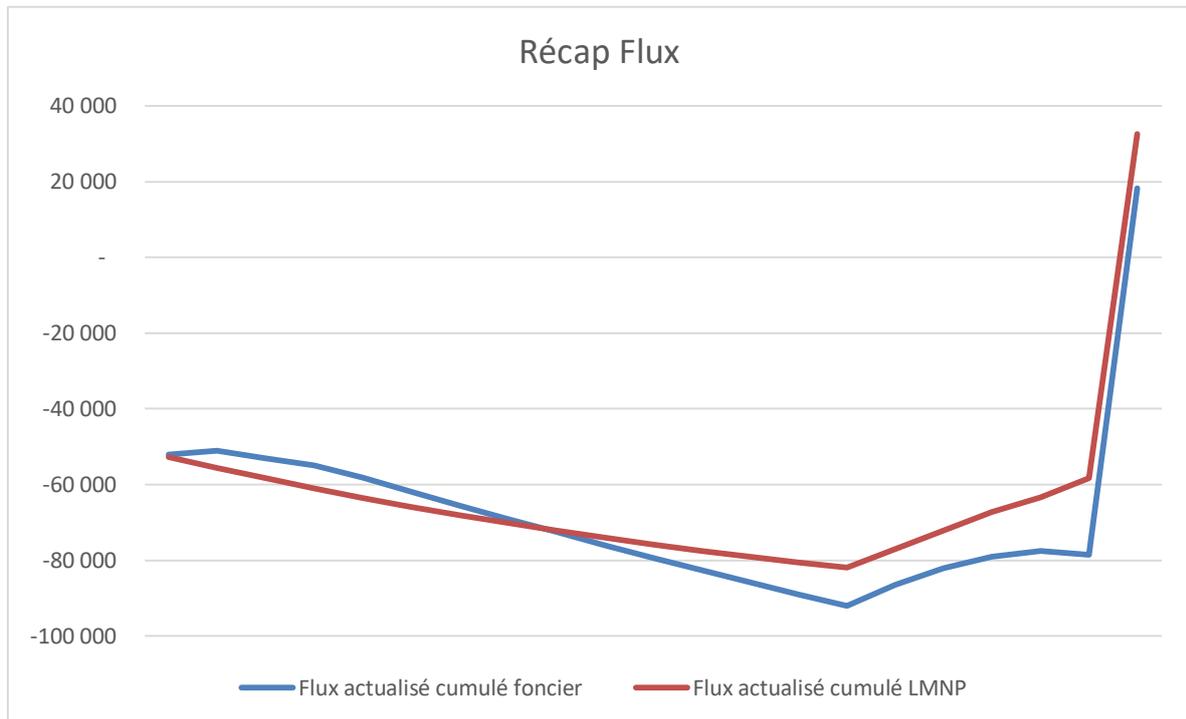
BIC / IR - 2031	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 033	2 034	2 037	2 038	2 039	Cumul
Dividendes perçus										87 099	
Remboursement c/courant							6 564	6 864	9 168		
Remboursement du capital										50 000	
Sous-total des encaissements							6 564	6 864	9 168	137 099	
Apports en capital	-50 000										
Apports en compte courant	-2 803	-2 925	-2 845	-2 764	-2 681	-1 787					
IR sur résultat								-732	-1 229	-1 259	
Prélèvements sociaux								-419	-704	-722	
Sous-total des décaissements	-52 803	-2 925	-2 845	-2 764	-2 681	-1 787		-1 151	-1 933	-1 982	
Flux net	-52 803	-2 925	-2 845	-2 764	-2 681	-1 787	6 564	5 712	7 235	135 117	82 031
Flux actualisé	-52 803	-2 867	-2 734	-2 604	-2 477	-1 354	4 877	4 000	4 966	90 930	32 589
Flux actualisé cumulé	-52 803	-55 671	-58 405	-61 009	-63 486	-81 866	-76 989	-63 307	-58 341	32 589	
Effort d'épargne mensuel		-244	-237	-230	-223	-149	547	476	603		

Figure 11 Revenu LMNP Mr LM et Mme MP

Le revenu LMNP¹² nous donne un flux actualisé de 32 589 € plus intéressant que le revenu foncier, dû notamment aux charges déductibles englobant les frais d'acte notarié, les frais d'agence et surtout l'amortissement du bien. Ces frais n'étant pas déductibles dans le cadre d'une activité relevant des revenus fonciers (cf. comparaison location nue et location meublée).

¹² Flux LMNP, Annexe 7

Récapitulatif des flux



En étudiant ce graphique, on s'aperçoit les premières années, le revenu foncier semble plus intéressant que le revenu LMNP dû notamment à la déductibilité des travaux qui peut être reportée sur la déclaration de revenus. Mais il reprend le dessus sur le revenu foncier dans la mesure où cette déductibilité est limitée dans le temps.

Au final, on peut conclure que les revenus de la location meublée (catégorie des BIC) sont nettement plus avantageux que les revenus fonciers (catégorie des revenus fonciers) compte tenu des dispositifs mis en place pour les loueurs en meublés.

CONCLUSION

La location meublée est un investissement immobilier qui continue à séduire en raison notamment d'un rendement locatif potentiel de 3 à 4% net et en termes de PV à long terme (exonérée sous certaines conditions).

Cependant le loueur doit bien choisir le statut (LMNP ou LMP) sous lequel il veut exercer sachant que les avantages fiscaux qui en découlent sont différents, et on peut être amené à payer des cotisations sociales. A cet effet, l'assistance par des professionnels (cabinet d'expertise comptable, CGA) est fortement recommandée notamment pour le choix du régime d'imposition (réel ou micro – BIC) mais aussi pour bénéficier de réduction d'impôts. Il en ressort dans ce mémoire que le régime réel est plus intéressant en raison des charges fiscalement déductibles.

Il faut aussi user avec toutes ces possibilités offertes par la loi pour anticiper la cession mais pas seulement. . Par exemple, dès que le report des amortissements en déduction et les déficits reportables seront imputés, il est préférable de renoncer à l'option pour le régime réel et basculer en micro-BIC, en sachant que l'option pour le régime réel valable 2 ans est reconduite tacitement. Il convient de faire des simulations chaque année dès l'apparition d'un résultat bénéficiaire.

Elle reste plus intéressante que la location nue (revenus fonciers) en raison des charges fiscalement déductibles qui sont avantageuses en location meublée, mais aussi à l'amortissement du bien qui n'est pas possible en location nue.

Il faut aussi se demander si cette niche ne va pas disparaître en raison de la proposition faite par le Conseil des prélèvements obligatoires de la Cour des Comptes, d'unifier la location nue et la location meublée, ce qui rendait impossible l'amortissement du bien.

BIBLIOGRAPHIE

LE BOULCH, Jean- Louis. Moins d'impôts grâce à l'immobilier. Location meublée : règles et avantages, 2013.

Direction générale des finances publiques. *Loueurs en meublé non professionnels 2019 de* https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/part_loueurs_meuble_non_professionnel.pdf , 2019

Direction générale des finances publiques. *Revenus fonciers 2019*, 2019.

SITOGRAPHIE

AGORI [En ligne]. Disponible sur : ≤ <http://www.agori.fr> ≥ (consulté le 13 Avril 2019).

Guide du Stagiaire [En ligne]. Disponible sur <www.guidedustagiaire.fr> (consulté le 15 Avril 2019).

Le Parisien Etudiant. *Remerciements du rapport de stage* [En ligne]. Disponible sur <<http://etudiant.aujourd'hui.fr/etudiant/info/remerciement-rapport-de-stage.html>> (consulté le 20 Avril 2019).

Notaires de France. Marché immobilier : *tendance et évolution des prix de l'immobilier* [En ligne]. Disponible sur <<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>> (consulté le 22 Avril 2019).

Impôts.gouv.fr. *Les Locations Meublées* [En ligne]. Disponible sur <<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>> (consulté le 27 Avril 2019).

Droit-finances. *SARL de famille : statut et régime fiscal* [En ligne]. Disponible sur <<https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/615-sarl-de-famille-statut-et-regime-fiscal>> (consulté le 29 Avril 2019).

Droit-finances. *Les avantages des centres de gestion agréés* [En ligne]. Disponible sur <<https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/2-les-avantages-des-centres-de-gestion-agrees>> (consulté le 30 Avril 2019).

ANIL. *Bail location meublée* [En ligne]. Disponible sur <<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-meuble/bail/>> (consulté le 08 Mai 2019).

Ordre des experts comptables, club fiscal. *LOCATION MEUBLEE : DERNIER COIN DE CIEL BLEU ?* [En ligne]. Disponible sur <http://www.rhonealpes.experts-comptables.fr/sites/default/files/asset/document/location_meuble_v3_13_09_2017.pdf> (consulté le 22 Mai 2019).

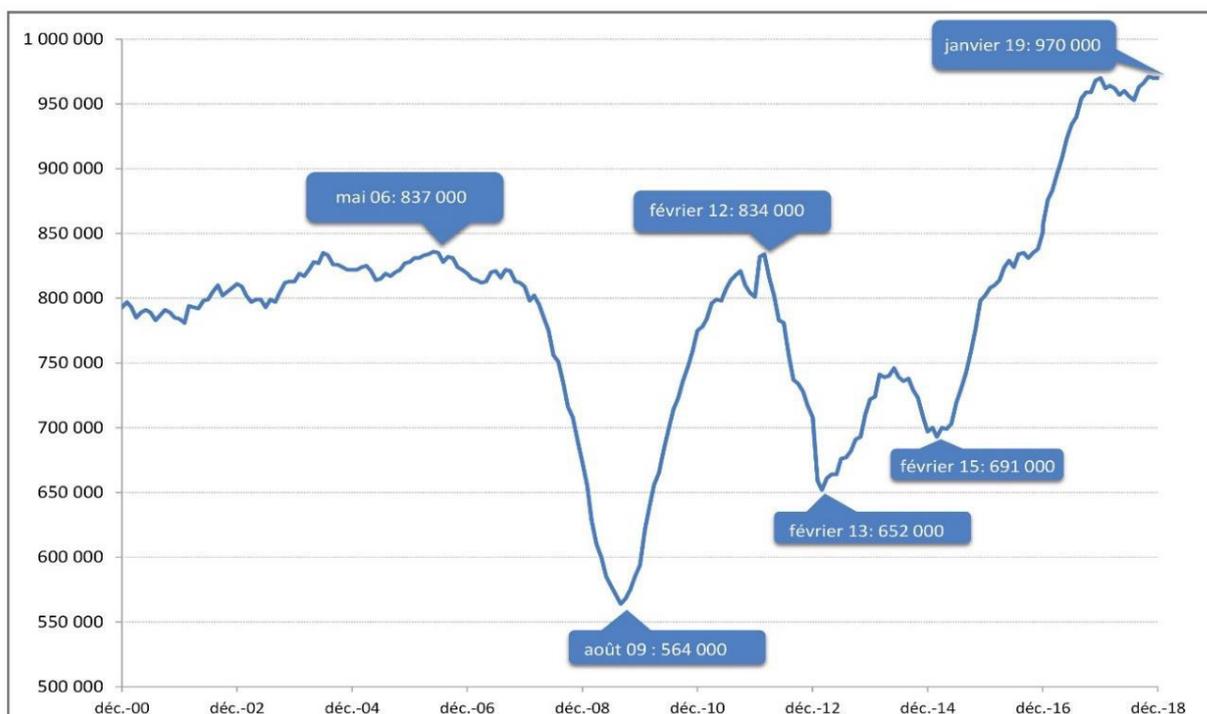
TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 DECOMPOSITION IMMEUBLE	16
FIGURE 2 CHARGES DEDUCTIBLES LOCATION NUE VS LOCATION MEUBLEE	17
FIGURE 3 SURTAXE PLUS - VALUES	21
FIGURE 4 RECAPITULATIF COTISATIONS SOCIALES	24
FIGURE 5 BALANCE 31/12/17 MR X.....	27
FIGURE 6 QUOTE - PART IMMEUBLE ET LOYERS MR X	28
FIGURE 7 QUOTE - PART CHARGES MR X	28
FIGURE 8 AMORTISSEMENTS DEDUCTIBLES MR X	29
FIGURE 9 RESULTAT FISCAL MR X	29
FIGURE 10 REVENU FONCIER MR LM ET MME MP	32
FIGURE 11 REVENU LMNP MR LM ET MME MP.....	33

ANNEXES

Annexe 1 Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2019

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2019



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

Annexe 2 *Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015*

Art. 1 : Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.

Art. 2 : Le mobilier d'un logement meublé comporte au minimum les éléments suivants :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambres à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Annexe 3 Tableau comparatif bail meublé et bail location saisonnière

Tableau comparatif			
Caractéristiques	Bail meublé ordinaire (loi du 6.7.89)	Bail mobilité (loi du 6.7.89)	Location meublée saisonnière
Durée du bail	1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement	Durée déterminée contractuellement (location de courte durée)
Locataires éligibles	Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)	Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire)	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)
Dépôt de garantie	2 mois	Aucun	Libre
Résiliation du contrat par le locataire	Possible avec un préavis de 1 mois	Possible avec un préavis de 1 mois	Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail
Résiliation du contrat par le bailleur	Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
Déclaration ou autorisation administrative	Non	Non	Oui (dans les communes qui le mettent en place)
Encadrement de l'évolution des loyers	Oui en zones tendues	Oui en zones tendues	Non
Droit aux aides au logement (sous conditions)	Oui	Oui (si résidence principale)	Non

Annexe 4 POi

P0 CMB Sauf micro-entrepreneur		11676*08	DECLARATION DE CREATION D'UNE ENTREPRISE		RESERVE AU CFE NGUIDBEFKT Déclaration n° _____ Reçue le _____ Transmise le _____
		<input type="button" value="Imprimer"/> <input type="button" value="Réinitialiser"/>	PERSONNE PHYSIQUE		
1 Avez-vous déjà exercé une activité non salariée <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Si oui, rappelez votre numéro unique d'identification _____					
POUR FACILITER VOTRE DÉCLARATION, REPORTEZ-VOUS À LA NOTICE Remplir dans tous les cas les cadres N° 1, 2, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 19, 21 Selon votre situation les cadres N° 3, 4, 5, 5 B, 6, 7, 9, 11, 14, 15, 18, 20 Pour une exploitation en commun ne pas remplir les cadres 12 et 17. Ces informations sont à déclarer sur le formulaire F de déclaration d'exploitation en commun					
DECLARATION RELATIVE À LA PERSONNE					
2 NOM DE NAISSANCE Nom d'usage _____ Prénoms _____ Pseudonyme _____ Nationalité _____ Sexe <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F Né(e) le _____ Dépt _____ Commune / Pays _____ <input type="checkbox"/> Le mineur émancipé est autorisé à être commerçant par décision judiciaire Domicile (pour les personnes sans domicile stable, adresse de l'organisme choisi comme domicile) : rés., bât., n°, voie, lieu-dit _____ Code postal _____ Commune / Pays _____			4 CHOIX D'UN STATUT POUR LE CONJOINT MARIÉ OU LE PARTENAIRE LIÉ PAR UN PACS TRAVAILLANT RÉGULIÈREMENT DANS L'ENTREPRISE <input type="checkbox"/> Conjoint ou passé collaborateur (remplir cadre 14) <input type="checkbox"/> Conjoint ou passé salarié		
3 AIDE AUX CHÔMEURS CRÉATEURS OU REPRENEURS D'UNE ENTREPRISE (ACCRE) <input type="checkbox"/> Une demande d'ACCRE est déposée avec cette déclaration, dans ce cas, vous devez remplir l'imprimé spécifique			5 DECLARATION RELATIVE A L'INSAISSISSABILITE DE BIEN(S) FONCIER(S) <input type="checkbox"/> RENONCIATION à l'insaisissabilité de droit de la résidence principale publiée au service de publicité foncière ou livre foncier de _____ <input type="checkbox"/> DECLARATION(S) d'insaisissabilité de bien(s) foncier(s) autre(s) que la résidence principale publiée(s) au(x) service(s) de publicité foncière ou livre(s) foncier(s) de _____		
			6B ENTREPRENEUR INDIVIDUEL À RESPONSABILITÉ LIMITÉE (EIRL) <input type="checkbox"/> Déclaration initiale d'affectation de patrimoine ou reprise d'un patrimoine affecté : Vous devez remplir l'intercalaire PEIRL GMB		
			6 <input type="checkbox"/> CONTRAT D'APPUI Date de fin du contrat _____ Remplir l'intercalaire P0° cadre 5		
			7 <input type="checkbox"/> AUTRE(S) ÉTABLISSEMENT(S) SITUÉ(S) DANS UN AUTRE ÉTAT DE L'UNION EUROPÉENNE OU DE L'EEE. Indiquer cet ou ces établissement(s) sur l'intercalaire P0°		
DECLARATION RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT ET À L'ACTIVITÉ					
8 ADRESSE DE L'ENTREPRISE <input type="checkbox"/> Établissement où vous exercez votre activité Remplir cadre 9 <input type="checkbox"/> Dans une entreprise de domiciliation		<input type="checkbox"/> Votre domicile personnel passer au cadre 10		8B <input type="checkbox"/> Ambulant ressortissant de l'U.E. ou de l'EEE. préciser le code postal et la commune du marché principal : _____	
9 ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT rés., bât., app., étage, N°, voie, lieu-dit _____ Code postal _____ Commune _____ DOMICILIAIRE : Numéro unique d'identification _____ Nom du domiciliaire _____		13 ORIGINE DU FONDS <input type="checkbox"/> Création passer directement au cadre suivant <input type="checkbox"/> Location - Gérance <input type="checkbox"/> Gérance - Mandat <input type="checkbox"/> Achat, Partage, Licitation <input type="checkbox"/> Autre _____ Précédent exploitant : N° unique d'identification _____ Nom de naissance / Dénomination _____ Nom d'usage _____ Prénoms _____ Location-Gérance ou Gérance-Mandat : Dates du contrat : Début _____ fin _____ Renouvellement par tacite reconduction <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Loueur du fonds ou Mandant du fonds : Nom de naissance / Dénomination _____ Nom d'usage _____ Prénoms _____ Domicile / Siège _____ Code postal _____ Commune _____ Pour la gérance-mandat : N° unique d'identification du mandant _____ Greffe d'immatriculation _____			
10 DATE DE DÉBUT D'ACTIVITÉ _____ Activité : <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Saisonnière / <input type="checkbox"/> Non sédentaire (Ambulant ou Forain) Activité(s) principale(s) exercée(s) dans l'établissement _____ Autre(s) activité(s) _____ Pour l'activité principale, préciser en ne cochant qu'une seule case : <input type="checkbox"/> Commerce de détail en magasin (surface : m²) _____ <input type="checkbox"/> Commerce de détail sur marché <input type="checkbox"/> Commerce de détail sur Internet <input type="checkbox"/> Commerce de gros <input type="checkbox"/> Fabrication, production <input type="checkbox"/> Bâtiment, travaux publics <input type="checkbox"/> Autre préciser _____					
11 NOM COMMERCIAL / NOM PROFESSIONNEL : _____ ENSEIGNE _____					
12 EFFECTIF SALARIÉ : <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui, nombre : _____ dont : _____ apprentis <input type="checkbox"/> VRP Vous embauchez un premier salarié <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		Achat, Partage, Licitation : Journal d'Annonces Légales (sauf pour fonds artisanal et achat dans le cadre d'un plan de cession) Date de parution _____ Nom du journal _____			

Elle leur garantit un choix d'accès et de rectification, pour les données les concernant, auprès des organismes destinataires de ce formulaire.

Annexe 5 Différences dans les baux location nue vs location meublée

	Bail d'habitation	
	Logement vide	Logement meublé
Durée du bail	3 ans minimum	1 an minimum (9 mois si le locataire est étudiant)
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum
Préavis du bailleur	6 mois minimum	3 mois minimum
Préavis du locataire	3 mois minimum	1 mois minimum

Annexe 6 Flux Fonciers

RF / IR - 2072	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Cumul
Dividendes perçus																3 267	1 733			2 180	102 262	
Remboursement c/ courant																7 501	7 614	7 728	5 664			
Remboursement du capital																					45 000	
Sous-total des encaissements																10 769	9 347	7 728	5 664	2 180	147 262	
Apports en capital	-45 000																					
Apports en compte courant	-7 053	-2 163	-2 072	-1 979	-1 885	-1 790	-1 693	-1 594	-1 494	-1 393	-1 290	-1 186	-1 080	-972	-863							
Impôts sur le revenu		3 210			-1 061	-1 454	-1 485	-1 544	-1 604	-1 665	-1 727	-1 790	-1 854	-1 919	-1 984	-2 051	-2 101	-2 131	-2 163	-2 196	-2 228	
Prélèvements sociaux					-608	-875	-911	-947	-984	-1 022	-1 060	-1 098	-1 138	-1 177	-1 218	-1 259	-1 290	-1 310	-1 329	-1 349	-1 369	
Sous-total des décaissements	-52 053	1 047	-2 072	-1 979	-3 554	-4 119	-4 089	-4 086	-4 083	-4 080	-4 077	-4 074	-4 071	-4 068	-4 065	-3 310	-3 391	-3 441	-3 492	-3 545	-3 598	
Flux net	-52 053	1 047	-2 072	-1 979	-3 554	-4 119	-4 089	-4 086	-4 083	-4 080	-4 077	-4 074	-4 071	-4 068	-4 065	7 458	5 956	4 287	2 172	-1 365	143 664	62 750
Flux actualisé Foncier	-52 053	1 026	-1 992	-1 865	-3 284	-3 731	-3 631	-3 557	-3 484	-3 414	-3 344	-3 276	-3 210	-3 145	-3 081	5 542	4 338	3 062	1 521	-937	96 682	18 168
Flux actualisé cumulé foncier	-52 053	-51 027	-53 019	-54 884	-58 168	-61 898	-65 529	-69 086	-72 570	-75 984	-79 328	-82 605	-85 814	-88 959	-92 040	-86 498	-82 160	-79 098	-77 578	-78 514	18 168	
Effort d'épargne mensuel	-4 338	87	-173	-165	-296	-343	-341	-340	-340	-340	-340	-339	-339	-339	-339	622	496	357	181	-114	11 972	
Flux actualisé cumulé LMNP	-52 803	-55 671	-58 405	-61 009	-63 486	-65 839	-68 070	-70 183	-72 179	-74 062	-75 835	-77 499	-79 057	-80 512	-81 866	-76 989	-72 136	-67 307	-63 307	-58 341	32 589	

Annexe 7 Flux LMNP

BIC / IR - 2031	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Cumul
Dividendes perçus																						87 099
Remboursement d/courant																6 564	6 662	6 762	6 864	9 168	50 000	
Reboursement du capital																6 564	6 662	6 762	6 864	9 168	137 099	
Sous-total des encaissements																						
Apports en capital	-50 000																					
Apports en compte courant	-2 803																					
IR sur résultat																						
Prélèvements sociaux																						
Sous-total des décaissements	-52 803	-2 925	-2 845	-2 764	-2 681	-2 598	-2 513	-2 427	-2 339	-2 251	-2 161	-2 069	-1 976	-1 882	-1 787							
Flux net	-52 803	-2 925	-2 845	-2 764	-2 681	-2 598	-2 513	-2 427	-2 339	-2 251	-2 161	-2 069	-1 976	-1 882	-1 787	6 564	6 662	6 762	6 864	9 168	135 117	82 031
Flux actualisé	-52 803	-2 867	-2 734	-2 604	-2 477	-2 353	-2 231	-2 113	-1 997	-1 883	-1 772	-1 664	-1 558	-1 455	-1 354	4 877	4 853	4 829	4 000	4 966	90 930	32 589
Flux actualisé cumulé	-52 803	-55 671	-58 405	-61 009	-63 486	-65 839	-68 070	-70 183	-72 179	-74 062	-75 835	-77 499	-79 057	-80 512	-81 866	-76 989	-72 136	-67 307	-63 307	-58 341	32 589	
Effort d'épargne mensuel		-244	-237	-230	-223	-216	-209	-202	-195	-188	-180	-172	-165	-157	-149	547	555	564	476	603		

RESUME

Ce mémoire a pour objectif de présenter la location meublée, un outil de défiscalisation. Pour cela, ce travail commence par une présentation du cadre juridique et fiscal assez flou de la location meublée qui a évolué avec les différentes réformes de ses dernières années. Dans un second temps, elle expose les différents modes d'acquisition possibles (sous forme individuelle ou sous forme de sociétés) qui offrent chacun des avantages fiscaux différents. Par la suite, la présentation des deux types de location meublée à savoir la LMNP et la LMP, ainsi que les impacts patrimoniaux de ces dernières. La gestion étant assez complexe, un accompagnement bien adapté notamment avec l'expert-comptable et / ou un centre de gestion agréé permet aux loueurs en meublé d'éviter des erreurs au moment du choix du mode d'acquisition, du régime fiscal, qui peuvent avoir des conséquences assez lourdes notamment fiscales et sociales : sur les impôts, les cotisations sociales, les plus-values au moment de la cession.

MOTS CLES

LMNP : Location meublée non professionnelle

LMP : Location meublée professionnelle

BIC : Bénéfices industriels et commerciaux

Régime BIC

Régime Réel

Abattement

Déficits

Plus - values