

Location meublée : points d'attention

La location meublée est devenue très en vogue auprès des propriétaires ces dernières années. En effet, outre qu'elle autorise le plus souvent de percevoir des loyers plus importants que ceux provenant d'une location nue, elle permet fiscalement de ne pas être imposé, ou très faiblement, grâce à la déduction de l'amortissement du coût d'acquisition de l'immeuble. Toutefois, le régime fiscal de la location meublée étant plus complexe que celui des locaux nus, il convient d'être attentif à certains points.

La location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale

Les bénéfices tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers. C'est la raison pour laquelle, à la différence de la location nue, il est possible de déduire le coût d'achat de l'immeuble et du mobilier via des dotations aux amortissements. Cela implique toutefois de tenir une comptabilité commerciale et de produire une liasse fiscale. Par ailleurs, si la location meublée dégage un bénéfice, une adhésion à un organisme de gestion agréé sera nécessaire pour éviter la majoration de 25 % de la base d'imposition.

L'amortissement fiscalement déductible est limité et ne peut générer un déficit

Pour les biens donnés en location, et dès lors que le contribuable relève d'un régime réel, le montant des amortissements fiscalement déductible est limité. En effet, l'article 39 C du CGI dispose que le montant de l'amortissement est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même exercice, dans la limite du montant du loyer, diminué du montant des

autres charges. Il n'est donc pas possible de générer un déficit du fait de l'amortissement. Cet amortissement non déduit fiscalement n'est pas perdu, il est reporté sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il puisse être imputé.

Les locations meublées de faible montant relèvent d'office du régime micro-BIC

Si le chiffre d'affaires tiré de la location meublée est inférieur à 33 200€ (ou 82 800€ pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes), la location meublée sera imposée de plein droit selon le régime micro-BIC. Le bénéfice imposable est obtenu en appliquant un abattement de 50 % sur le chiffre d'affaires (71 % pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes).

Il n'est dès lors pas possible de déduire d'amortissement ni aucune autre charge. Toutefois, le loueur en meublé peut opter pour l'imposition à un régime réel, mais cette option doit être exercée au plus tard avant le 1^{er} février de la première année au titre de laquelle il désire relever de ce dernier régime.

Remarque : par exception, les entreprises nouvelles peuvent exercer l'option pour le régime réel jusqu'au dépôt de la première déclaration de résultat.

Le recours à une SCI à l'IR entraîne d'office son imposition à l'IS

La location meublée peut être réalisée au travers d'une société. Le recours à une structure imposée à l'impôt sur le revenu permet d'éviter la taxation des dividendes. Toutefois, s'agissant d'une activité commerciale, le recours à une société civile entraîne automatiquement l'imposition de celle-ci à l'IS (dès lors que les recettes de nature commerciale excèdent 10 % des recettes totales). Ainsi, une SCI à l'IR, qui louait des locaux nus et qui vient à louer le bien immobilier meublé, est soumise d'office à l'IS. Il est donc préférable de choisir d'autres types de structure, telles que la SARL "de famille" ou les sociétés en nom collectif par exemple.

Enfin, parmi les autres particularités du régime de la location meublée, il convient de rappeler que l'imposition de la plus-value de cession de l'immeuble diffère en fonction de la nature professionnelle ou non professionnelle de la location meublée, et que l'assujettissement aux cotisations sociales des loueurs en meublé est indépendant de la qualification fiscale de professionnels depuis le 1^{er} janvier 2017. ■

Frédéric Feller
Consultant en droit fiscal
Infodoc-experts