

CEGECOBA

1

LA LOCATION MEUBLÉE
SAISONNIÈRE (HORS RESIDENCE SERVICE)
ET
A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE (NON
SAISONNIÈRE)

VOLET FISCAL ET SOCIAL

11 SEPTEMBRE 2023

EDOUARD CHAUVET

INTRODUCTION

2

L'exploitation d'une location meublée doit amener à s'interroger sur les différentes possibilités de son traitement fiscal et social.

En effet, l'exploitant d'une location meublée doit appréhender les conséquences en matière de taxation à l'impôt sur le revenu, aux contributions ou cotisations sociales, aux impôts locaux (taxe d'habitation et contribution foncière des entreprises).

INTRODUCTION

3

Bornage de l'intervention, définition et caractéristiques

Rappel des formalités liées à l'exploitation d'une location meublée

Déclaration d'existence Poi ou FCMB

Déclaration en mairie

Procédure de classement

Vérification du PLU et du règlement de copropriété

INTRODUCTION

4

Quelles conséquences en matière de taxation à l'impôt sur le revenu :

La plupart des exploitants de location meublée relèvent de plein droit du micro-Bic. Est-ce pour autant le bon régime ?

Sur option, il est possible de choisir le régime du réel. Quelles sont les contraintes mais aussi l'intérêt de ce régime ?

Quelles sont les règles d'imputation des déficits des loueurs de meublés professionnels ou non professionnels ?

Quel est le traitement fiscal des plus-values des loueurs de meublés professionnels ou non professionnels ?

INTRODUCTION

5

Comment bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu pour frais de comptabilité en cas d'option pour le réel ?

L'objectif est de pouvoir être en mesure de déterminer lequel des deux régimes (micro ou réel) est le plus adapté.

Comment le revenu des loueurs en meublés est taxé socialement ?

Paiement des contributions sociales auprès du Trésor public ou cotisations sociales de la Sécurité sociale pour les indépendants, ou option pour le régime général ?

INTRODUCTION

6

Quelles conséquences au niveau des impôts locaux ?

Dans quels cas le loueur en meublé doit-il payer la taxe habitation et/ou la contribution foncière des entreprises (CFE).

Le dispositif de plafonnement de la CFE en fonction de la valeur ajoutée.

Passage d'une location nue à meublée : les points à vérifier et les pièges à éviter.

BORNAGE INTERVENTION

7

Ces dernières années, de nombreux modes d'hébergement touristique se sont développés parmi lesquels on peut citer les résidences hôtelières, les résidences de loisirs, les appart'hôtels, les résidences services, chambre d'hôtes.

Ces différents types d'hébergements ne seront pas développés dans le présent support.

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

8

La location nue est une activité civile qui relève de la catégorie fiscale des revenus fonciers.

La location meublée est une activité civile qui est fiscalement considérée comme commerciale et qui relève de la catégorie fiscale des BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

Les **locations meublées** peuvent être **permanentes (et représenter la résidence principale du locataire) ou saisonnières**. Si cela ne change rien au niveau du traitement fiscal et social de la location (sauf au micro sous conditions et la possible option au régime général pour les locations saisonnières), cela à des **incidences sur la réglementation**.

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

9

- **Les meublés de tourisme** sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du code du tourisme).
- Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent.

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

10

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une **durée maximale de 90 jours consécutifs** à la même personne.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter les équipements suivants :

- Meubles
- Literie
- Gazinière ou plaques chauffantes
- Réfrigérateur
- Ustensiles de cuisine

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

- Contrairement à la location meublée à usage de résidence principale (décret 2015-981 du 31 juillet 2015), il n'existe aucune liste de mobilier minimum devant garnir le logement.
- Le caractère meublé de la location, est rempli si le logement est garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.
- Attention le loueur peut basculer dans le régime du para-hôtelier s'il remplit 3 des 4 critères (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle dans des conditions similaires à un établissement hôtelier).

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

12

La location meublée à usage de résidence principale (meublé permanent) se distingue de la location nue par la présence obligatoire d'éléments d'ameublement.

Pour les **baux signés depuis le 1^{er} septembre 2015**, Le logement doit comporter au minimum (**décret 2015-981 du 31 juillet 2015**):

- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou un four à micro-onde
- Réfrigérateur
- Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

13

- Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table
- Sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...)

DEFINITION ET CARACTERISTIQUES

14

- À défaut, la location sera considérée comme location nue juridiquement et, a priori, fiscalement (risque de requalification en revenu foncier).
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 a procédé à la création d'un véritable statut juridique de la location meublée à titre de résidence principale du locataire en intégrant la location meublée dans la loi du 6 juillet 1989 qui s'appliquait, jusqu'alors, aux locations nues à usage d'habitation principale.

Location vide / location meublée permanent : le comparatif

15

Location vide

Location meublée permanent

Durée du bail

3 ans minimum (renouvelable par tacite reconduction)

1 an minimum, ou 9 mois en location étudiante (dans le cas d'un logement loué en tant que résidence principale)

Dépôt de garantie

1 mois de loyer (hors charges)

2 mois de loyer (hors charges)

Préavis donné par le propriétaire pour congé pour vente, pour motif légitime et sérieux, pour reprise

6 mois avant l'échéance du bail

3 mois avant l'échéance du bail

Droit de préemption du locataire en cas de vente

Pas de droit de préemption du locataire en cas de vente

Préavis donné par le locataire

3 mois (1 mois sous conditions, notamment dans les [zones tendues](#))

1 mois

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

16

- Le bien immobilier qui est exploité en location meublée peut appartenir en direct à une seule personne. Dans ce cas, l'exploitant individuel devra déposer une déclaration de début d'activité au greffe du tribunal de commerce (Poi cerfa 11921-05).
- Si le bien immobilier qui est exploité en location meublée est détenu en indivision, alors les co-exploitants sont assimilés à une société de fait. Dans ce cas, il faudra déposer une déclaration de début d'activité au greffe du tribunal de commerce (FCMB cerfa 11924-01) (régime du micro impossible, régime du réel de plein droit et donc réduction d'impôt pour frais de comptabilité impossible).

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

17

- Lorsqu'un immeuble appartient en indivision à un couple marié, il est possible qu'un seul des membres du couple déclare exercer l'activité de loueur en meublé (BOI-BIC-DECLA-10-10-20 § 80).
- Dans cette hypothèse, l'activité est enregistrée sous forme d'une entreprise individuelle (Poi cerfa 11921-05) et le régime du micro est possible.
- Depuis le 1^{er} janvier 2023, les formalités ne sont plus réalisées au tribunal de commerce mais en ligne sur le site du Guichet électronique des formalités d'entreprises (**Guichet unique**) de l'INPI.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

18

- En cas d'exploitation de plusieurs biens en location meublée, il est possible :
 - soit inscrire ses 2 locations au titre de la même entreprise : il conviendra de créer un établissement secondaire (formulaire P2) ; 1 numéro SIREN et 2 numéros SIRET. (permet d'optimiser l'utilisation de l'amortissement ; la limite de déduction de l'amortissement (39C du cgi) étant calculé globalement sur l'ensemble des biens au sein de l'EI).
 - soit de dissocier les 2 locations : en créant 2 entreprises individuelles (1 entreprise individuelle au nom de chaque époux ou partenaire de pacs) (avec 2 numéros SIREN : il conviendra donc de déposer un nouveau Formulaire "Poi") ou en ayant une entreprise individuelle et une société.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

19

- Pour éviter le régime de l'indivision (précaire et instable), il est possible d'exploiter la location meublée au travers d'une société (SARL de famille ou SNC par exemple).
- L'exploitation d'un meublé avec une SCI entraîne son assujettissement à l'IS. Afin d'éviter les conséquences excessives résultant, dans certaines situations, de la taxation des sociétés civiles à l'impôt sur les sociétés, il a été décidé de ne pas soumettre ces sociétés à l'impôt sur les sociétés tant que le montant hors taxes de leurs recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant de leurs recettes totales hors taxes (alinéa 320 et 330 du BOI-IS-CHAMP-10-30).

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

20

- Pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création (RM Berger, n° 33593, JO AN du 11 mai 1981, p. 2009).

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

21

- Pour éviter l'assujettissement à l'IS si l'on souhaite louer meublé un bien détenu par une SCI, il est envisageable de transformer la SCI en SARL (avec option SARL de famille si conditions réunies) ou en SNC.
- Cette transformation de la SCI en SARL de famille ou en SNC n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

22

- Cette transformation entraînera le paiement d'un droit fixe de 125€.
- Fiscalement, la transformation de la forme juridique de la SCI soumise à l'impôt sur le revenu au profit de la SARL de famille ou de la SNC également soumises à l'impôt sur le revenu n'entraîne pas les conséquences de la cessation d'entreprise, et donc l'imposition immédiate du bénéfice courant et des plus-values latentes.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

23

- Le passage de la location nue à la location meublée dans une société n'est pas toujours fiscalement avantageux lorsque les biens sont détenus puis longtemps. En effet, l'immeuble doit rester inscrit au bilan pour sa valeur d'acquisition par la société diminuée des amortissements qui auraient dû être constatés si la société avait été imposée en BIC dès son acquisition, soit la valeur nette comptable. En conséquence, les amortissements déductibles à venir peuvent être faibles (la base d'amortissement n'est pas réévaluée et les amortissements relatifs à la période non BIC et non déduits sont perdus).



MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

24

- Il est nécessaire de simuler la cession de l'immeuble détenu par la SCI destiné à être loué meublé à une personne physique ou morale au travers d'une opération de refinancement. Le coût des droits d'enregistrement et frais de notaires et de l'éventuelle plus-value immobilière taxable peut être absorbé par la déduction fiscale des frais d'acquisition et surtout des amortissements calculés sur la valeur vénale du bien au jour du début de l'activité de location meublé.
- Cette opération de refinancement peut permettre également de rééquilibrer les patrimoines des conjoints/partenaire/conjoint et d'intégrer les enfants.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

25

- Attention, la **SARL de famille** nécessite que les associés soient tous de la même famille, et précisément les associés sont des parents en ligne directe (enfants, parents, grands-parents...), des frères et sœurs ou avec les conjoints et partenaires pacsés.
- Attention en cas de séparation avec conjoint ou partenaire de pacs  assujettissement IS.
- Si neveux-nièces/tonton-tata  assujettissement IS.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

26

- En cas de dévolution à une personne non parente par décès, le régime de la SARL de famille est maintenu à condition que la situation soit régularisée dans un délai de 6 mois.
- Par ailleurs, le régime de la SARL de famille n'est pas remis en cause lorsque les parts sociales sont transmises aux enfants ou au conjoint de l'associé décédé.
- Attention, le régime IR de la SARL de famille impose une activité exclusivement commerciale. Une mise à disposition à titre gratuit aux associés d'un bien détenu par la SARL (même une jouissance ponctuelle quand le bien exploité en location saisonnière est non loué sur certaines semaines) ou en cas de location nue d'un bien entraîne l'assujettissement à l'IS.
- Le gérant majoritaire de SARL est assujetti au SSI.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

27

- La **SNC** peut également être utilisé pour porter l'exploitation d'un meublé à plusieurs. De plein droit, une SNC relève de l'IR.
- Contrairement à la SARL de famille, dans la SNC, la location meublée restera taxée en BIC (sauf choix d'une option IS) même si les associés n'ont pas de lien familiaux et/ou si l'activité n'est pas exclusivement commerciale.
- Tous les associés de la SNC sont assujettis au SSI.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

28

- Dans le cas où le bien immobilier est détenu en **démembrement**, c'est l'usufruitier qui exploite la location meublée et réalise la déclaration de début d'activité au greffe du tribunal de commerce (Poi cerfa 11921-05). Dans ce cas pas d'inscription de l'immeuble à l'actif de son bilan et donc amortissement de l'immeuble impossible mais amortissement possible de l'usufruit.
- La totalité du droit d'usufruit, correspondant aux constructions et aux terrains, est amortissable.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

29

- Si le droit usufruit est acquis seul, la valeur de l'usufruit à inscrire au bilan et à amortir est la valeur économique de l'usufruit (si l'usufruit a été acquis seul à titre gratuit ou apporté en société) ou le prix d'acquisition de l'usufruit (si l'usufruit a été acquis seul à titre onéreux).
- En cas de donation de la nue-propriété du bien détenu au préalable en pleine propriété par l'usufruitier et déjà en partie amorti, la valeur de l'usufruit à inscrire doit être déterminée en appliquant, à la valeur nette comptable, la quote-part nue-propriété / usufruit calculée sur la valeur du bien (position FIDROIT, rien dans le BOFIP).

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

30

	Pleine propriété	Usufruit
Valeur économique (valeur au jour de la donation en nue-propriété)	150	60
Valeur nette comptable (VNC inscrite au bilan au jour de la donation en nue-propriété)	90	36 (60/150 x 90)

- L'usufruit doit être amorti sur la durée fixe du démembrement (usufruit temporaire) ou sur la durée prévisible d'espérance de vie de l'usufruitier selon les tables de mortalité établies par l'INSEE (usufruit viager).

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

31

- Les amortissements non déduits fiscalement et mis en report sont perdus à hauteur de la nue-propriété (mais ces amortissements viennent majorer la valeur nette comptable pour le calcul de la plus-value professionnelle des LMP) et conservés à hauteur de l'usufruit.

MODE DE DETENTION – DECLARATION D'EXISTENCE

32

- Même si la nue-propriété est inscrite, par le nu-propriétaire, au bilan de son entreprise soumise à un régime réel BIC, les charges ne sont pas déductibles pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 (puisque par hypothèse le bien n'est pas affecté à l'activité professionnelle même si le bien est inscrit au bilan). BOI-BIC-BASE-90 § 1 et suivants
Article 13 de la loi du 30 décembre 2010 (abandon de la théorie du bilan).

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

33

Vérification préalable

- Si vous êtes propriétaire d'un logement dans une copropriété et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.
- Il est obligatoire de **déclarer votre meublé de tourisme en mairie**. La procédure pour le faire dépend de la commune dans laquelle se trouve votre bien.
- 3 procédures existent :

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

34

- **Dans les très grandes villes**, il faut obtenir une autorisation de changement d'usage du logement, puis ensuite faire la déclaration de votre logement en mairie. C'est le cas lorsque la mairie utilise un numéro de déclaration . Il s'agit notamment des villes de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.
- Vous devez obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme.
- Le non respect de cette obligation est sanctionné par une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €. La remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m2 peuvent être ordonnées.

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

35

- **Dans les très grandes villes (suite)**, l'obtention de cette autorisation peut être soumise au respect d'une règle dite de compensation. Cette règle vous impose d'acheter une surface équivalente d'un local commercial que vous devrez transformer en local d'habitation. Renseignez-vous auprès de votre mairie.
- Si l'autorisation vous est accordée, vous devez ensuite procéder au changement de destination du local.
- Vous devez déclarer le logement à la mairie afin d'obtenir un numéro de déclaration.
- Dès réception de votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration.

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

36

- **Dans les très grandes villes (suite)**, ce numéro devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location de ce logement.
- Ne pas déclarer votre logement en mairie est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

37

- **Dans les grandes villes**, il faut faire la déclaration de votre meublé en mairie, puis obtenir une autorisation de changement d'usage (déclaration puis autorisation). C'est notamment le cas des autres villes de plus de 200 000 habitants, ou situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. Toutefois, toute commune peut décider d'imposer cette procédure.
- Vous devez déclarer le logement en mairie avec le formulaire cerfa n°14004. Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.
- Vous devez obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme.

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

38

- **Dans les grandes villes (suite)**, ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €. En cas de condamnation, la remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m² peuvent être ordonnées.
- L'obtention de cette autorisation peut être soumise au respect d'une règle dite de compensation . Cette règle vous impose d'acheter une surface équivalente d'un local commercial que vous devrez transformer en local d'habitation. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

39

- **Dans les autres villes**, il faut faire la déclaration de votre meublé (déclaration seule, cerfa n°14004, [annexes\cerfa 14004-04 déclaration en mairie.pdf](#)) en mairie, sans avoir à obtenir d'autorisation. Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.
- Possibilité d'effectuer en ligne cette déclaration avec le téléservice disponible sur le site « service public.fr ». [annexes\SERVICE PUBLIC declaration mairie en ligne.pdf](#)

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

40

- Aucune déclaration ni autorisation de changement d'usage n'est à déposer si la résidence principale du loueur est mise en location moins de 120 jours par an.
- Certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie afin de lui attribuer un numéro de déclaration. Il s'agit notamment de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.
- Dans certaines communes, il existe une durée totale de location du logement (ou d'une partie de celui-ci) à ne pas dépasser par an (120 jours par année civile).

DECLARATION / ENREGISTREMENT PREALABLE EN MAIRIE

41

- Le loueur doit également vérifier que le PLU n'interdit pas l'hébergement touristique. Dans un certain nombre de commune, le PLU arrive à échéance. Or depuis le 2 février 2020, les PLU peuvent autoriser l'activité d'hôtellerie mais interdire les autres hébergements touristiques, ce qui permettrait de limiter voire interdire la location saisonnière dans tout ou partie de la commune.
C. urba. R. 151-28.

PROCEDURE DE CLASSEMENT DU MEUBLE DE TOURISME

42

- Le classement en meublé de tourisme a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Il constitue également un outil de commercialisation pour le loueur.
- Il permet de bénéficier de certains avantages fiscaux [abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises (article 50-0 du CGI), exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière (III de l'article 1407 et article 1383 E bis du code général des impôts)].

PROCEDURE DE CLASSEMENT DU MEUBLE DE TOURISME

43

- Le classement permet également de bénéficier d'un abattement de 87% au lieu de 60% si non classé lorsqu'au plan social sous conditions le LMP social a opté pour le régime général.
- La grille de classement contient 112 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable (cf. Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme). [Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme - Légifrance.pdf](#)

PROCEDURE DE CLASSEMENT DU MEUBLE DE TOURISME

44

- Le loueur du meublé (ou son mandataire) doit faire réaliser une visite de son meublé par un organisme accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou la liste des organismes visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme.
- Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles, il est volontaire et a une validité de 5 ans.
- Au terme des 5 ans, le loueur doit déposer une nouvelle demande de classement.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

45

Au plan fiscal (IRPP et plus-values), seront considérées comme professionnelles les activités de location meublée respectant les deux conditions cumulatives suivantes :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires , pensions retraites, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

46

La condition qu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel est supprimée depuis la QPC n°2017-689 du 8/2/2018 ; La loi de finances pour 2020 a entériné cette suppression.

On ne choisi donc plus d'être LMP, on devient LMP de fait lorsque les 2 conditions restantes sont cumulées. Il est donc impératif d'anticiper cette situation de fait (conséquence sociale et au niveau du régime de plus-value).

Exemple : Attention au loueur en meublé qui est LMNP car en activité professionnelle (revenu d'activité supérieur aux loyers meublés) qui prend sa retraite et bascule LMP (pension de retraite inférieur aux loyers meublés). Il conviendra d'anticiper ce

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

47

changement de statut et peut être envisager l'éventuelle cession de l'immeuble ou donation (en PP ou NP) avant de basculer LMP.

Attention aux stratégies de rémunération du chef d'entreprise par le dividende (pas toujours pertinente par ailleurs) qui peuvent entraîner une bascule LMP (pour rappel, le dividende et plus largement les revenus mobiliers ne sont pas pris en compte pour la comparaison des revenus du foyer avec les loyers du meublé).

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée est apprécié au niveau du foyer fiscal (IR). Un même foyer fiscal ne peut donc pas cumuler le statut de LMP et de LMNP.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

48

Cette qualification ne fait toutefois obstacle ni à la détermination distincte du résultat de l'activité de chacun des époux, ni à la possibilité de chacun des membres du foyer de bénéficier, le cas échéant, du régime d'imposition des micro-entreprises.

Les recettes sont prises en considération toutes taxes comprises et s'entendent du total des loyers acquis, le cas échéant charges comprises.

Le montant des recettes à retenir pour déterminer le caractère professionnel de l'activité s'apprécie par année civile, y compris pour les contribuables qui clôtureraient leur exercice en cours d'année.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

49

Lorsque la location meublée est consentie par une société soumise au régime des sociétés de personnes, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € doit être apprécié non au niveau de la société, mais au niveau des associés, à proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux.

Lorsque la location meublée d'un local d'habitation débute en cours d'année, les recettes y afférentes sont ramenées à douze mois. La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement, à la date de cet achèvement. Cette règle s'applique également lorsque le local d'habitation n'était pas affecté à la location meublée dès l'origine ou n'a été inscrit au bilan que postérieurement à son acquisition ou son achèvement. L'ajustement prorata temporis est effectué en fonction du nombre de jours de location par rapport à 365 jours.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

50

Exemple : Monsieur X détient depuis N -21 un immeuble d'habitation qu'il donne depuis son acquisition en location meublée pour un montant de 1 700 € par mois. Monsieur X a, en outre, acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement le 1er janvier N -1. Cet immeuble a été achevé le 15 juillet N et mis en location effective le 1er septembre N.

En N, Monsieur X a perçu des recettes relatives à cet immeuble s'élevant à 10 000 €, le loyer mensuel s'élevant à 2 500 €. Pour l'application du prorata temporis, la location est réputée avoir débuté le 15 juillet N, soit une durée de location de 170 jours. Le montant des recettes à prendre en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité s'élève, en N -1, à 20 400 € et, en N, à $20\,400 + 10\,000 \times 365 / 170 = 41\,871$ €.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

51

Les recettes doivent également être ajustées prorata temporis en cas de cessation totale de l'activité de location meublée, appréciée globalement au niveau du foyer fiscal. Dans ce cas, les recettes afférentes à chacun des immeubles qui sont cédés ou qui cessent d'être loués doivent être ramenées à douze mois.

Exemple : Monsieur Z détient deux appartements qu'il donne en location meublée. Le premier est loué pour un loyer mensuel s'élevant à 1 800 €, le second pour un loyer mensuel s'élevant à 1 500 €. Le 1er mars N, il cède son premier appartement, puis le 31 mai N son second appartement, ce qui met un terme à son activité de location meublée. Le montant des recettes à prendre en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité s'élève, en N, à $3\,600 \times 365 / 60 + 7\,500 \times 365 / 151 = 40\,029$ €.

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

52

En revanche, si l'un des locaux d'habitation cesse d'être loué en meublé sans que l'activité de location meublée cesse, il n'y a pas lieu d'ajuster prorata temporis les recettes provenant de la location de cet immeuble.

Pour les revenus du foyer fiscal, il convient de retenir le revenu net de chacune de ces catégories d'imposition, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus. Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

53

Pour la législation sociale, les personnes exerçant à titre professionnel une activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés sont en principe affiliées au régime d'assurance maladie-maternité des travailleurs indépendants non agricoles, à l'assurance vieillesse des indépendants et sont redevables de la cotisation personnelle d'allocations familiales.

Suite à la Loi de financement de la sécurité sociale pour 2021, sont **soumis aux cotisations sociales (SSI)** 2 types de loueurs :

Distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel

54

- les loueurs ayant le statut professionnel (**LMP**) **au sens fiscal** (art. 155, IV, 2 du CGI) c'est-à-dire remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal,
- les **loueurs saisonniers** réalisant **plus de 23 000 €** de recettes (art. 155, IV, 2, 2° du CGI).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

55

La location en meublé, par toute personne, de chambres ou appartements, est une activité civile (les professions réglementées sont donc autorisées) est sur le plan fiscal un revenu commercial.

Cette activité relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des BIC et non de celle des revenus fonciers.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

56

Le régime d'imposition (micro, régime simplifié ou réel normal) se détermine d'après les critères ordinaires, que le loueur soit professionnel ou non.

Les seuils d'application du régime **micro-BIC** dépendent de l'activité exercée :

- les activités de **meublés de tourisme**, du seuil applicable aux ventes et à la fourniture de logement, soit **188 700 €**
- les activités de location meublée autres que celles visées ci-dessus (**meublés permanents**) relèvent du seuil de **77 700 €** ;

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

57

Ce régime du micro est applicable de plein droit dès lors que les recettes annuelles de location n'excèdent pas les seuils mentionnés ci-dessus.

Si le loueur exerce déjà son activité professionnelle en entreprise individuelle au régime micro-BIC, l'exploitation d'une location meublée sera susceptible de lui faire franchir à la hausse le seuil d'appréciation du micro-BIC. Le chiffre d'affaires à prendre en considération est le chiffre d'affaires global annuel réalisé (activité professionnelle + activité location meublée).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

58

- Pour déterminer si les BIC sont inférieurs aux seuils du micro-BIC, on additionne les revenus du contribuable (et non de son foyer fiscal) issus : [BOI-BIC-DECLA-10-10-20](#)
 - de biens propres en détention directe,
 - de biens indivis entre époux lorsque seul l'un des époux est immatriculé en raison de cette activité (dans ce cas, on retient la totalité des revenus)(micro possible);
 - perçus via une EURL soumise à l'IR et dont l'associé unique est une personne physique dirigeant.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

59

- Il n'est pas tenu compte :
 - des revenus de sociétés de personnes, notamment SARL de famille, SNC non soumises à l'IS qui sont obligatoirement imposés au régime réel;
 - des revenus des autres membres du foyer fiscal (revenus issus de biens propres du conjoint ou du partenaire de PACS);
 - des revenus issus de biens de communauté (si co-exploitation), ou de société de fait (micro impossible);
 - des revenus issus d'indivision (micro impossible) (sauf lorsque seul l'un des époux indivis est immatriculé).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

60

Le bénéfice est déterminé après application, par l'administration, d'un abattement de 50 % (71 % si meublé classé) sur la totalité du chiffre d'affaires, avec un minimum de 305 €, ce qui exclut toute prise en compte des frais réellement exposés et de l'amortissement de l'immeuble.

L'article 151-0 du CGI permet aux contribuables relevant du régime micro d'opter pour le régime de l'auto-entrepreneur, qui leur permet d'acquitter un versement libératoire de l'impôt sur le revenu, mensuel ou trimestriel, égal à 1,7 % du chiffre d'affaires hors taxe et de bénéficier du régime micro-social. L'option pour ce régime est subordonnée à une condition de niveau de revenu (ne pas dépasser la 2^{ème} tranche du barème en N-2).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

61

Les loueurs peuvent renoncer au régime des micro-entreprises en exerçant une option pour un régime réel pour le BIC 2023 avant mai/juin 2023 (date limite de dépôt des déclarations d'ensemble n° 2042 sur les revenus 2022, variable selon les départements) (1^{er} février avant LFF 2022).

En cas de création d'entreprise en année N, l'option pour le régime réel doit être prise avant le mois de mai/juin de l'année N+1 (date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus 2042 des revenus N).

L'option pour un régime réel d'imposition est valable un an et reconduite tacitement chaque année pour un an.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

62

Au réel de plein droit ou sur option, le bénéfice imposable est déterminé dans les conditions de droit commun, après déduction des charges de l'exploitation prévues par l'article 39 du CGI.

Au chiffre d'affaires, on peut déduire l'ensemble des charges liées à l'exploitation du meublée et notamment l'amortissement de l'immeuble et les frais d'acquisition.

Les frais d'acquisition sont les droits de mutation, les honoraires d'intermédiaires (agences, notaires...), les commissions (courtages...), frais d'acte.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

63

Non déductibles des revenus fonciers, pour les BIC le loueur en meublé a le choix entre :

- la comptabilisation des frais d'acquisition en charges : la déduction de cette charge risque de créer un déficit l'année de l'acquisition. Option à privilégier pour un LMP qui peut imputer son déficit BIC sur son revenu global.
- ou leur incorporation dans le coût de l'immobilisation : l'intégration va augmenter le coût d'entrée au bilan de l'immobilisation. Or, certaines immobilisations étant non amortissables (ex : les terrains), il faudra réaliser, afin de pratiquer les amortissements, un prorata de l'augmentation du coût d'entrée entre les immobilisations amortissables et non amortissables (cf cas pratique). Option à privilégier pour un LMNP qui ne peut imputer son déficit BIC sur son revenu global et qui ne serait pas en mesure d'imputer son déficit LMNP sur un bénéfice LMNP dans les 10 ans à cause notamment de l'amortissement).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

64

Attention, le terrain est non amortissable. En cas de contrôle, la prescription générale de 3 ans n'est pas applicable.

Les différentes méthodes pour valoriser le terrain sont décrites dans le BOFIP (**alinéa 58** du BOI-BIC-CHAMP 40-20-20200205).

[BOI-BIC-CHAMP-40-20-20200205.pdf](#)

Pour amortir la construction (hors terrain), on doit utiliser la méthode par composants pour déterminer les différents éléments à amortir selon des durées spécifiques selon le BOI suivant :

[BOI-ANNX-000115-20141013.pdf](#)

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

65

En cas d'exploitation en meublée directement au réel (de plein droit ou sur option), Les immeubles sont inscrits au bilan pour leur valeur réelle à la date du début de la location meublée (et non à la valeur d'acquisition par le contribuable). Il est donc conseillé de demander un avis de valeur à un expert immobilier pour déterminer (sécuriser) la valeur vénale (base de votre amortissement). L'amortissement pratiqué sur l'immeuble commence à compter du début de l'activité de location meublée, c'est-à-dire à compter de la mise en location meublée.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

66

- En cas de passage du régime micro-BIC au régime réel : les immeubles doivent être inscrits au bilan d'ouverture du premier exercice réel pour leur valeur au début de l'activité de location meublée diminuée des amortissements réputés pris en compte dans le cadre du régime micro.
- L'administration fiscale prend position dans la réponse du 21/4/2021 par la DRFIP Grand-Est.
- L'administration fait une différence entre les biens par nature et les biens par destination. Les biens par nature doivent obligatoirement figurer à l'actif du bilan, il s'agit des fonds de commerce par exemple. Pour les biens par destination, l'entrepreneur peut choisir de les inscrire ou non à l'actif de son bilan.
- L'Administration considère les immeubles d'exploitation constituent des biens par destination. L'entrepreneur a donc le choix de les inscrire à l'actif et de les amortir ou non.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

67

Même si le bien n'est pas encore loué, les intérêts d'emprunt, frais d'assurance et les autres charges (taxe foncière, etc.) engagés sont déductibles des revenus de la location meublée.

Les amortissements pratiqués sur l'immeuble commencent à compter du début de l'activité de location meublée.

Les travaux ne sont pas déductibles l'année ou ils ont été réalisés comme pour les revenus fonciers. Ils doivent être immobilisés et viennent augmenter le prix d'acquisition de l'immeuble. Ils sont donc amortis. L'amortissement des travaux débute au plus tôt à compter de la mise en location.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

68

Le montant déductible de l'amortissement des biens loués par une personne physique (ou une société de personnes lorsque les associés sont des personnes physiques) est limité. Il ne peut pas excéder, au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (telles que frais d'entretien, de réparation, d'assurances, intérêts, impôts et taxes supportés par le propriétaire) (**CGI art. 39 C**).

Seules les charges (hors amortissements) peuvent créer (ou non) un déficit. Les amortissements quant à eux ne peuvent être utilisés que pour neutraliser un résultat net imposable en fin d'année.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

69

Certaines charges liées à l'activité de location mais qui ne sont pas directement liées aux biens donnés en location doivent être exclues du calcul : Les charges liées purement à l'activité de location mais non au bien donné en location ne viennent pas en minoration du loyer acquis.

Il s'agit notamment des frais de comptabilité, des honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, de la taxe professionnelle (remplacée par la CFE) dès lors qu'elle est liée à l'activité de location. Il en va de même de la rémunération versée au gérant de la société.(BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 n° 70).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

70

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.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

71

La fraction d'amortissement excédentaire et non utilisée n'est pas perdue. L'administration fiscale admet que l'excédent d'amortissement non utilisé soit reportable sans limite de temps et toujours pour annuler le résultat de la location.

La fraction de l'amortissement régulièrement comptabilisée au titre d'un exercice, dont la déduction en franchise d'impôt a été écartée en application du 2 du II de l'article 39 C du CGI, peut être déduite du résultat des exercices suivants, en sus de l'annuité normale ou, à défaut, après l'expiration de la durée normale d'utilisation du bien, à la condition que l'ensemble des amortissements déduits au titre d'un exercice déterminé demeurent dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

72

Se pose la question de l'ordre d'imputation sur le résultat d'éventuels déficits reportables LMNP et des amortissements reportés au titre du 39C.

On serait tenté de vouloir imputer en premier les déficits BIC LMNP qui ont une « espérance de vie » de seulement 10 ans alors que les amortissements reportés au titre du 39C sont utilisable sans limite de temps.

Le Conseil d'Etat s'est prononcé dans un arrêt du 15 avril 2015 sur l'ordre inverse (défavorable pour le contribuable). Les déficits BIC LMNP doivent donc être imputés sur les futurs bénéfices BIC LMNP après que les amortissements en report au titre du 39C aient été totalement déduits en premier.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

73

En vue de justifier des déductions ultérieures de la fraction d'amortissement dont la déduction a été provisoirement écartée, ces amortissements doivent faire l'objet d'un suivi au niveau de la personne physique ou de la « structure » qui consent la location ou la mise à disposition. A cet effet, ces entreprises pourront utiliser un tableau conforme au modèle figurant au [BOI-FORM-000038](#) et qui sera joint à la déclaration de résultat. [bofip 39c\BOI-BIC-AMT-20-40-10-40-20130826.pdf](#)

L'activité de parahôtellerie n'est pas concernée par l'application du 39 C puisque la parahôtellerie n'est pas considérée sur un plan fiscal comme une activité de location stricto sensu.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

74

Lorsqu'un loueur en meublé passe sous le régime de l'hôtellerie alors il n'est plus soumis à la limitation de l'article 39 C CGI. Dans ce cas, l'amortissement non déduit fiscalement est déduit du bénéfice de l'exercice au cours duquel intervient cet événement. Si ce bénéfice est inférieur au montant des amortissements restant à déduire alors l'excédent d'amortissement sera déduit des exercices suivants. BOI-BIC-AMT-20-40-10-10 § 50

En cas de passage du régime réel au régime micro-BIC, il est admis que les amortissements dont la déduction fiscale a été différée en période déficitaire existants à la clôture du dernier exercice soumis à un régime réel, soient pris en compte pour la

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

75

détermination du revenu global du contribuable concerné de la première année d'application du régime des micro-entreprises et des quatre années suivantes. Inst. adm. 20 juill. 1999, BOI 4 G-2-99 paragraphe n° 74 (OK pour LMP, mais doute pour LMNP).

Le montant annuel des amortissements non déductible doit être mentionné dans le tableau 2058 A de la liasse fiscale. Aucune ligne n'est spécifiquement prévue. Certains utilisent la case des réintégrations diverses à la ligne WQ (ligne 330 en régime simplifié), d'autres utilisent la ligne WE ou la ligne 318 en régime simplifié (amortissements non déductibles).

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

76

Opter pour le réel permet dans la majorité des situation de réduire très fortement la base imposable par rapport au micro.

Toutefois, elle impose la tenue d'une comptabilité commerciale.

L'adhésion à l'OMGA permet de ne pas subir la majoration de BIC (10 % sur les revenus de 2022) mais également, en cas d'option au réel de bénéficier d'une réduction d'impôt pour frais de comptabilité «égale aux 2/3 des honoraires de comptabilité et de la cotisation OMGA dans la limite de 915 euros. Le tiers des dépenses ne servant pas d'assiette à cette réduction d'impôt est quant à lui déductible du résultat imposable.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

77

En cas de périodes de jouissance personnelle du meublé, le retraitement fiscal diffère entre le LMNP et le LMP.
(alinéa 59 du BOI-BIC-CHAMP 40-20-20200205)

Pour le LMNP, il convient de valoriser en CA, les périodes de jouissance personnelle (sauf au micro).

Pour le LMP, il convient d'extourner des charges la proportion correspondant aux périodes de jouissance personnelle.

Pour rappel, toute jouissance personnelle entraîne l'assujettissement à l'IS de la SARL de famille.

TAXATION A L'IMPOT SUR LE REVENU

78

Les propriétaires qui louent en meublé une partie de leur résidence principale peuvent être exonérés d'impôt sur le revenu sous certaines conditions (prorogation jusqu'au 15/07/2024 par la loi de finance 2023) :

- location d'une partie de l'habitation (les pièces données en location doivent faire partie intégrante de l'habitation principale du loueur)
- ces pièces doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale,
- le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables. Le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas le plafond fixé en 2023 de 199 € en Île-de-France et de 147 € dans les autres régions.

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

79

- Attention, lorsqu'un immeuble est financé par un emprunt couvert par une assurance décès (situation très fréquente), en cas de décès de l'exploitant, le remboursement de l'emprunt par l'assurance génère un profit exceptionnel imposable.
- Le décès de l'exploitant entraîne l'imposition immédiate (cessation de l'entreprise).
- [5c41a9a219795_rm_10_janvier_2019_n_00905.pdf](#)
- « Toutefois, en raison des difficultés financières que cette imposition peut entraîner, l'article 38 quater du CGI permet d'étaler sur cinq ans, par parts égales, le profit en cause, ce qui atténue les effets de la progressivité de l'impôt sur le revenu.

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

80

- Cependant, le contribuable ne peut pas, en principe, bénéficier de l'étalement des sommes sur 5 ans du fait de la cessation d'activité. Le contribuable pourra seulement en bénéficier, à titre exceptionnel, lorsque les héritiers poursuivent l'activité et ont opté pour le régime du report d'activité prévu à l'article 41 du CGI puisque l'administration admet alors que le décès de l'exploitant individuel n'entraîne pas les conséquences de la cessation d'entreprise, et notamment l'imposition immédiate de la fraction du profit non encore rapporté au résultat.
- Toutefois, en pratique, **l'option pour le régime du report d'activité prévu à l'article 41 du CGI est possible seulement si l'activité est exercée à titre professionnel** (ce qui exclut les LMNP).

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

81

- Pour limiter l'impact de ce profit exceptionnel, on peut utiliser le système du quotient (cf alinéa 80 du [BOI-IR-LIQ-20-30-20\) 5c41a9a219795 rm 10 janvier 2019 n 00905.pdf](#))
- . « Le contribuable peut également opter, le cas échéant, pour l'application du régime plus général d'imposition des revenus exceptionnels, dit système du quotient, prévu à l'article 163-0 A du CGI. En application de ce dispositif, lorsqu'un contribuable réalise un revenu qui, par sa nature, n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement et que le montant de ce revenu exceptionnel dépasse la moyenne des trois années précédentes, l'intéressé peut demander que l'impôt correspondant soit calculé en ajoutant le quart du revenu exceptionnel net à son revenu global imposable et en multipliant par quatre la cotisation supplémentaire ainsi obtenue, ce qui permet de limiter les effets de la progressivité de l'impôt sur le revenu. Il est précisé que les remboursements que les assureurs sont amenés à effectuer au titre d'une assurance sur la vie contractée par les titulaires de bénéfices industriels et commerciaux et destinés à couvrir une dette d'exploitation en cas de décès constituent des revenus exceptionnels par nature susceptibles de bénéficier du système du quotient prévu à l'article 163-0 A du CGI ».

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

82

- Pour d'éviter cette imposition en BIC, il est possible de ne pas inscrire le passif au bilan de l'entreprise individuelle, le versement de l'assurance-décès ne génère alors pas de profit exceptionnel (cependant les intérêts et l'assurance ADI ne sont pas déductibles).
- Il est également possible d'attribuer les capitaux aux héritiers de l'assuré à charge pour eux de rembourser le prêt ou donner des garanties de remboursement. Dans ce cas, les primes resteraient déductibles, quand bien même l'entreprise / la société ne serait pas le bénéficiaire direct des capitaux décès, à la condition que l'assurance ait été contractée dans l'intérêt de l'entreprise.

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

83

- Pour cela, il convient :
 - d'assortir la désignation du bénéficiaire du contrat d'assurance à la prise en charge du remboursement du prêt par le bénéficiaire (cette désignation est réalisée à titre onéreux ainsi le bénéficiaire du contrat ne supportera pas la fiscalité des articles 990 I et 757 B du CGI) ;
 - de désigner un tiers séquestre chargé de conserver les capitaux décès ;
 - nantir la créance que détiennent les héritiers vis-à-vis du séquestre au profit de la banque.

Cette dernière solution est difficile à mettre en œuvre avec les établissements bancaires et dépendra du profil patrimonial du client.

Conséquences fiscales du régime de loueur en meublé en cas de décès de l'investisseur

84

- En cas d'imposition au régime micro-BIC, en raison de l'absence de "flux" constaté fiscalement, il semble qu'il n'y ait pas à constater le profit exceptionnel.

REGLES D'IMPUTATION DES DEFICITS

85

Il convient de distinguer le loueur en meublé professionnel et non professionnel.

Les loueurs **professionnels** en meublé peuvent imputer les déficits de la location sur leur revenu global dans les conditions de l'article 156, I du CGI , sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles : si le revenu global de l'année de constatation du déficit ne permet pas l'imputation de ce déficit, celui-ci est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement. L'application du 39c du CGI limite très fortement les possibilités d'imputation des déficits des loueurs professionnels.

REGLES D'IMPUTATION DES DEFICITS

86

Les déficits subis par les loueurs en meublé **non professionnels** ne sont imputables que sur les bénéfices provenant de la même activité au cours de celles des dix années suivantes pendant lesquelles l'activité n'est pas exercée à titre professionnel (CGI art. 156, I-1^o ter). Ainsi, un déficit subi au cours d'une année où l'activité a été exercée à titre non-professionnel est uniquement imputable sur des bénéfices générés par une activité de location meublée exercée à titre non-professionnel.

Lorsque le contribuable, ultérieurement, exerce son activité de location meublée à titre professionnel, les déficits qu'il a accumulés durant les années où il exerçait son activité à titre non-professionnel ne peuvent être déduits ni de son revenu global, ni des bénéfices qu'il générerait par son activité de location meublée exercée à titre professionnel.

REGLES D'IMPUTATION DES DEFICITS

87

Si, par la suite, l'activité est à nouveau exercée à titre non-professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de dix ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés.

Lorsque le loueur en meublé acquiert le statut de loueur en meublé professionnel dès le commencement de la location, la part des déficits non professionnels qui n'ont pu être imputés en application des règles rappelées ci-dessus et qui proviennent des charges engagées en vue de la location directe ou indirecte d'un local d'habitation avant le commencement de cette location, peut être imputée par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du local, tant que l'activité de location meublée est exercée à titre professionnel

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

88

Il convient de distinguer le loueur en meublé professionnel et non professionnel

Le changement de qualité (LMNP/LMP) n'entraîne pas les conséquences fiscales d'une cessation d'activité.

En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

89

Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la cession s'il sera considéré, au titre de l'année de cession, comme un loueur en meublé professionnel ou comme un loueur en meublé non professionnel, il pourra être admis que celui-ci soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

90

Les plus-values de cession d'immeubles réalisées par des loueurs **professionnels** sont soumises au régime des **plus-values professionnelles** à court ou à long terme.

En cas de cession du bien, l'amortissement dont la déduction a été différée en application des limites de déduction prévues à l'article 39 C du CGI et qui n'a pu encore être imputé à cette date, majore la valeur nette comptable prise en compte pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value de cession et diminue donc la plus-value court terme.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

91

La plus-value est à court terme si le bien loué a été détenu moins de deux ans ou si le bien a été détenu plus de deux ans, la plus-value est à court terme à concurrence des amortissements pratiqués, à long terme pour le surplus.

Les amortissements sont déductibles pendant l'exploitation en meublée mais ce n'est qu'une imposition repoussé puisque l'impôt économisé pendant l'exploitation devra être payé lors de la cession de l'immeuble (taxation au travers de la plus-value court terme).

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

92

La plus-value à long terme est soumise au PFU de 12,8% et aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Revenant sur sa précédente doctrine, l'administration admet à compter du 5 avril 2017 l'application, sur la plus-value à long terme, de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 151 septies B du CGI ([BOI-BIC-PVMV-20-40-30-20170405.pdf](#) n°210) à condition que l'activité soit exercée comme LMP depuis au moins cinq ans (continues ou discontinues) (10% par an à partir de la 6^{ème} année).

La plus-value à court terme est soumise au barème progressif et aux cotisations SSI (ex RSI).

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

93

Les plus-values court terme et long terme de cession d'immeubles inscrits à l'actif réalisées par des loueurs professionnels bénéficient, à condition que l'activité soit exercée comme LMP depuis au moins cinq ans (continues ou discontinues), d'une exonération totale (sauf charges sociales SSI sur plus-value court terme) lorsque la moyenne des recettes tirées de la location meublée au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value n'excède pas 90 000 € HT et d'une exonération partielle si ces recettes sont comprises entre 90 000 € HT et 126 000 € HT (exonération prévue par l'article 151 septies, II du CGI).

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

94

Cas particulier : le bien n'a pas été inscrit à l'actif dès son acquisition (loué nu ou utilisé par le propriétaire avant la mise en location meublée)

En cas de cession avec le statut le LMP (au jour de la cession), on applique le régime des biens migrants et on calcule de 2 plus-values :

- la plus-value entre l'acquisition et la mise en location meublée (inscription à l'actif) relève des plus-values immobilières des particuliers avec un délai de détention entre la date d'acquisition et l'inscription au bilan. Remarque : Si le bien n'est pas vendu mais seulement sorti du bilan, la plus-value immobilière des particuliers ne sera générée qu'à l'éventuelle vente. On globalisera alors la période antérieure à l'inscription et la période postérieure à la sortie du bilan.
- la plus-value constatée entre la mise en location meublée (inscription à l'actif) et la cession du bien relève des plus-values professionnelles.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

95

Les plus-values et moins-values réalisées par les **loueurs non professionnels** relèvent du **régime des plus-values privées** prévu aux articles 150 U à 150 VH du CGI.

Les amortissements (dont a profité le loueur en meublée non professionnel pour son calcul de BIC au réel) ne viennent pas majorer le montant de la plus-value immobilière taxable.

Il s'agit là d'un avantage fiscal majeur qui fait tout l'intérêt du régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP).

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

96

La plus-value imposable est déterminée après prise en compte, notamment, des frais d'acquisition et des travaux, de l'abattement pour durée de détention si l'immeuble a été détenu plus de cinq ans (soit une exonération après vingt-deux années de détention : BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 60).

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-20-20180824>

La plus-value imposable est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, majoré d'une surtaxe de 2 à 6 %, selon le montant de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse le seuil de 50 000 € (BOI-RFPI-TPVIE)

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

97

La plus-value imposable est également soumise aux prélèvements sociaux (17,2%) après abattement pour durée de détention, étant précisé que l'exonération de ces prélèvements n'est applicable qu'après trente années de détention (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 70).

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-20-20180824>

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS-VALUES

98

La donation de la nue-propriété entraîne la sortie de la nue-propriété du bilan. Cette sortie de bilan :

- rend la plus-value sur la nue-propriété imposable si le loueur est LMP ;
- n'entraîne aucune imposition si le loueur est LMNP (la plus-value immobilière des particuliers est due seulement en cas de vente et pas en cas de sortie du bilan). Donc la donation d'un bien immobilier faisant l'objet d'une location meublée exercée en LMNP ne constitue pas le fait générateur d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (RM Frassa n°14933, JO Sénat du 28 mai 2015).

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

99

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 modifie les critères d'affiliation des loueurs meublés 2021 . Sont soumis aux cotisations sociales (SSI en tant que TNS ou option pour le régime général sous conditions), à compter de 2021, 2 types de loueurs :

- les loueurs ayant le statut professionnel (LMP) au sens fiscal (art. 155, IV, 2 du CGI) c'est-à-dire remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal,
- **les loueurs saisonniers réalisant plus de 23 000 € de recettes** (art. 155, IV, 2, 2° du CGI).

La loi prévoit que l'entrée dans le régime des cotisations professionnelles se ferait de manière définitive, peu importe

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

100

que les conditions de revenus ne soient plus réunies l'année suivante et que le niveau des loyers devienne inférieur à 23.000 €. La radiation du régime reste bien sûr possible en cas de cessation de l'activité.

- L'URSSAF a fait paraître une note, en date du 15 novembre 2021, indiquant que les cotisations sociales sont dues en lieu et place des prélèvements sociaux, lorsqu'un loueur en meublé perçoit :
 - Plus de 23 000 € de recettes de locations de meublés de longue durée et tire de cette activité la majorité de ses revenus (c'est-à-dire les LMP au sens de l'impôt sur le revenu),
 - Plus de 23 000 € de recettes de locations de meublés **de courte et/ou de longue durée** (c'est-à-dire, par hypothèse, les LMNP au sens de l'impôt sur le revenu)

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

101

Elle ajoute que "le seuil de 23 000 € s'apprécie en cumulant le revenu des locations de courte et de longue durée et au sein du même foyer fiscal".

Cette vision semble contradictoire avec le texte de loi LFSS pour 2021.

Cette note n'a aucune portée légale, mais elle montre l'interprétation de l'URSSAF qui risque fort de se traduire par des contentieux dans les mois et années à venir...

Cette note a été retirée du site Urssaf (des imprécisions volontaires ou involontaire laisse des incertitudes sur la position de l'URSSAF notamment en cas de cumul de location meublée courte et longue durée.

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble.html>

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

102

- Les revenus des loueurs en meublé considérés comme **socialement non professionnel** relèvent de la gestion du patrimoine privé et donnent paiement des prélèvements sociaux de 17,2%. Les prélèvements sociaux ne sont pas des cotisations et ne permettent de bénéficier d'aucune couverture sociale (prévoyance et retraite).
- Pour les loueurs en meublé considérés comme **socialement professionnel**, Si vos recettes annuelles sont comprises **entre 23 000 € et 72 600 € (77 700 € à partir de 2023) (176200 € pour les meublés classés, 188 700 € à partir de 2023)**:

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

103

Vous pouvez opter :

- soit pour le régime du micro-entrepreneur :
- soit pour le statut de travailleur indépendant : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants.
- soit pour le régime général (**option possible uniquement pour les locations saisonnières maxi 72600€**).

Pour les loueurs en meublé considérés comme **socialement professionnel**, si vos recettes annuelles en 2022 sont **supérieures à 72 600 € (77 700 € à partir de 2023) (176200 € pour les meublés classés (188 700 € à partir de 2023))**, vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants.

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

104

micro entrepreneur social

Il faut impérativement respecter les conditions de niveau de CA visées ci-dessus mais également être taxé fiscalement au régime du micro (barème ou versement libératoire).

Le montant des cotisations sociales est égal à 6 % (saisonnier) ou 22% (non saisonnier) du CA.

Pas de cotisation minimum.

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

105

Option pour le régime général

Régime social compatible avec régime fiscal micro ou réel.

Le montant des cotisations sociales est celui du régime général (entre 33,54 et 51,37 %) suivant le niveau de revenu.

La base de taxation est le chiffre d'affaires de location saisonnière (diminué de 23000 € la 1^{ère} année) diminué d'un abattement de 87 % (classé) ou de 60 % (non classé).

Pas de cotisation minimum.

Exemple : pour un chiffre d'affaire de 40 000 € (saisonnier classé)

La 1^{ère} année = $((40000 - 23000) * 0,13) * 47,5 = 1050 \text{ €}$

Les années suivantes = $(40000 * 0,13) * 47,5 = 2470 \text{ €}$

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

106

Option pour le statut de travailleur indépendant (SSI « standard »)

Le montant des cotisations sociales est celui du régime TNS standard (entre 20,15 et 43,35 %) suivant le niveau de revenu.

La base de taxation est le revenu fiscal calculé au réel. Abattement de 23000 € sur la base imposable la 1ère année d'affiliation.

En cas de revenu nul ou trop faible, minimum de 1145 € (sauf si déjà affilié au SSI pour son activité professionnelle).

TAXATION SOCIALE DU REVENU DE LOCATION MEUBLEE

107

La réponse ministérielle PELLOIS est-elle toujours applicable depuis la loi LFSS pour 2021?

Rappelons que, dans le cadre d'une réponse ministérielle, les pouvoirs publics ont indiqué en 2018 que l'activité concernée par l'obligation d'affiliation «s'entend de la mise à disposition des biens par leur propriétaire et ne s'applique donc pas aux situations de mise en location par le biais d'une agence professionnelle bénéficiaire d'un mandat de gestion» au titre de la loi Hoguet (rép. min. : JOAN 10.07.2018 p. 6122 n°3619). La loi ne reprend pas ce point dont l'application reste toujours incertaine. Depuis le 1er janvier 2021, le loueur en meublé pourrait donc être considéré comme professionnel aux regards des régimes sociaux, du seul fait de conditions de revenus qu'il ne maîtrise pas forcément.

Réponse du service Sécurisation juridique de l'Urssaf d'Alsace du 17 février 2022 au cabinet TANIA FOURNAISE = réponse ministérielle PELLOIS non applicable depuis la loi LFSS pour 2021

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur ne sont pas imposables à la taxe d'habitation pour le propriétaire loueur, mais ils sont en principe assujettis à la cotisation foncière des entreprises.

Il faut déposer le formulaire n°1447-C-SD après du SIE du lieu de situation du bien avant le 31 décembre de l'année de début d'activité.

Les règles générales d'imposition à la taxe d'habitation s'appliquent normalement aux locataires et sous-locataires en meublé occupant d'une manière permanente et exclusive un logement meublé.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les entreprises dont la contribution économique territoriale (CET=CFE+CVAE) est supérieure à 3 % de leur valeur ajoutée peuvent demander un dégrèvement sous la forme d'un plafonnement de la taxe.

Le dégrèvement ne peut pas avoir pour effet de ramener la CET due à un montant inférieur à la cotisation minimale de CFE fixée par la commune.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

La loi prévoit **trois cas d'exonération** en faveur des loueurs qui louent leur habitation personnelle dans les situations suivantes (CGI art. 1459) :

- location accidentelle d'une partie de l'habitation personnelle (aucun caractère périodique) ;
- location ou sous-location d'une partie de l'habitation (les pièces données en location doivent faire partie intégrante de l'habitation principale du loueur, ces pièces doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables) ;

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

- sauf délibération contraire des collectivités locales, location de locaux faisant partie d'une habitation personnelle (résidence principale ou secondaire), à titre de meublé de tourisme classé dans les conditions prévues à l'article L 324-1 du Code du tourisme, ou de tout ou partie d'une habitation personnelle sans classement d'aucune sorte.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Une exonération de Cotisation foncière des Entreprises (CFE) est mise en place pour les loueurs en meublé qui réalisent un chiffre d'affaires annuel inférieur à 5000€, à partir des revenus 2019.

Taxe d'habitation (TH)

La situation du loueur en meublé diffère selon que les locaux meublés donnés en location constituent ou non son habitation personnelle.

Les locaux meublés à **usage mixte** affectés à la fois à un usage personnel et à une activité commerciale sont imposables à la taxe d'habitation, alors même qu'ils seraient passibles de la CFE.

Taxe d'habitation (TH)

Les locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, mais ils sont en principe assujettis à la cotisation foncière des entreprises.

Les règles générales d'imposition à la taxe d'habitation s'appliquent normalement aux locataires et sous-locataires en meublé occupant d'une manière permanente et exclusive un logement meublé.

PASSAGE D'UNE LOCATION NUE EN MEUBLEE

115

Avant de mettre en œuvre ce changement de stratégie locative (passage d'une location nue à une location meublée), il convient de réaliser les vérifications suivantes :

- Il faut vérifier que la typologie du bien (Studio, T2, T3, ...) et son emplacement soit propice au marché locatif de la location meublée.
- Il convient de réaliser une petite étude de marché (annonces, agences) pour déterminer le montant prévisionnel du loyer, observer les délais de mise en location, le type de location meublée recherchée.

PASSAGE D'UNE LOCATION NUE EN MEUBLEE

116

- Il faut s'assurer que le bien n'ait pas fait l'objet d'un engagement de location au titre d'un dispositif fiscal (Pinel, Scellier ...) ou que ce dernier ait été respecté (délai minimum accompli). Si l'immeuble fait l'objet d'un engagement de location (non achevé) au titre d'un dispositif fiscal (Pinel, Scellier), le passage en location meublée remettra en cause l'avantage fiscal obtenu (remboursement de toutes les aides fiscales depuis le début du dispositif).
- Si le bien a généré un déficit foncier imputé sur le revenu global au cours des 3 dernières années : l'imputation sur le revenu global sera remise en cause (reconstitution de l'impôt dû l'année de l'imputation et paiement des intérêts de retard).

PASSAGE D'UNE LOCATION NUE EN MEUBLEE

117

- Toutefois, ce déficit foncier reste imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, même si la location nue de l'immeuble a cessé.
- Si le bien a généré un déficit foncier imputé sur les revenus fonciers au cours des 3 dernières années : l'imputation sur les revenus fonciers reste acquise. Le logement peut être transformé sans que l'imputation sur les revenus fonciers ne soit remise en cause.
- Si le bien a généré un déficit foncier reportable sur les revenus fonciers au cours des 3 dernières années : le déficit foncier reste acquis et peut être reporté sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Le logement peut être transformé sans que

PASSAGE D'UNE LOCATION NUE EN MEUBLEE

118

le déficit foncier reportable ne soit perdu, il pourra être imputé sur les autres revenus fonciers du contribuable.

- Pour conclure un bail meublé, il faut attendre que le locataire en location nue quitte le logement pour mettre en place ce nouveau bail meublé avec le nouveau locataire.
- Il n'est pas possible de contraindre le locataire à accepter un nouveau bail alors même que le précédent est toujours en cours.
- Il n'est pas non plus possible de donner congé au locataire au motif que l'on souhaite mettre en location meublée le bien.

PASSAGE D'UNE LOCATION NUE EN MEUBLEE

119

- Le passage d'une location nu en location meublée ne génère ni plus-value, ni droit d'enregistrement.
- En cas d'imposition au réel, l'amortissement pratiqué sur l'immeuble commence à compter du début de l'activité de location meublée, c'est-à-dire à compter de la mise en location meublée. Les immeubles sont **inscrits au bilan pour leur valeur réelle à la date du début de la location meublée** (et non à la valeur d'acquisition). Il est donc conseillé de demander un avis de valeur à un expert immobilier pour déterminer (sécuriser) la valeur vénale (base de votre amortissement).