



LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

Contribuables concernés :

Propriétaires bailleurs de biens loués meublés dont les recettes locatives annuelles sont supérieures à 23 000 € et qui excèdent les revenus du foyer fiscal.

Type d'avantage fiscal :

Imputation des déficits sur les revenus globaux.

Conditions à respecter :

Réaliser plus de 23 000 € de recettes locatives annuelles et plus que les revenus professionnels du foyer fiscal.

Etre inscrit au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés)...

Dispositif

A la différence de la location meublée non professionnelle (LMNP) où les revenus tirés de la location ne sont déductibles que sur des revenus de même nature, dans le cadre de la location meublée professionnelle (LMP), les déficits occasionnés par cette activité sont imputables sur les revenus globaux.

Est considérée comme une location meublée professionnelle au sens de l'article 151 septies du CGI, les locaux meublés qui dégagent des revenus locatifs annuels bruts de plus de 23 000 € et qui excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal.

Les conditions basiques

Pour être considéré comme loueur en meublé professionnel, il faut :

- ⌘ être inscrit comme tel au registre du commerce et des sociétés ;
- ⌘ réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles au titre de l'activité de loueur en meublé ;
- ⌘ tirer plus de recettes de cette activité que les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, 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.



Obligations à respecter

Tenue d'une comptabilité spécifique.

Etre loueur en meublé professionnel implique la tenue d'une comptabilité commerciale et l'obligation de se soumettre à l'ensemble des obligations déclaratives et comptables pesant sur les entreprises.

Il convient aussi de s'acquitter des diverses cotisations sociales liées à ce type d'activité.

Avantage fiscal

L'un des avantages fiscaux les plus attractifs du statut de LMP est la faculté de pouvoir imputer les déficits d'exploitation sur le revenu global, à condition d'opter pour le régime du réel ou du réel simplifié.

Les charges déductibles susceptibles de créer un déficit imputable sont l'ensemble des charges locatives de tout propriétaire, y compris charges de propriété ou de copropriété.

S'y ajoutent les charges financières liées à l'acquisition, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt et primes d'assurance liés à l'emprunt, et les éventuels frais d'étude et de recherche.

Il en est de même des charges découlant du statut de LMP, telles que les cotisations vieillesse et d'allocation familiale.

Les dépenses d'entretien et de réparation sont également prises en compte dans la mesure où elles ont pour objet de permettre aux occupants l'usage normal de l'immeuble, sans toutefois en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Attention, si ces dépenses incombent logiquement au locataire mais qu'elles sont prises, pour diverses raisons, en charge par le propriétaire, elles ne sont alors imputables que sur les seuls revenus fonciers.

Exception à ce principe, elles sont imputables sur le revenu global dans la mesure où il s'agit de travaux nécessaires du fait de la vétusté de l'immeuble, de travaux engagés avant l'arrivée du locataire, de travaux prévus expressément dans le contrat de bail.



Option pour le réel simplifié

Pour plus de simplification dans les déclarations, on recommande aussi que le loueur en meublé professionnel opte pour le régime du réel simplifié.

Ce dernier lui permettra de déduire directement de son revenu global les déficits occasionnés dans le cadre de cette activité.

Calcul de l'amortissement

Les biens liés à la location peuvent être amortis sur le mode linéaire (trente-cinq ou quarante ans pour le logement, sept ans environ pour le mobilier).

Toutefois, depuis 1996, l'amortissement ne peut être pris en compte que dans la mesure où, ajouté aux autres charges déductibles, il annule les revenus imposables.

Il ne peut donc pas, par lui-même, créer de déficit déductible sur le revenu global. Dans ce cas, le supplément d'amortissement possible mais non retenu est reporté sur les revenus de même nature sans limite de durée mais dans les mêmes restrictions.

Plus values

Dans le cadre du loueur en meublé professionnel, l'exonération des plus-values est acquise dès lors que les recettes brutes locatives n'excèdent pas 90 000 € la dernière année d'exploitation, après au moins cinq années d'exploitation.

En outre, il est admis que le délai de cinq ans ne soit pas le délai de détention du bien mais celui de l'activité de loueur.

Cette exonération s'applique également si l'activité de loueur est exercée par le biais d'une EURL ou d'une SARL de famille à la condition express que la société ait opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes.



Impôts locaux

Les loueurs en meublé sont soumis à la taxe foncière, exception faite des deux premières années s'ils investissent dans le neuf.

Par ailleurs, ils sont assujettis à la taxe professionnelle.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Depuis la loi de finance pour 1999, ne sont exonérés d'ISF que les loueurs en meublé professionnels qui remplissent simultanément les deux conditions suivantes : retirer de leur activité de location meublée à la fois 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % de leurs revenus.

Report de déficit

Les déficits de l'opération les années précédant la location n'ayant pas pu être imputés (car pas encore LMP), sont reportables par tiers sur les 3 premières années de location, à partir du moment où le statut professionnel est obtenu dès la mise en location.