



En partenariat avec



LIVRE BLANC

FISCALITÉ DU LOUEUR EN MEUBLÉ



• INTRO

La fiscalité de la location meublée est une discipline rigoureuse et relativement complexe.

Nous avons souhaité rendre accessibles les principes fondamentaux de cette fiscalité qui présente un cadre fiscal généralement avantageux.

En tant que propriétaire de meublé, vous vous posez sans doute beaucoup de questions, et avez besoin d'être assuré de faire les bons choix.

Ce livre blanc a été réalisé avec MG, expert de la fiscalité des particuliers et de la location meublée, et Affiniski, spécialiste de l'immobilier en montagne pour vous permettre de mieux appréhender les enjeux de la fiscalité des loueurs en meublé.

Bonne lecture

Les équipes Affiniski et MG



• SOMMAIRE

01	Définition de la location meublée	P.4
02	Les différents statuts existants Loueur en meublé professionnel ou non professionnel	P.6
03	Statut Loueur en meublé non professionnel Possibilités de déclaration pour les revenus locatifs	P.7
04	Les formalités administratives et obligations fiscales	P.9
05	Les taxes du Loueur en meublé	P.10
06	Le classement en meublé de tourisme	P.13
07	La location meublée en cas de démembrement	P.14
08	Fiscalité et rénovation	P.15
09	Statuts juridiques du loueur en meublé	P.16
	Conclusion	P.17

01

● Définition de la location meublée



La définition légale est la suivante :
« logement décent équipé d'un mobilier 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 » (article 25-4 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989).

Les loueurs en meublé sont donc des propriétaires qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables

à une occupation normale par le locataire. Les mobiliers et équipements fournis doivent être en bon état. Pour bénéficier du régime meublé, le logement entier doit être meublé, le locataire doit pouvoir y séjourner sans nécessité de le meubler davantage.

Par exemple, louer un logement avec seule une cuisine ou une salle de bain meublée relève du régime fiscal foncier et non du régime fiscal meublé.

Le décret 2015-981 du 31/07/2015 fixe la liste des meubles nécessaires pour obtenir la qualification de « logement meublé », dont au minimum :

- une literie comprenant une couette ou une couverture ;
- un dispositif d'occultation des fenêtres (*volets, stores ou rideaux*) dans les pièces destinées à être utilisées comme chambres à coucher ;
- des plaques de cuisson ;
- un four ou un four à micro-ondes ;
- un réfrigérateur et un congélateur (*ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6°*) ;
- de la vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- des ustensiles de cuisine ;
- une table et des sièges ;
- des étagères de rangement ;
- des luminaires ;
- le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Pour prétendre au statut de loueur en meublé, les conditions suivantes doivent être réunies :

- 01 Etre propriétaire d'un bien immobilier meublé,
- 02 Le louer à l'année ou de manière saisonnière,
- 03 Conclure un contrat de location meublée (*mandat de gestion, bail commercial, contrat de location.....*).



La gestion locative peut être réalisée en direct par le propriétaire lui-même (de particulier à particulier) ou par l'intermédiaire d'un professionnel (agence immobilière, gestionnaire de résidence de tourisme...)

Fiscalement, les revenus issus des locations meublées (les loyers perçus) sont considérés comme le fruit d'une activité commerciale, et relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

En aparté

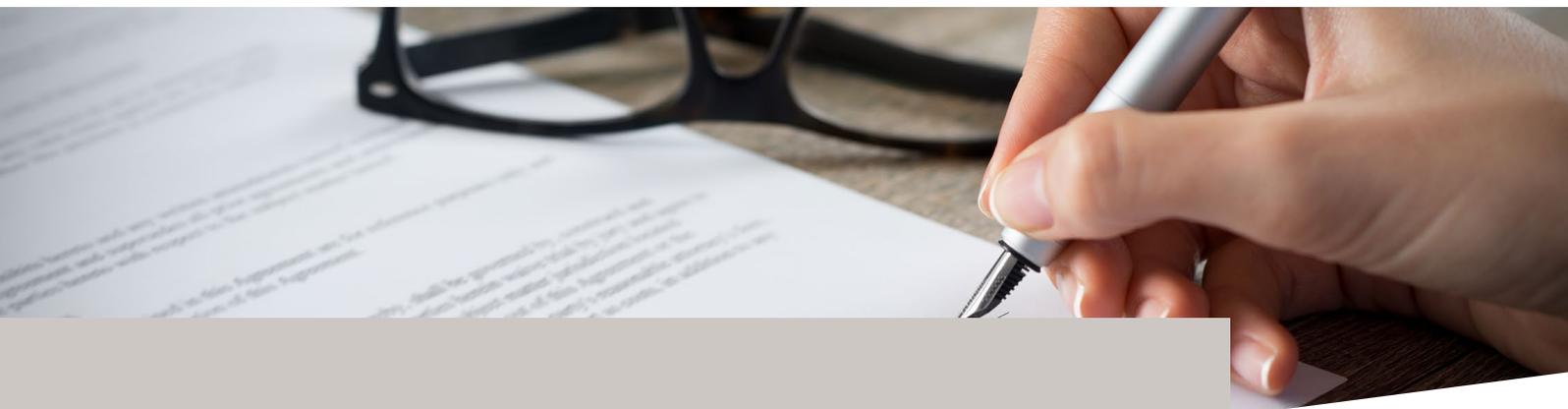
Il existe deux régimes fiscaux pour déclarer ses revenus locatifs en tant que propriétaire : le régime fiscal meublé, détaillé dans le présent livre blanc, et le régime fiscal foncier.

Le régime foncier concerne les logements loués sans aucun meuble : on parle de biens loués « nus » ou « non meublés ». Le contrat de location est un contrat en murs nus. Les revenus issus des locations nues (les loyers perçus) relèvent de la catégorie des revenus fonciers.

02

Les différents statuts existants

- Loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou loueur en meublé professionnel (LMP)



Il existe deux statuts d'activité possibles : loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou loueur en meublé professionnel (LMP).

Les avantages du statut LMP par rapport aux LMNP sont principalement fiscaux et concernent notamment :

- La gestion des déficits : en LMP les déficits s'imputent sur le revenu fiscal global alors qu'en LMNP, ils ne peuvent s'imputer que sur des revenus issus de l'activité de la location meublée ;
- Les plus-values : en cas de vente du bien loué, les LMP sont soumis au régime des plus-values professionnelles, et les LMNP au régime des plus-values des particuliers ;
- L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : sous certaines conditions, les biens relatifs à l'activité LMP peuvent être exonérés d'IFI.

Quel statut d'activité choisir ?

Le statut du loueur en Meublé Professionnel est soumis à trois conditions :

- Etre inscrit en tant que loueur en meublé après du greffe du tribunal de commerce (et non plus au registre du commerce),
- Percevoir des revenus locatifs annuels bruts supérieurs à 23 000 €,
- Les revenus locatifs doivent être supérieurs à l'ensemble des autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Ces conditions sont cumulatives, autrement dit, si l'une de ces conditions fait défaut, vous serez automatiquement considéré comme un loueur en meublé non professionnel.

03

● Statut Loueur en meublé non professionnel Deux possibilités de déclaration pour les revenus locatifs

Les deux régimes fiscaux possibles pour déclarer vos revenus locatifs sont le **micro-BIC** et le **BIC réel simplifié**.

Quelles différences existe-t-il entre ces deux régimes ?

Régime micro BIC

Pour bénéficier du micro BIC,
vos revenus locatifs doivent être inférieurs à :

70 000 €

si le bien n'est pas
classé en meublé
de tourisme

170 000 €

si le bien est classé
en meublé de tourisme

L'avantage de ce régime est sa simplicité :

- Aucune comptabilité à fournir,
- Imposition après abattement fiscal forfaitaire de 50 % (selon taux d'imposition et CSG) sur le montant des loyers perçus pour un bien non classé,
- Avantage fiscal en cas de classement du bien en meublé de tourisme : l'abattement fiscal forfaitaire passe de 50 % à 71 %.

Bic réel simplifié

Il s'agit d'un régime un peu plus complexe qui nécessite la tenue d'une comptabilité et qui présente l'avantage de pouvoir déduire de ses revenus locatifs tous les frais liés à la gestion de cette location (charges de copropriété, intérêts et assurances sur prêt, taxe foncière, rénovation, assurance....) ainsi que l'amortissement* de la valeur du bien, du mobilier et des travaux de rénovation.

**Amortissement : Déduction linéaire de 90 % de la valeur du bien sur une durée de 25 ans (valeur au jour de la première location meublée) + 100 % du mobilier et des travaux de rénovation sur une durée de 10 ans.*

Quel statut d'activité choisir ?

Dans bien des cas, le régime BIC réel simplifié est un régime déclaratif plus favorable, notamment parce qu'il tient compte de l'amortissement du bien.

Toutefois, seule une simulation fiscale personnalisée permettra de faire le meilleur choix.



04

● Les formalités administratives & obligations fiscales

L'immatriculation

Les loueurs en meublé doivent s'immatriculer auprès du greffe du tribunal de commerce dont dépend le bien loué en déposant un CERFA (POi ou F).

Cette formalité permet d'indiquer le régime d'imposition choisi, de déclarer le début et le lieu de l'activité et d'obtenir un numéro SIRET.

Changement de régime

Il est possible de passer du régime micro BIC au régime BIC réel simplifié en déposant avant le 31 janvier une option auprès du Service des impôts et des Entreprises dont dépend le bien loué.

Cette option est valable 2 ans et se renouvelle automatiquement pour la même période.

Ouverture d'un espace professionnel sur le site www.impots.gouv.fr Obligation de télétransmettre les déclarations

A quelle date déposer ses déclarations ?

Pour le régime BIC réel simplifié :

- Déclaration **N° 2031** et ses annexes : 2ème jour ouvré de mai.
- Report du résultat de la déclaration 2031 sur la déclaration complémentaire des revenus **n°2042 C PRO**, rubrique « revenus des locations meublées non professionnelles ».

Pour le régime micro BIC :

- Report de vos recettes locatives dans la déclaration complémentaire des revenus **n°2042 C PRO**, professions non-salariés, lors du dépôt de votre déclaration de revenus.



- La taxe foncière

La taxe foncière est une taxe locale qui est due par les propriétaires loueurs en meublé au **15 Octobre de chaque année**.

- La taxe d'habitation

Les personnes qui louent des locaux en meublé sont imposables à la taxe d'habitation sur ces locaux, lorsque ces derniers constituent leur habitation personnelle*.

Il est cependant possible d'être exonéré de la taxe d'habitation pour les locaux qui sont réservés exclusivement à la location en meublé. (Par exemple : location par bail commercial à une société de gestion). Cette taxe est due au **15 Novembre de chaque année**.

*Est considérée comme habitation personnelle le logement (principal ou secondaire) dont le loueur conserve la disposition en dehors des périodes de location.

La Cotisation Foncière des Entreprises : CFE

Les loueurs en meublés sont imposables à la Cotisation Foncière des Entreprises.

Ils peuvent toutefois en être exonérés :

- Si le bien est loué par bail commercial,
- Si le bien est classé en meublé de tourisme,
- Si la commune dont dépend le bien loué en a voté l'exonération.

Important : Les avis d'imposition de CFE sont consultables exclusivement dans votre espace professionnel sur www.impots.gouv.fr

La date limite de paiement de la CFE est fixée au **15 décembre**. Le règlement doit être effectué par un moyen de paiement dématérialisé (paiement en ligne, prélèvement à l'échéance ou mensuel).

L'imposition ou l'exonération de la CFE et de la taxe d'habitation dépendent des délibérations votées par les collectivités territoriales. Il est donc difficile d'en faire une généralité et préférable de se rapprocher des mairies ou des Services des Impôts et des Entreprises pour vérifier si le loueur bénéficie d'une exonération ou d'une imposition pour ces 2 taxes.

La taxe de séjour

La taxe de séjour a été créée par la loi du 13 avril 1910, afin de doter les collectivités locales de ressources complémentaires pour soutenir le développement de l'offre touristique sur leurs territoires.

Qui est assujetti à la taxe de séjour ?

Elle concerne les personnes qui louent un bien meublé pendant au moins une nuit, qui ne sont pas domiciliées dans la commune et qui n'y possèdent pas de résidence pour laquelle elles sont redevables de la taxe d'habitation.

Quels types d'hébergements sont concernés ?

La taxe de séjour est applicable quelle que soit la nature de l'hébergement touristique. Tous les hébergements meublés sont concernés par le dispositif, notamment ceux proposés par les particuliers agissant en tant que loueur en meublé.

Quels sont les critères de la taxe de séjour ?

Les critères de la taxe de séjour sont fixés par une délibération de la collectivité locale habilitée et sont les suivants :

- **Les tarifs** : un tarif par nature et catégorie d'hébergement est défini, encadré par un barème national.
- **Le taux**, compris entre 1 % et 5 % **applicable aux hébergements non classés ou en attente de classement.**
- Le régime de perception : au réel ou forfaitaire. La taxe de séjour au réel est établie sur la fréquentation réelle, par personne imposable et par nuit, **elle est réglée par les personnes hébergées.** La taxe de séjour forfaitaire est établie en fonction de la capacité d'accueil de l'hébergement, son montant est fixe, elle est due par le logeur.
- **La période de perception** (dates des saisons touristiques).



Comment régler la taxe de séjour ?

Le loueur en meublé est tenu de se déclarer auprès de la mairie, au moyen d'un formulaire (CERFA 14004*03), sauf s'il s'agit de sa résidence principale.

Le loueur doit s'informer du régime de taxe de séjour applicable sur la collectivité territoriale.

En effet, la collectivité pouvant instituer la taxe de séjour au réel ou au forfait, le règlement diffère selon le cas.

Au réel, le loueur en meublé perçoit la taxe des personnes hébergées puis la reverse à la collectivité. Au forfait, le loueur en meublé s'acquitte directement de la taxe auprès de la collectivité. Il lui appartiendra de la répercuter (ou non) à ses clients.

Taxe additionnelle départementale le cas échéant

Le conseil départemental peut décider d'instituer une taxe additionnelle de 10% à la taxe de séjour.

Les principaux changements intervenus au 1er janvier 2019

- L'évolution de la réglementation impacte prioritairement les biens non classés ou en attente de classement : le tarif applicable n'est plus basé sur un montant fixe, mais sur un pourcentage. Le montant dû s'établira entre 1 % et 5 % du coût de la location par personne et par nuitée, plafonné au plus bas des deux tarifs suivants : le tarif le plus élevé adopté par la collectivité OU le tarif applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles (soit 2,30 € en 2019).

Pour éviter cette situation, une solution simple est de faire classer votre bien.

- Second changement majeur, l'obligation pour les différentes plateformes en ligne de location de biens de collecter la taxe de séjour puis de la reverser à la collectivité.

À savoir : Le site web taxesejour.impots.gouv.fr recense l'ensemble des délibérations des collectivités, vous pourrez retrouver les tarifs applicables sur votre territoire.

Fiscalement le classement en meublé de tourisme apporte les avantages suivants :

Au régime micro BIC

Le classement en meublé de tourisme permet d'obtenir un meilleur abattement sur ses recettes locatives.

En effet, l'abattement pour un logement non classé est de **50 %**, pour un logement classé il est de **71 %**.

Au régime micro BIC réel simplifié

Il permet aux propriétaires d'être exonérés, sous certaines conditions, de tout ou partie de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Quelle démarche pour obtenir le classement ?

Il convient de se rapprocher de la mairie, de l'office de tourisme ou d'un organisme habilité comme Clé Vacances, partenaire d'Affiniski.

Le démembrement est l'une des solutions de transmission de son patrimoine immobilier à ses héritiers. Il peut avoir des incidences sur la fiscalité des loueurs en meublé.

On définit le démembrement de la manière suivante :

« le démembrement est un mécanisme juridique qui consiste à séparer le droit de propriété en deux parties » :

L'usufruit

le droit d'utiliser
le bien

La nue-propriété

propriété d'un bien
sans en avoir les droits
d'usage

Comme expliqué précédemment, l'avantage fiscal de la location meublée, régime BIC réel simplifié, porte principalement sur la possibilité de déduire de ses recettes locatives brutes les charges liées à l'exploitation ainsi que l'amortissement de la valeur du bien loué. Ces déductions permettent de gommer le résultat fiscal et donc de diminuer l'imposition sur les revenus locatifs.

Lorsqu'un bien meublé est démembrement, (dans le cadre d'une donation) les amortissements ne peuvent pas être déduits dans leur totalité. En effet, seule la valeur de l'usufruit peut être amortie.

Les travaux de rénovation, tout comme le changement du mobilier ou l'agencement de votre bien peuvent vous permettre, si vous optez pour le bon régime, d'optimiser votre fiscalité. En effet, seul le régime de la location meublée, option BIC réel simplifié, vous permettra de déduire tous les frais liés à la rénovation de votre appartement et donc de gommer tout ou partie de votre fiscalité locative.

Comment ça marche ?

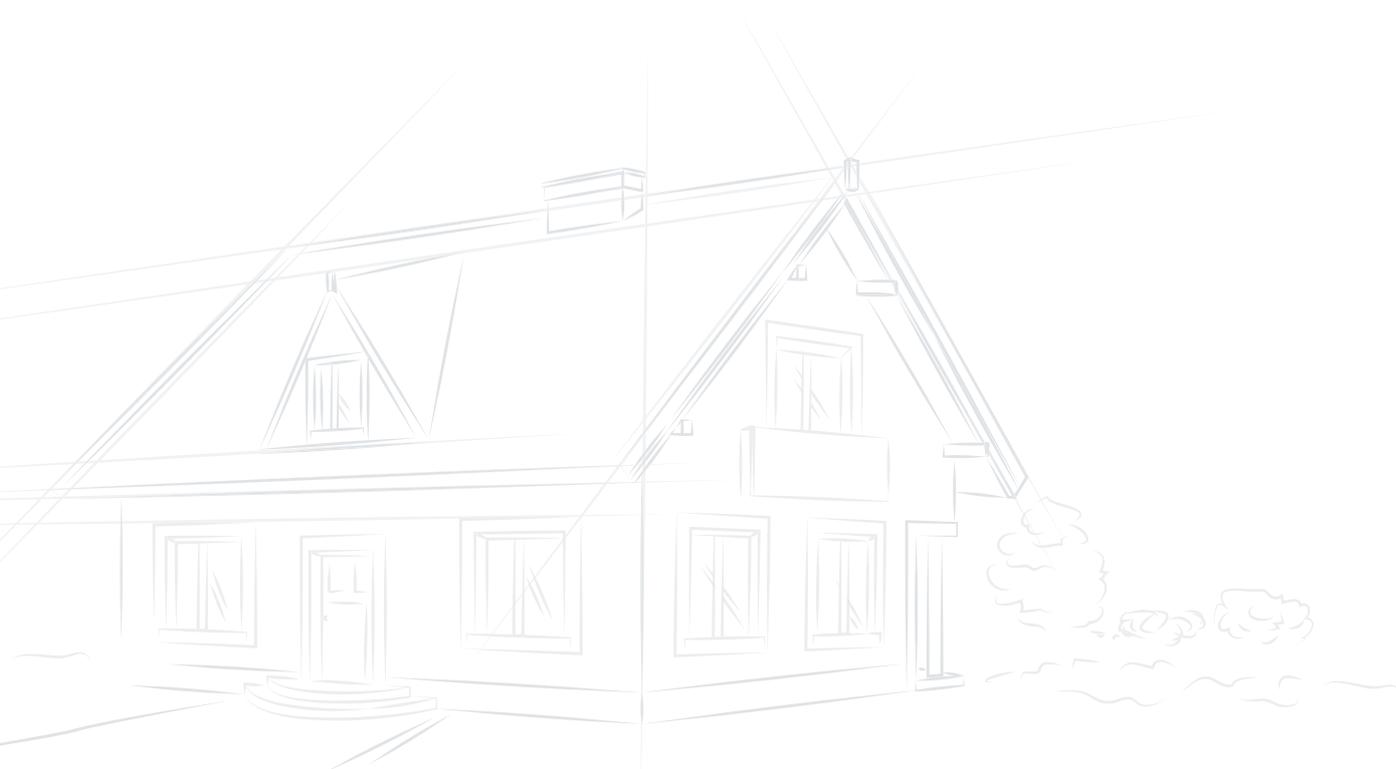
Vous déclarez le montant de vos travaux de rénovation en charge ou en immobilisation, ce qui vous permet, dans la plupart des cas, de générer un résultat déficitaire, et donc, au final, de gommer votre impôt sur les revenus locatifs.

En charge, vous déduisez les travaux en une seule fois sur la déclaration de l'année de réalisation des travaux.

En immobilisation, vous déduisez les travaux de façon linéaire sur toute la durée d'amortissement définie (entre 5 et 10 ans).

Le choix de l'imputation en charges ou en immobilisation dépendra du montant des travaux, de la valeur du bien, de la durée d'amortissement du bien, etc...

Le résultat déficitaire n'est imputable qu'aux seuls revenus locatifs meublés, mais il sera reporté d'une année à l'autre jusqu'à complète utilisation.



Acquisition en nom propre

Les propriétaires en nom propre ont le choix entre une location meublée, option :

Micro BIC (dans la limite des plafonds de 70 000 € ou 170 000 €) ou BIC réel simplifié.

Acquisition en indivision

Si une indivision souhaite s'enregistrer en tant que loueur en meublé non professionnel, elle ne peut pas opter pour le régime micro BIC. Les indivisions sont de plein droit au régime BIC réel simplifié.

Important : sont également considérés comme une indivision les couples mariés sous le régime de la séparation des biens et les couples pacsés.

Acquisition via une SCI : location nue (revenu foncier)

Une SCI est un bon outil de transmission, il permet de transmettre des parts aux enfants en limitant les frais successoraux.

Il est préférable de faire l'acquisition d'une SCI en vue d'une location nue (revenu foncier).

La société est alors soumise à l'impôt sur le revenu. En cas de revente, c'est la plus-value des particuliers qui s'applique.

En effet, une SCI ayant une activité de location meublée est soumise à l'impôt sur les sociétés. En cas de revente, c'est la plus-value des professionnels qui s'applique et la taxation peut être très importante.

Acquisition via une SARL de famille : location meublée

Une SARL de famille est un outil de transmission intéressant qui permet de transmettre des parts aux enfants en limitant des frais successoraux.

La SARL de famille qui loue en meublé est une société dite « transparente » taxée à l'impôt sur le revenu.



● CONCLUSION

Nous espérons vous avoir apporté quelques clés de compréhension générale du fonctionnement du régime fiscal de la location meublée.

Comprendre dans le détail les spécificités juridiques, fiscales, comptables et patrimoniales du statut de loueur en meublé, en maîtriser les impacts et bénéficier au mieux de ses atouts **requiert l'accompagnement d'un spécialiste.**

MG, vous conseille sur votre situation personnelle, vous aide à identifier les avantages fiscaux auxquels vous pouvez prétendre et à optimiser la fiscalité de votre bien immobilier.

Grâce au partenariat qu’Affiniski a noué avec MG, tout propriétaire d’un bien immobilier en montagne peut bénéficier d’une étude fiscale offerte * et de conseils personnalisés réalisés par MG.

* Liste des implantations d’Affiniski sur www.affiniski.com

Qui est MG FP ?

MG FP est un cabinet d’expertise comptable spécialisé dans la fiscalité locative des particuliers (conseil et fiscalité).

Contact : conseil.fiscalite@my-mg.com - 04 79 33 81 85



Qui est Affiniski ?

Affiniski est un service unique, conçu pour faciliter la vie des propriétaires particuliers et professionnels. Affiniski accompagne et conseille les propriétaires grâce à une vision globale de la gestion d’un bien immobilier et à son catalogue de solutions à la carte, personnalisées et complémentaires. Découvrez tous les avantages négociés spécialement pour les propriétaires ainsi que nos articles thématiques sur notre site web et notre blog www.affiniski.com.

Contact : contact@affiniski.com - 04 58 55 73 73





SSIT
Savoie Stations
Ingénierie Touristique

Affiniski, filiale du groupe SSIT

