

Après avoir évoqué les FCPI, les FIP, le PEA et les actions non cotées dans un premier article (id du 12 mars 2014), puis la loi Duflot (id du 28 mai 2014), nous poursuivons notre tour d'horizon des dispositifs de défiscalisation, en restant dans l'immobilier avec la location en meublé.

2014, que nous reste-t-il *pour défiscaliser ?*

III. Location en meublé professionnelle et non professionnelle

Philippe Jean

Location en meublé professionnelle (LMP) en 2014

Désormais, pour bénéficier de la fiscalité de la location en meublé professionnel, il faut respecter trois conditions cumulatives :

- être inscrit directement, ou à travers une SARL de famille, au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- enregistrer des recettes de 23 000 €/an au minimum ;
- que les revenus en BIC (bénéfices industriels et commerciaux) dégagés par la LMP soient supérieurs aux autres revenus.

En d'autres termes, le dispositif est désormais réservé aux investisseurs qui souhaitent en faire une véritable activité commerciale habituelle, et une vraie source de revenus. Donc, ce n'est plus pour nous.



Location en meublé non professionnelle (LMNP)

La location meublée est une activité commerciale par nature. En conséquence, les bénéfices tirés de la location de locaux meublés sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Est loueur en meublé non professionnel :

- celui qui n'est pas inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- ou dont les recettes retirées de la location en meublé par l'ensemble du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € par an ;
- ou dont les recettes retirées de la location sont inférieures aux autres revenus du foyer fiscal.

• Imposition

Les locations en meublé non professionnelles peuvent être exonérées d'imposition. Est concernée la location en meublé d'une ou de plusieurs pièces de son habitation principale (si elles constituent la résidence principale du locataire et si le loyer de location est raisonnable) et les chambres d'hôtes, si le revenu de ces locations n'excède pas 81 500 € par an.

Pour le reste, deux régimes d'imposition sont possibles pour les revenus tirés d'une LMNP : le micro-BIC et le régime réel.

Lorsque les recettes LMNP sont inférieures à 32 000 €, le régime micro-BIC est automatique. Dans ce cas, pour choisir le régime d'imposition réel, il faut le faire avant le 1^{er} février de l'année concernée ; l'option choisie dure deux ans et est reconduite ensuite tacitement. Pour en changer, il faut le faire avant le 1^{er} février de la 3^e année.

Pour calculer le revenu net imposable, un abattement forfaitaire de 50 % est appliqué. Aucune charge n'est déductible. Si les charges déductibles dépassent le montant de l'abattement forfaitaire, l'intérêt est de choisir l'imposition au réel.

Attention : pour les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux et autres meublés de tourisme, le régime micro-BIC est applicable jusqu'à 81 500 € de recettes annuelles, et l'abattement est de 71 %.

Au-delà de 32 000 € de recettes, il est obligatoire de déclarer ses revenus LMNP selon le régime réel. Dans ce cas, peuvent être déduits :

les frais de notaire, les intérêts d'emprunt, l'amortissement de l'achat du bien, l'amortissement des travaux d'amélioration et du mobilier, les petits travaux et réparations, la taxe foncière, la taxe d'habitation (qui est payée par le loueur si la location en meublé n'est pas le logement permanent du locataire), les assurances.

L'amortissement est linéaire : cinq à sept ans en principe pour le mobilier et les équipements ; vingt à quarante ans pour l'immobilier (sur le HT si la TVA est récupérable). L'amortissement ne peut être pris en compte que pour diminuer le bénéfice ou le ramener à zéro. L'amortissement excédentaire est reportable sur un bénéfice futur pendant neuf années.

S'il existe un bénéfice, il est ajouté aux autres revenus imposables.

S'il existe un déficit, il est reportable sur les bénéfices ultérieurs pendant neuf ans. Le déficit n'est pas imputable au revenu global de l'année : il doit rester affecté à l'activité de loueur.

En cas de revente du bien, la plus-value est soumise au régime des plus-values immobilières privées : 19 % de taxes sur les plus-values + 15,5 % de prélèvements sociaux (avec abattement de la 5^e année à la 29^e) = 34,50 %.

La plus-value bénéficie d'un abattement de 6 % par année entière de possession de la 5^e à la 21^e année, et de 4 % la 22^e année. Au-delà, il n'y a plus d'imposition.

Les biens LMNP entrent dans l'assiette de l'ISF.

Notre conseil

Mieux vaut éviter les placements dans des immeubles de types résidences de loisir, maison de retraite et autres, car l'investisseur ne maîtrise pas les recettes et surtout pas les dépenses. La revente est quasi impossible. Les seuls qui rachèteront le bien sont ceux qui l'ont vendu. Donc à perte.

Le LMNP peut être une bonne solution pour un investissement immobilier. Mais à condition de le faire soi-même. Et pour lier l'utile à l'agréable, il est même envisageable d'utiliser le bien pour ses propres vacances. « Elle est pas belle la vie ? »