

*Le statut de loueur en meublé permet, sous certaines conditions, d'accéder, par la location de biens immobiliers meublés, à un statut professionnel et de répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux.*

### **SE CONSTITUER UN CAPITAL ET UNE SOURCE DE REVENUS COMPLEMENTAIRES POUR LA RETRAITE**

---

Vous vous constituez un patrimoine immobilier générant des revenus réguliers garantis par un bail commercial d'une durée variant de 9 à 15 ans.

### **PROFITER DE REGLES FISCALES AVANTAGEUSES**

---

Grâce aux règles comptables et fiscales avantageuses, vous pouvez amortir les biens acquis et bénéficier ainsi d'un résultat fiscal minoré ou nul pendant une certaine durée.

Vous pouvez, sous certaines conditions, opter pour le régime de la TVA et profiter du remboursement de la TVA payée lors de l'acquisition du bien immobilier.

### **REDUIRE SON ISF**

---

Sous certaines conditions, les biens immobiliers loués meublés dans le cadre d'un statut professionnel peuvent être totalement exonérés d'ISF.

### **BENEFICIER D'UNE FISCALITE AVANTAGEUSE SUR LA TRANSMISSION**

---

Sous certaines conditions, la transmission (donation/succession) de biens immobiliers loués meublés dans le cadre d'un statut professionnel peut bénéficier d'une exonération partielle de droits de transmission.

En cas de cession, les biens loués meublés peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de la plus-value.

### **DISPOSER D'UNE PROTECTION SOCIALE**

---

En tant que professionnel, le loueur en meublé professionnel cotise auprès des organismes sociaux. En contrepartie, il bénéficie des prestations correspondantes : maladie, trimestres de retraite, allocations familiales.

### **CONDITIONS D'OBTENTION DU STATUT PROFESSIONNEL**

La location meublée professionnelle est accessible lorsque trois conditions sont cumulativement remplies :

- l'un des membres du foyer fiscal au moins est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel. Lorsque l'inscription est refusée, il faut apporter la preuve du refus, si possible par la copie de la décision du greffe,
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal représentent au moins 23 000 € par an.
- Ces recettes excèdent les revenus d'activité du foyer soumis à l'impôt sur le revenu (traitements et salaires, pensions et rentes viagères, BIC autres que ceux de la location meublée, BA, BNC, revenus des gérants et associés).

### **FISCALITÉ**

#### Fiscalité sur les revenus

Les revenus de la location meublée sont soumis à l'impôt sur les revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux non professionnels.

Deux régimes fiscaux différents sont possibles.

## 1. Le micro-BIC

Les recettes brutes (si elles sont  $\leq 32\,900$  €) peuvent être soumises à imposition après abattement forfaitaire de 50 % indépendamment de toute autre charge. Le revenu imposable est toujours positif.

## 2. Le régime réel simplifié

Les recettes brutes peuvent être soumises à imposition après déduction de l'intégralité des charges pour leur montant réel, des éventuels intérêts d'emprunt et des amortissements. L'amortissement doit être calculé sur la valeur du bien en dehors du terrain et sur sa durée normale d'utilisation, selon la méthode d'amortissement « par composants ».

Après déduction de toutes ces charges, un déficit d'exploitation peut être constaté. Ce déficit est alors **imputable sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant**.

**A noter** que la **déduction des amortissements** ne doit pas avoir pour effet de créer un déficit d'exploitation. Dès lors, seul le montant de l'amortissement n'excédant pas la différence entre le loyer et les charges est déductible. L'excédent est alors « stocké » comptablement et sera utilisé ultérieurement, sans condition de durée, pour gommer les résultats d'exploitation positifs à venir. Le mécanisme de déductibilité des amortissements est au cœur de la location meublée professionnelle puisqu'il permet :

- en cas d'acquisition par apport personnel : la diminution de la base taxable des revenus générés par l'investissement ;
- en cas d'acquisition par emprunt : pendant la phase de financement, le résultat fiscal est nul grâce à l'utilisation d'une partie des amortissements ; après la phase de financement, les amortissements non utilisés et mis en report permettront de disposer de revenus totalement défiscalisés.

### En matière d'ISF

Sous réserve du respect de certaines conditions particulières, il est possible de bénéficier d'une exonération totale des biens immobiliers à l'ISF, lorsque trois conditions sont cumulativement remplies :

- Etre inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de son activité de loueur meublé professionnel,
- L'activité doit procurer au moins 23 000 € de recettes annuelles brutes,
- Le revenu net fiscal (après déduction des charges : intérêts d'emprunt, amortissement...) doit représenter au moins 50% de l'ensemble des revenus professionnels nets du foyer fiscal.

*Remarque : lorsque l'activité de loueur en meublé professionnel dégage un résultat fiscal nul ou déficitaire, les biens ne peuvent bénéficier de l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels. L'activité ne permet pas de percevoir des revenus, par conséquent, ils ne peuvent représenter 50% des revenus professionnels.*

### En matière de transmission

La transmission des biens entrant dans le cadre de la location meublée professionnelle peut bénéficier, sous certaines conditions, en cas de donation ou de succession :

- du paiement différé (5 ans) et fractionné des droits de mutation (10 ans).
- du régime d'exonération partielle des droits de mutation à concurrence des trois quarts de leur valeur.

### En matière de plus-values de cession

Les loueurs professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles et peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle si l'activité est exercée depuis au moins cinq ans à titre professionnel et que le montant de leurs recettes n'excède pas certains seuils de recettes (article 151 septies du CGI) :

- Recettes inférieures<sup>1</sup> à 90 000 € : exonération totale.
- Recettes comprises entre 90 000 € et 126 000 € : exonération partielle.

<sup>1</sup> Recettes tirées de la location au titre des exercices clos des deux années civiles précédentes.