



LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Contribuables concernés :

Propriétaires bailleurs de locations meublées dont les recettes locatives annuelles sont inférieures à 23 000 € (150 870,11 F).

Type d'avantage fiscal :

Imputation des charges provenant des locations meublées sur les revenus de même nature.

Conditions à respecter :

Aucune.

Précisions complémentaires :

Un bon départ pour ceux qui souhaitent devenir ensuite loueur en meublé professionnel.

Dispositif

Est considéré comme loueur en meublé non professionnel (LMNP), le propriétaire bailleur qui loue un ou plusieurs logements meublés, dans la mesure où :

- ∞ il touche moins de 23 000 € (150 870,11 F) de recettes locatives brutes annuelles.
- ∞ son activité de loueur ne représente pas 50% de ses revenus (pour l'application du pourcentage de 50 %, le revenu net de la location en meublé est comparé au total des revenus nets catégoriels).

Le seuil des recettes s'apprécie en retenant le total des recettes réalisées par les membres d'un même foyer fiscal.

Dans la mesure où l'investisseur est considéré comme loueur en meublé non professionnel, il est imposé pour les revenus qu'il tire de cette ou de ces locations aux BIC.



Logements concernés

Divers types de logements sont concernés par la location meublée :

- ⌘ les chambres meublées ;
- ⌘ une partie de la résidence principale du loueur ;
- ⌘ les locations saisonnières ;
- ⌘ les chambres d'hôtes et gîtes ruraux ;
- ⌘ les logements situés dans les résidences de tourisme ou résidences avec services.

Peu importe que le bien en question soit considéré comme neuf ou ancien.

Toutefois, pour être considérés comme meublés, les logements doivent comporter des objets mobiliers en nombre raisonnable pour que le local offre un minimum d'habitabilité.

Sans qu'il y ait de définition légale précise sur cette notion d'habitabilité, on peut penser que les meubles dont est pourvu le logement doivent être en nombre suffisant pour que le locataire puisse y vivre sans avoir besoin de rajouter quelque meuble que ce soit.

Avantage fiscal

Puisque les revenus tirés de la location meublée non professionnelle sont imposés dans la catégorie des BIC, les charges occasionnées par cette activité de location sont déductibles et peuvent être imputées sur les revenus de même nature.

Toutefois, si le loueur décide de ne pas inscrire les locaux donnés en location à son actif immobilisé, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives, à l'exclusion des charges de propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, réparations autres que le menu entretien, taxe foncière), sont pris en compte pour la détermination du revenu imposable.

Si des déficits sont constatés une année, ils sont imputables sur les bénéfices provenant des activités non professionnelles imposables dans la catégorie des BIC réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

Mais attention, le report des déficits sur les dix années suivantes ne s'effectue jamais dans la pratique puisque ce régime exclut la possibilité de constater un déficit.



Exonérations

Dans certains cas, l'exonération des revenus locatifs est possible, notamment s'il s'agit de locations saisonnières qui se pratiquent à la journée, à la semaine ou au mois dans la mesure où les revenus de ces locations n'excèdent pas 762,25 € (5 000 F) par mois.

Impôts directs locaux

Le loueur en meublé non professionnel est imposable à la taxe d'habitation, s'il conserve la jouissance de son bien une certaine partie de l'année.

Par ailleurs, quelle que soit l'importance des revenus qu'il tire de la location, il est imposable à la taxe professionnelle dès lors que cette activité représente un caractère habituel.

Toutefois, le cas de la double imposition, taxe d'habitation et taxe professionnelle, est depuis 1993 supprimé sauf avis contraire des collectivités territoriales.

Droit de bail

Les locaux meublés, sauf exception (voir résidences avec services) sont exemptés de TVA.

Dans le cadre des locations saisonnières, ce sont les loyers stipulés pour la seule période de location qui sont pris en compte pour apprécier si le seuil d'application est ou non franchi.

Plus values

Pour les loueurs en meublé non professionnels, c'est le régime des plus-values privées qui s'applique.

Les règles d'imposition sont donc strictement celles applicables dans le cadre d'une vente de logement non meublé.

Ainsi, en cas de plus-values, celles-ci sont exonérées si elles interviennent au bout de quinze ans de détention du bien ou encore, sous certaines conditions, au bout de cinq ans, si le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale.



Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Dans le cadre du loueur en meublé non professionnel, les locaux d'habitation loués meublés ne sont pas considérés comme étant des biens professionnels.

En conséquence, ils entrent dans le calcul de l'ISF.

Page suivante, le dispositif CENSI-BOUVARD...



Réduction d'impôts – Amendement BOUVARD

L'investisseur ayant acquis un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, qu'il destine à une location meublée non exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé aux BIC (régime des micro-entreprises ou du réel), peut bénéficier d'une réduction d'impôt l'année d'acquisition.

LOI DES FINANCES 2012 : Pour les acquisitions comprises entre le 1^{ER} janvier 2012 et le 31 décembre 2012, la réduction d'impôt est de 11% pour la tranche inférieure à 300 000 € du prix de revient des logements hors taxe, étalé sur 9 ans.

La période de réduction d'impôt a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Pour la partie du prix de revient supérieure à 300 000 €, l'amortissement est comptabilisé de la même manière que pour la location meublée traditionnelle (BIC sous le régime du réel).

Les logements destinés à cette réduction sont :

- ⌘ l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées.
- ⌘ les résidences avec services pour étudiants.
- ⌘ les résidences de tourisme classées.
- ⌘ les établissements mentionnés au 2° de l'article L.6111-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire s'engage alors à louer neuf ans à l'exploitant dans le mois qui suit l'acquisition. Sont également concernés les acquisitions de logements achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation si ces travaux permettent de satisfaire à l'ensemble des performances techniques mentionnées au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III du CGI.

Dans ce cas la réduction d'impôt prend effet à la date d'achèvement des travaux, la location devant suivre le mois qui suit cette date. La réduction d'impôt se calcule alors sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux.