

LA LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE

Principe

Le statut de loueur en meublé s'applique au propriétaire d'un logement, neuf ou ancien, loué meublé à une personne physique ou morale.

Les revenus issus de la location des meublés sont imposables dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). A la différence de la location meublée non professionnelle, les déficits occasionnés par l'activité sont imputables sur les revenus globaux et non uniquement sur les revenus de même nature.

Contribuables concernés

Ce montage intéresse principalement les investisseurs fortement imposés, se situant dans les deux dernières tranches d'imposition, et disposant de bonnes assises financières. Le ticket d'entrée est élevé, de l'ordre de 400 000€.

Est considéré comme loueur meublé professionnel, l'investisseur qui est inscrit au titre de cette activité au registre du commerce et des sociétés et qui réalise plus de 23 000€ de recettes annuelles au titre de l'activité, ou au moins 50% des revenus globaux à partir de cette activité.

Avantages

Le loueur en meublé professionnel peut imputer son déficit sur son revenu global et peut en outre bénéficier de l'exonération de la plus-value s'il exerce son activité depuis au moins cinq ans et si ses recettes n'excèdent pas 250 000€.

Par ailleurs, le loueur meublé professionnel bénéficie d'allègements fiscaux en cas de mutation à titre gratuit.

Fiscalité

- **Bénéfices** : La location meublée étant une activité commerciale, les revenus tirés de cette location sont imposés dans la catégorie des BIC (régime du micro-foncier si le montant annuel du chiffre d'affaires hors taxe est inférieur à 76 300€ ; régime du bénéfice réel simplifié si chiffre d'affaires hors taxe est supérieur à 76 300€ et inférieur à 763 000€ ; régime du bénéfice réel si chiffre d'affaires supérieur à 763 000€). En l'absence d'adhésion à un centre de gestion agréé, les revenus sont multipliés par 1,25 pour le calcul de l'impôt.

- **Exonération et charges déductibles** : Les loyers sont exonérés d'impôts lorsque le contribuable loue ou sous-loue une ou plusieurs pièces de sa habitation principale et que cette location constitue pour le locataire sa résidence principale et que le prix du loyer est fixé raisonnablement. De même, lorsque le contribuable met de façon habituelle à la disposition du public une pièce de son habitation principale et que le produit de cette location n'excède pas 760€ ttc par an
Les frais inhérents à l'activité sont déductibles.
- **Déficits** : imputable sur le revenu global du contribuable (sauf charges non déductibles)
- **Plus-values** : En cas de cession de l'immeuble les plus-values sont soumises au régime des plus-values professionnelles c'est-à-dire que les plus values à court terme(immeuble détenu depuis moins de 2 ans) sont imposées comme bénéfiques dans la catégorie des BIC et que, les plus values à long terme sont imposées au taux réduit de 16%(27% avec les contributions sociales).Elles bénéficient d'un abattement de 10% par an au-delà de la cinquième année de détention de l'immeuble et donc d'une exonération totale de plus values lorsque l'immeuble est détenu depuis plus de 15 ans.
Quel que soit le régime d'imposition du contribuable, si le chiffre d'affaires ne dépasse pas 250 000€ ht, la plus value est susceptible d'être exonérée si l'activité de location est exercée depuis au moins cinq ans.
Les exploitants dont les recettes excèdent 250 000€ mais ne dépassent pas 350 000€ bénéficient d'une exonération partielle dégressive (seule une fraction de plus value est soumise au taux réduit).
- **TVA** : les locations meublées échappent en principe à la TVA sauf pour les logements situés dans les résidences avec services, ou de tourisme, classées.
- **Impôt sur la fortune** : les locations meublées ne sont pas des biens professionnels et sont donc comprises dans la base de calcul de l'ISF. Pour être exonéré, le loueur doit être inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel, il doit réaliser plus de 23 000€ des recettes annuelles et il doit retirer de cette activité plus de 50% de son revenu(les dernières conditions sont cumulatives)
- **Taxes** : Le contribuable est en principe assujéti à la taxe professionnelle et à la taxe d'habitation si en dehors de la période de location le contribuable se réserve la jouissance du logement meublé

Textes de référence

Articles 151 septies, 39 C et 31 de l'annexe II du Code général des impôts.

Loi Borloo n°2005-32 du 18 janvier 2005 pour la cohésion sociale encadrant le régime juridique de la location meublée.

Loi de finances n°98-1266 du 30 décembre 1998 restreignant les possibilités d'exonération à l'ISF pour le LMP.

Instruction du 11 février 1988 apportant des précisions sur la possibilité d'exonération de plus values.