

ARGENT /PLACEMENT

JUN 2017 - N° 754

SOMMAIRE

- 43 Location en meublé : la donne a changé
- 47 Le quasi usufruit, outil de gestion patrimoniale
- 50 Cielade : un site pour retrouver l'argent perdu
- 52 Votre argent en questions
- 54 Fiscalité



FISCALITÉ, CHARGES ET FORMALITÉS LOCATION EN MEUBLÉ : LA DONNE A CHANGÉ

MARTINE DENOUNE

Découragés par les contraintes de la location de logements vides, nombre de bailleurs se tournent vers le meublé. Mais cette formule aux nombreuses facettes s'accompagne de règles fiscales bien spécifiques. Explications.

L'activité de location meublée recouvre diverses situations. Les plus courantes ont trait à la location « d'un bien de rente » et à celle, occasionnelle, d'un logement que le propriétaire utilise lui-même : résidence principale ou secondaire. Les avantages pour le bailleur sont d'abord juridiques.

Par rapport à la location vide assortie d'un bail d'habitation de trois ans, la location meublée d'un logement permet de signer avec un locataire, un bail d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. Cette durée passe même à neuf mois non renouvelable par tacite ▶

► reconduction, quand le locataire est étudiant ou apprenti. Malgré cette souplesse, la location meublée ne permet pas de récupérer facilement la jouissance du bien. « Si le locataire peut donner congé à tout moment, par contre le bailleur ne peut donner congé qu'au terme du bail. Et ce, pour y loger un parent (descendant ou ascendant) ou vendre son bien » insiste Jean François Buet, Président de la FNAIM (Fédération nationale des agents immobiliers).

UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE OU NON : QUELS EFFETS ?

Mais y a-t-il aussi des avantages sur le plan fiscal ? Pour s'y retrouver, il faut se poser la question du statut du loueur : non professionnel ou professionnel ? En fonction du niveau de revenus annuels qu'il en retire, le propriétaire se trouvera dans l'un des deux statuts suivant : LMNP (loueur en meublé non professionnel) ou LMP (loueur en meublé professionnel). Actuellement, la plupart des propriétaires exercent dans le cadre du statut LMNP. Quant aux loueurs en LMP, ils sont de plus en plus rares, compte tenu des trois conditions à remplir : - avoir dégagé l'année N-1, plus de 23 000 euros de recettes ; - recettes locatives en meublé devant être supé-

rieures aux autres revenus d'activités du foyer fiscal ;

- Obligation de s'immatriculer au RCS, registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel.

TAXATION AU RÉGIME DES BIC

Fiscalement, les revenus de la location meublée sont taxés selon le régime des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), que cette activité soit habituelle ou – c'est la nouveauté en 2017 (voir plus bas) – qu'elle soit occasionnelle.

En pratique, qu'il soit en statut LMNP ou en LMP, le loueur a le choix (propre à l'imposition en BIC) entre 3 régimes : le micro-BIC, le régime réel simplifié ou le régime réel. Et ce, en fonction du montant des recettes de cette activité de location meublée (voir encadré). Mais tout loueur relevant du régime micro-BIC peut opter pour le régime réel simplifié, voire le régime réel normal. Et tout loueur relevant du régime réel simplifié peut opter pour le régime réel normal.

• **Seuil de recettes** « Les personnes louant des locaux d'habitation meublés et dont le montant des recettes annuelles n'excède pas 33 200 euros relèvent, cette année, de plein droit du régime micro-BIC, assorti d'un abatte-

UN RAPIDE COMPARATIF LMNP ET LMP

	LMNP	LMP
Niveau des recettes de l'année n-1	Jusqu'à 23 000 euros	Au-delà de 23 000 euros
Numero Siret	oui	oui
Imposition à la CFE	oui	oui
Imputation des déficits	Report sur les revenus de même nature	oui, sur le revenu global
Imposition des plus-values	Taxation selon le régime applicable aux particuliers	Exonération totale sous certaines conditions, si LMP de plus de 5 ans
Adhésion au RSI	non (sauf loc courtes sup. à 23 000 €/an)	oui

ment forfaitaire de 50 % pour couvrir les frais, charges et amortissements relatifs à l'activité locative », rappelle Me Jean-Louis Le Boulc'h, avocat à la tête du cabinet Agik'A à Annecy.

Ce système d'abattement forfaitaire n'est pas toujours avantageux. En cas de financement à crédit et/ou de réalisation d'importants travaux dans le logement meublé, les charges au sens large peuvent dépasser le seuil des 50 %. « Mieux vaut alors opter pour le régime réel simplifié permettant de déduire toutes les charges d'exploitation, y compris les intérêts d'emprunt et, d'amortir le bien locatif », conseille Me Morgar Vail chez Ernst & Young, société d'avocats. Dans la pratique, la valeur du logement est minorée de celle du foncier. Généralement, les comptables prennent comme base d'amortissement du bien immobilier, environ 80 % de sa valeur, les 20 % non amortissables repré-

LES SEUILS FISCAUX DE RECETTES EN 2017

Les seuils* de chiffres d'affaires HT à prendre en considération pour les BIC sont :

- Application du régime microBIC : jusqu'à 33 200 euros (ou 35 200 euros, si le chiffre d'affaires de l'année précédente était lui-même inférieur à 33 100 euros) ;
- Application du régime réel simplifié : de 33 200 à 789 000 euros ;
- Application du régime réel normal : au-delà de 789 000 euros.

*hors cas de la location de gîtes

sentant le terrain. En fait, de nombreux « frais » pourront être déduits des revenus locatifs à déclarer : les frais d'aménagement, les amortissements du mobilier (sur 5 à 10 ans), les amortissements des murs selon la méthode des composants (taux moyen environ 3,33 %). ▶

CHANGEMENTS POUR LA LOCATION OCCASIONNELLE

Avec 83 millions de visiteurs en 2016, la France reste la première destination touristique dans le monde. Sur ce total, Paris et la région Ile-de-France en drainent près de 30 millions par an. Si beaucoup de touristes vont à l'hôtel, d'autres préfèrent pour des raisons d'économies ou de confort louer un appartement. D'autant qu'avec les plateformes participatives, le choix et la réservation d'une location de courte durée est facile. Pour la seule ville de Paris, Airbnb propose 60 000 annonces disponibles

portant surtout sur des studios et deux-pièces. « Dans la capitale, la location Airbnb rapporte en moyenne 2,6 fois plus que la location de longue durée classique pour les biens de petite surface » constate une étude récente du JDN (« Journal du net ») et de MeilleursAgents. Face aux vives critiques des hôteliers dénonçant une concurrence déloyale des hôtes, la loi de finances rectificative pour 2016 a fixé de nouvelles règles. « À compter du 1er janvier 2017, les revenus de la location occasionnelle

ne sont plus considérés comme des revenus fonciers. Désormais ils relèvent en toutes hypothèses des BIC, ce qui oblige les loueurs de courte durée à demander un numéro de SIRET au même titre que l'ensemble des loueurs en meublés », avertit Pierre Carcelero, avocat associé de CMS Bureau Francis Lefebvre. En outre un récent décret (voir p.12) prévoit que dans les villes de plus de 200 000 habitants, une déclaration à la mairie de location du logement meublé pourra désormais être exigée, même s'il s'agit de la résidence principale.

- **Les déficits** Si le bailleur est en LMNP, les éventuels déficits BIC s'imputent uniquement sur des revenus de même nature. La déduction des amortissements permet le plus souvent, de neutraliser au plan fiscal, environ 60 à 70 % du montant des loyers. Si le bailleur qui agit comme professionnel (de la location) est en LMP, les déficits s'imputent sur son revenu global, ce qui atténue sérieusement l'imposition de ses revenus autres que ceux des BIC. « Afin d'optimiser fiscalement son placement, l'investisseur peut opter pour le régime réel simplifié lorsqu'il doit amortir des dépenses exceptionnelles, comme, par exemple, des gros travaux. Puis en régime de croisière, adopter le régime du micro-BIC », résume Pierre Carcelero, avocat associé au Bureau Francis Lefebvre.

UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE

Aux yeux de l'administration fiscale, la location en meublé constitue une activité commerciale pour laquelle il faut s'immatriculer auprès du service des impôts des entreprises. Dans les 15 jours du début de son activité, le bailleur doit aussi souscrire une déclaration d'existence auprès du Greffe du Tribunal de Commerce auquel se rattache le bien loué meublé. Une fois son numéro de SIRET attribué, le bailleur doit régler chaque année un impôt local: la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont le montant dépend de la commune et des recettes perçues. Attention donc à la simplicité apparente de l'imposition des revenus dans les BIC qui n'exclut pas d'autres tracasseries fiscal-administratives. ●●

3 QUESTIONS À ME J-L LE BOULC'H, AVOCAT (ANNECY)

IP - Louer sa résidence principale lorsqu'on est en déplacement devient assez fréquent. Depuis le 1er janvier 2017, le fisc impose les revenus issus de cette location de courte durée aux BIC. Avec quelles conséquences ? Cette nouvelle disposition supprime les incertitudes qui existaient sur l'imposition de ce type de revenus en cas de location occasionnelle. Et les contribuables qui les déclaraient en micro-foncier profitent désormais de l'abattement de 50 % du micro-BIC contre 30 % auparavant. Normalement ce régime d'imposition s'accompagne de l'obtention d'un numéro SIRET, car la

location meublée, même de courte durée, constitue une activité commerciale au plan fiscal. Dans ce cas, le fisc peut exiger la CFE.

IP - Justement, est-ce cohérent d'imposer le loueur en meublé à la taxe foncière des entreprises ?

Les loueurs en meublés sont tenus d'acquitter la cotisation foncière des entreprises (CFE). Dans un avis du 24 avril 2013, le Comité de l'abus de droit fiscal a soutenu que la location meublée constitue une activité patrimoniale et non économique, ce qui soulève la question de l'assujettissement à la CFE. Comme celle-ci se limite souvent à quelques centaines d'euros, les contribuables

préfèrent l'acquitter que de s'engager dans une épreuve de force avec l'administration fiscale.

IP - Qu'en est-il de l'adhésion au Régime Social des Indépendants ?

Lorsqu'un particulier exerce une activité relevant des BIC, il est soumis à un régime de sécurité sociale, en l'occurrence le RSI. Seuls les loueurs en meublé professionnels (LMP), devenus rares, doivent être affiliés au RSI. Quant aux loueurs en meublé non professionnels (LMNP), ils ne sont pas concernés par le RSI, sauf s'ils consentent des locations de courte durée et réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles.