

La Location Meublée

Le régime juridique applicable au Loueur en Meublé est essentiellement régi par : Le Code Civil, article 1708 à 1762 (règles générales). La loi du 2 avril 1949 (définition du Loueur en Meublé).

La location meublée permet à un bailleur de louer un logement équipé du mobilier suffisant pour que le locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

La location meublée est destinée aux personnes qui souhaitent :

- Créer ou développer un patrimoine.
- Réaliser des économies d'impôts (Amendement BOUVARD).
- Obtenir une couverture sociale (LMP ou Gérant majoritaire de SARL de famille).
- Préparer leur retraite en constituant un revenu régulier et pas ou peu fiscalisé (LMNP ou Amortissement).

Logements concernés :

- Logements meublés (y compris les chambres meublées) loués à l'année.
- Partie de résidence principale du loueur.
- Locations saisonnières.
- Meublés de tourisme.
- Chambre d'hôtes.
- Gîtes ruraux.
- Logements situés dans les résidences de tourisme ou dans les résidences avec services.

2 Statuts possibles :

- Le Loueur en **Meublé Non Professionnel** (LMNP).
- Le Loueur en **Meublé Professionnel** (LMP).

Imposition des revenus :

La comptabilité est une comptabilité d'engagement :

- Prise en compte des loyers courus et non pas seulement des loyers encaissés.

Le régime d'imposition est indépendant du statut du loueur.

2 Régimes d'imposition des revenus :

- Micro-BIC (Abattement de 50 %).
- Ou régime réel (Amortissements).

L'imposition en Micro-BIC est l'option par défaut si :

- L'activité est exercée en nom propre (entreprise individuelle).
- Et l'activité est exonérée de TVA ou bénéficie de la franchise de base de TVA.
- Et les recettes annuelles n'excèdent pas 32.600 € HT (81.500 € HT pour les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme).

Pour les autres cas, imposition au régime réel.

Imposition au régime réel : Mécanisme

Récupération de la TVA :

- Possible si l'investissement est assujéti à la TVA.

Résultat fiscal = Recettes - Charges - Amortissements.

Les Charges :

- Frais d'entretien, taxe foncière, frais d'acquisition, charges de personnel, charges financières, frais de suivi comptable et fiscal ...

Amortissements :

- De l'immeuble (hors terrain), des frais liés à l'acquisition et des meubles, sur la durée d'usage.
- Les amortissements sont déductibles dans la limite des loyers moins les charges.
- Les amortissements écartés seront imputables sur les années non déficitaires suivantes sans limitation de durée.

Déficits :

- Le sort des déficits dépend du statut du loueur (Professionnel ou Non Professionnel).

Régime réel ou micro-BIC ?

Quel régime d'imposition :

- Régime réel :
 - Si charges déductibles et amortissement > à l'abattement de 50 % en micro-BIC.
 - Si assujettissement à la TVA.
- Sinon micro BIC.

A noter :

- Opter pour le régime réel le rend irrévocable pendant 2 ans et reconductible tacitement pour la même période.

Statut du Loueur en Meublé :

2 Statuts possibles :

- Loueur en **Meublé Professionnel** (LMP).
- Loueur en **Meublé Non Professionnel** (LMNP).

Pour bénéficier du statut du Loueur Meublé Professionnel (LMP), il faut remplir les conditions suivantes :

- Obligation d'inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) en qualité de Loueur en Meublé Professionnel pour au moins un membre du foyer fiscal.
- Seuil des recettes locatives annuelles brutes de 23.000 € TTC.
- Les recettes annuelles locatives brutes doivent excéder les revenus professionnels :
 - Les revenus professionnels s'entendent des revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des 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.
 - Les revenus fonciers, les revenus mobiliers et les revenus taxables à un taux proportionnel sont exclus de cette base.

Si ces conditions ne sont pas remplies le statut sera celui de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).

LMNP Amortissement : Fiscalité

Récupération de la TVA :

- Possible si assujettissement à la TVA et imposition au régime réel.
- Pas de récupération de la TVA possible si imposition en Micro-BIC.

Imposition des revenus :

- Régime réel.
- Ou Micro-BIC.

Les déficits :

- Ils ne sont imputables que sur les revenus BIC Meublés Non Professionnels jusqu'à la 10^{ème} année suivant le déficit constaté.

Les Plus-Values :

- Elles relèvent du régime des plus-values des particuliers, exonération au bout de 22 ans (PLF 2014).