

09 mars 2020

## Location meublée : Quelques pièges à éviter

Depuis l'émergence des plateformes de location saisonnière, de nombreux contribuables développent des activités sous le régime de la location meublée non-professionnelle.

S'il est séduisant sur le papier, ce régime peut également s'avérer dangereux s'il est mal maîtrisé.

### 1. Un régime fiscal avantageux à l'impôt sur le revenu

La location meublée permet à un bailleur de louer un logement garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Il existe aujourd'hui deux régimes de location meublée :

- La location meublée non-professionnelle (LMNP) ;
- La location meublée professionnelle (LMP).

Le contribuable est automatiquement non-professionnel si ses recettes brutes sont inférieures à 23 000 €. S'il dépasse ce seuil, il conservera ce statut si les revenus générés sont inférieurs à ses autres revenus professionnels. Juridiquement, la location meublée est une activité civile. Cependant, elle revêt sur le plan fiscal un caractère commercial.

Les revenus générés sont donc soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :

	Location meublée non-professionnelle	Location nue
Régime micro	Abattement de 50% si recettes annuelles < 72 500 € pour les locations meublées "classiques".	Abattement de 30% si recettes annuelles < 15 000 €
Régime réel	Possibilité d'amortir l'immeuble (hors terrain) et les meubles le garnissant.	Pas d'amortissement.
	Frais de gestion et frais d'acquisition déductibles du résultat.	Dépenses de travaux et d'entretien, frais de gestion déductibles.
	Imputation des éventuels déficits sur le BIC des 10 années suivantes.	Imputation des éventuels déficits sur le revenu global dans la limite de 10 700 € à condition de maintenir la location en revenus fonciers durant 3 ans.

L'important abattement prévu sous le régime micro, ainsi que le mécanisme de l'amortissement au réel peuvent permettre au contribuable de se constituer durablement des revenus peu fiscalisés. D'où son vif succès.

Quelques pièges sont toutefois à éviter.

### 2. Les quelques pièges à éviter en location meublée

#### **Piège n°1 : L'exercice d'une activité de location saisonnière en SCI**

De nombreux contribuables qui disposent d'une SCI familiale louent leur immeuble de manière épisodique pour amortir les frais de gestion.

L'exercice d'une activité commerciale en SCI n'est toutefois toléré que sous deux conditions :

- les recettes dégagées ne dépassent pas 10% du montant des recettes totales hors taxes de la société civile ;
- l'activité de location meublée est occasionnelle. Fin 2012, le Conseil d'Etat a précisé que le fait qu'un logement ait été loué à plusieurs reprises au cours des dernières années suffisait à démontrer le caractère habituel de l'activité.

09 mars 2020

Si l'activité de location meublée est récurrente et dépasse 10% des recettes totales, la SCI passera automatiquement à l'impôt sur les sociétés. Impacts fiscaux :

- Double frottement fiscal durant la détention du bien : les revenus seront soumis à l'IS (15% jusqu'à 38 120 €, 28% au-delà). Si le contribuable souhaite percevoir les liquidités, il devra réaliser une distribution de dividendes soumise à l'impôt sur le revenu (PFU ou barème progressif) ;
- Double frottement fiscal lors de la cession : Une plus-value égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable du bien sera constatée et taxée à l'IS. Pour percevoir le produit net, le contribuable devra ensuite réaliser une distribution de dividendes taxée à l'impôt sur le revenu. S'il n'avait pas exercé d'activité de location meublée, le contribuable serait soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers, plus favorable, en cas de cession.

## **Piège n°2 : Donation de la nue-propiété d'un bien immobilier soumis au régime de la location meublée**

Comme nous l'avons indiqué précédemment, le mécanisme de l'amortissement comptable peut permettre au contribuable de se constituer des revenus très faiblement fiscalisés. Lorsque ce dernier souhaite préparer la transmission de son patrimoine, le recours à la donation en nue-propiété est généralement préconisé. Juridiquement, il est possible de démembrer l'immeuble loué en location meublée. Toutefois :

- Si le bien ouvre droit à la réduction Censi-Bouvard : la donation de la nue-propiété pendant l'engagement remet en cause les réductions acquises. Sanction : redressement fiscal ;
- Si le bien est soumis à amortissement : la donation de la nue-propiété entraîne la sortie de cette dernière du bilan. Théoriquement, l'amortissement ultérieur devrait être cantonné à la valeur de l'usufruit viager. Toutefois, la position de l'administration fiscale au BOFIP exclut à ce jour l'amortissement d'un droit d'usufruit. Sanction : suite à la donation, les recettes perçues par le contribuable seront donc taxées à l'IRPP, sans amortissement comptable.

## **Piège n°3 : Passage sous le régime de la location meublée professionnelle à la retraite**

Comme nous l'avons indiqué précédemment, il existe deux régimes de location meublée : non-professionnelle et professionnelle. Si les recettes de l'activité dépassent 23 000 €, il peut arriver que le contribuable passe sous le régime LMP lors de sa cessation d'activité (si ses retraites sont inférieures aux recettes brutes générées par son activité de location meublée). S'il pourra potentiellement bénéficier d'une exonération d'IFI le changement de statut aura également des conséquences négatives :

- Les éventuels déficits LMNP en report seront définitivement perdus lors du passage sous le statut LMP ;
- Les recettes nettes seront soumises aux cotisations sociales (de l'ordre de 43% des bénéfices imposables), alors que les recettes LMNP sont soumises aux prélèvements sociaux (17,2%) ;
- En cas de cession, une plus-value égale à la différence entre le prix et la valeur nette comptable du bien sera constatée et soumise à l'IRPP dans la catégorie des BIC (Nota bene : la plus-value bénéficiera toutefois d'une exonération d'IRPP si les recettes habituellement dégagées sont inférieures à 90 000 €), ainsi qu'aux cotisations sociales. Si le contribuable avait conservé son statut LMNP, il pourrait pu vendre le bien sous le régime plus favorable des plus-values immobilières des particuliers.

## CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

Le mécanisme de l'amortissement comptable rend l'activité de location meublée particulièrement attractive.

Il présente toutefois quelques complexités qui peuvent être sources de difficultés et nécessite un accompagnement comptable et fiscal permanent.