



MICRO BIC

Contribuables concernées

Les propriétaires bailleurs de logements meublés.

Type d'avantage fiscal

Abattement forfaitaire de 72% sur les revenus BIC 2005, de 68 % pour les revenus 2006, de 71% pour les revenus de 2007 et 2008, de 50% à partir des revenus 2009.

Conditions à respecter

Réaliser un chiffre d'affaire inférieur à 32 600 €.

Textes de Référence

Article 50-0 du Code Général des Impôts.

Dispositif

Ce dispositif est un régime de déclaration simplifiée qui est sensiblement identique au régime du Micro-foncier, mais applicable aux BIC.

Il est dénommé régime du Micro-BIC.

L'avantage fiscal se traduit alors par l'octroi d'un abattement forfaitaire de 50 % (71% pour les revenus 2007 et 2008) du chiffre d'affaires.

Investisseurs concernés

L'instruction 4 G 2 99 du 20 juillet 1999, qui définit les modalités d'application du Micro-BIC, précise que sont directement concernés par celui-ci les investisseurs qui louent directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ou encore qui exploitent un hôtel ou une résidence de tourisme.

On notera aussi que ce régime des Micro-BIC s'applique exclusivement aux entreprises individuelles.

Autrement dit, les SARL et autres sociétés plus importantes ne peuvent en bénéficier.



Avantage fiscal

Si le chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de l'activité normale et courante ne dépasse pas 32 600 €, un abattement forfaitaire de 50% du chiffre d'affaires (avec un minimum d'abattement de 305 €) est pratiqué.

Obligations à respecter

L'investisseur est par défaut soumis au régime Micro-BIC.

Il peut s'il le souhaite opter pour le régime du réel simplifié (avec calcul des amortissements) pour une période irrévocable de 2 ans et reconductible tacitement pour la même période.

Toutefois, si le contribuable ne se situe plus dans le champ d'application du régime des Micro-BIC (dépassement du plafond de 32 600 € par exemple), l'option du réel simplifié est applicable de plein droit.

L'investisseur garde toujours la liberté de choisir entre cet abattement forfaitaire de 50 % ou l'imputation réelle de l'ensemble de ses frais et charges sur ses revenus locatifs encaissés, s'il estime que les déductions dépasseront 50 % de ses recettes.

Charges déductibles

Comme dans le cadre du Micro-foncier, l'abattement forfaitaire accordé est censé représenter toutes les charges déductibles.

En conséquence, aucune autre déduction n'est possible.

Ce régime est donc à recommander essentiellement aux investisseurs qui n'ont pas d'emprunt en cours et qui n'envisagent pas la réalisation de travaux dans un futur proche.

Avant d'opter pour ce régime, il convient donc de faire ses calculs. Si les charges réelles sont inférieures à l'avantage obtenu par l'abattement forfaitaire de 50 %, il n'y a aucune hésitation possible.

En revanche, si les charges réelles risquent d'être supérieures à cet avantage, l'option pour le réel simplifié est probablement plus avantageuse, surtout s'il s'agit d'un investissement réalisé en résidence de tourisme.



Option pour le réel simplifié

Le choix de l'imposition au réel simplifié peut, toutefois, être intéressant si le propriétaire souscrit un emprunt important, dont il peut déduire les intérêts ou s'il réalise des travaux déductibles dans son ou ses logements loués meublés.

Situation au regard de la TVA

Pour bénéficier de ce régime, il est impératif de bénéficier de la franchise de base en TVA.

En clair, cela signifie que l'activité concernée imposable selon le régime des Micro-BIC doit être exonérée de TVA.

Dans le cadre de la location meublée, cela ne pose aucun problème puisque les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA.

Toutefois, se pose le problème pour les résidences de tourisme classées et résidences avec services qui restent soumises à la TVA.

Ainsi, l'investisseur qui souhaite bénéficier de cette faculté d'assujettissement à la TVA pour son investissement en résidence de tourisme ou avec services, ne peut prétendre au bénéfice du régime des Micro-BIC.



Réduction d'impôt (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.

Pour les acquisitions jusqu'au 31 décembre 2010, celle-ci est de 25% pour la tranche inférieure à 300 000€ du prix de revient des logements, étalée sur 9 ans.

Les logements acquis à compter du 1er janvier 2011, bénéficient d'un taux de réduction d'impôt de 18% (Loi de Finances de 2011).

Les logements acquis à compter du 1er janvier 2012, bénéficient d'un taux de réduction d'impôt de 13% (Loi de Finances de 2012).

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.

Les logements destinés à cette réduction sont :

- ⌘ l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personne âgée
- ⌘ 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.