

Le 27 octobre 2015

CAPCIME
Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

Location meublée : une fiscalité clémente!

Spécialiste de l'immobilier locatif dans l'ancien, CAPCIME propose à ses clients, investisseurs particuliers, un choix de logements dans des immeubles de qualité, idéalement situés au cœur des grandes villes. Fréquemment, elle leur recommande de louer le bien en meublé à l'année. Pourquoi ?

Parce qu'il existe une clientèle pour la location meublée de longue durée : étudiants, salariés en mobilité professionnelle, etc. Et puis, ce mode de location, parfaitement admis sur le plan juridique, s'avère aussi souvent plus intéressant sur le plan financier en raison de sa fiscalité plus clémente.

Aucune restriction pour la location meublée à l'année

A Paris, une forme de location meublée est combattue par la Mairie : le meublé de tourisme, location de très courte durée à des voyageurs de passage. Elle seule fait l'objet de restrictions juridiques parce qu'elle prive les Parisiens d'une partie du parc locatif et fait concurrence aux hôtels.

En revanche, la location meublée de longue durée à des locataires qui y établissent leur domicile habituel ne subit aucune restriction. Ses règles de fonctionnement, plus souples que la location nue, ont été précisées sur deux points par la loi ALUR du 24 mars 2014 et ses décrets d'application :

Bail meublé. Depuis le 1^{er} août 2015, le contrat de location entre le propriétaire et le locataire doit être établi conformément au contrat type réglementaire. La durée minimum de location est de 1 an renouvelable (contre 3 ans en location nue), ramenée à 9 mois si le locataire est étudiant. Un dépôt de garantie peut être prévu, égal au maximum à 2 mois de loyer (contre 1 mois en location nue).

Mobilier exigé. Depuis le 1^{er} septembre 2015, le logement loué meublé doit comporter un lit avec couette ou couverture, des volets ou rideaux pour occulter les fenêtres de chambre, une table, des sièges, des luminaires, des étagères, du matériel d'entretien ménager et, dans la cuisine, des plaques de cuisson, un four traditionnel ou micro-ondes, un réfrigérateur avec freezer ou congélateur, de la vaisselle et des ustensiles de cuisine.

Deux catégories de loueurs en meublé

La loi fiscale classe les loueurs en meublé en deux catégories : les « professionnels » (LMP) et les « non-professionnels » (LMNP). Mais elle ne donne une définition que pour le LMP.

Loueur professionnel. C'est celui qui remplit cumulativement les trois conditions suivantes :

- tirer de son activité plus de 23 000 euros de recette brute par an ;
- assurer avec cette recette plus de la moitié des revenus du foyer fiscal ;
- être immatriculé en qualité de commerçant au registre du commerce et des sociétés.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Loueur non-professionnel. A contrario, est non-professionnel le loueur en meublé qui ne remplit pas une seule de ces conditions, « *quand bien même les deux autres conditions seraient satisfaites* », précise l'Administration dans sa documentation officielle. Ainsi, un loueur qui réalise plus de 23 000 euros de recette annuelle mais qui n'est pas inscrit au RCS reste loueur non-professionnel (LMNP).

La fiscalité du loueur non-professionnel (LMNP)

Dans la plupart des cas, les investisseurs clients de CAPCIME n'exercent pas l'activité de loueur en meublé à titre principal et n'en tire pas la majeure partie de leurs revenus. Ils sont donc non-professionnels et leurs loyers sont imposés à l'un ou l'autre des deux régimes fiscaux suivants :

Micro-BIC. Si sa recette annuelle ne dépasse pas 32 900 euros, le loueur en meublé relève du micro-BIC, encore appelé microentreprises. Dans ce cas, les formalités sont simples : il lui suffit de porter, dans sa déclaration de revenus, le montant de sa recette sans aucune déduction. L'impôt et les prélèvements sociaux seront calculés après abattement de 50% (alors que, en location nue, l'abattement du régime microfoncier n'est que de 30%).

Réel simplifié. Le loueur relève du régime réel simplifié si sa recette dépasse 32 900 euros. Mais, en-dessous de ce seuil, il peut renoncer au micro-BIC et opter pour le réel simplifié. Il y a intérêt si ses charges sont supérieures à 50% de la recette. Dans ce régime, toutes les charges sont déductibles, y compris une très intéressante charge d'amortissement du bâti (le terrain n'est pas amortissable).

Exemple. Pour un appartement, l'amortissement est généralement calculé au taux de 3% sur 90% du prix d'acquisition (le terrain représentant 10%), soit 2,7% de la valeur totale du bien. Si le loyer procure un rendement de 5%, l'amortissement à lui seul diminue le montant imposable de 2,7%, ce qui réduit de plus de moitié la recette soumise à l'impôt et aux prélèvements sociaux, avant même la déduction des autres charges (impôt foncier, assurances, etc.).

Autres impôts

Le fait de louer en meublé oblige à payer un impôt local de plus qu'en cas de location nue. En revanche, à la revente du bien, la taxation des plus-values est la même dans les deux cas.

Impôts locaux. C'est le locataire qui est redevable de la taxe d'habitation. Le loueur paye la taxe foncière ainsi que la cotisation foncière des entreprises (CFE), remplaçante de l'ancienne taxe professionnelle, dont le montant peut toutefois être plafonné sur demande.

Plus-values. Elle est égale à la différence entre le prix de cession et le prix de revient (prix d'achat augmenté des frais et des travaux), sans tenir compte des amortissements pratiqués. Après abattements par année de détention du bien, la plus-value supporte l'impôt au taux de 19% (exonération après 22 ans) et des prélèvements sociaux au taux de 15,5% (exonération après 30 ans).





À propos de CAPCIME

Avec plus de 150 logements vendus depuis 2004 sur Paris et Lyon essentiellement, CAPCIME se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :

- L'investissement. Recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.

- Le conseil. Étude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.

- La gestion locative. Recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant.

<http://www.capcime.fr/>

Retrouver en ligne

- Le communiqué de presse complet
- [Le portrait de Bertrand de Raymond, fondateur de CAPCIME](#)
- [Toutes les informations sur CAPCIME](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Anne-Sophie Flavigny- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>