

Location d'immobilier d'habitations : la location "meublée"

Depuis de nombreuses années, les textes fiscaux se sont succédé en ce qui concerne les locations immobilières destinées à l'habitation.

Si nous résumons les différentes possibilités qui sont offertes à des investisseurs, il existe en vérité trois grandes catégories de fiscalisation des immeubles d'habitation loués :

- Les locations d'immeubles nus.
- Les locations d'immeubles meublés.
- Les locations d'immeubles meublés accompagnées d'une prestation de services.

Concernant la location meublée, si l'investisseur oriente son activité vers ce type de location, il s'agit d'une activité qui n'est pas simplement une activité civile de location d'un immeuble mais il s'agit d'une activité organisée et par conséquent, elle dépendra des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

La location meublée, sauf à remplir un certain nombre de conditions, ne sera pas considérée comme étant professionnelle, ce qui implique que

si par cas il apparaît un résultat déficitaire, ce résultat déficitaire ne pourra pas être imputé sur l'ensemble des revenus du foyer fiscal.

Par ailleurs, en cas de revente de l'immeuble loué meublé pour de l'habitation, le régime applicable sera celui des plus values des particuliers de la même façon qu'en ce qui concerne des immeubles destinés à la location nue.

Une grosse différence par rapport à la location d'immeubles nus existe. Dans le cas de la location d'immeubles meublés qui rentre dans le périmètre des bénéfices industriels et commerciaux, il sera possible d'amortir l'immeuble et par conséquent de comptabiliser une charge comptable et fiscale importante correspondant à la dépréciation de l'immeuble. À la différence des revenus fonciers, le résultat imposable sera donc minoré de l'amortissement de l'immeuble.

Cependant, l'article 39 C du Code Général des Impôts stipule que la dotation aux amortissements ne

peut être déduite fiscalement du résultat BIC que dans la limite existante entre la différence des loyers perçus et des autres charges.

En un mot, la dotation aux amortissements ne pourra pas générer de déficits fiscaux, mais permettra simplement de tendre vers un équilibre fiscal.

Location meublée professionnelle

Toujours dans le cadre de la location meublée, si le contribuable remplit trois conditions, cette location meublée qui était de nature non professionnelle peut devenir professionnelle au même titre que toute activité de prestation de services ou de commerce.

Pour cela, et depuis le 1^{er} janvier 2009, les conditions cumulatives sont les suivantes :

- Le contribuable doit être inscrit au registre du commerce en tant que loueur meublé professionnel.

- Les loyers reçus pour cette activité doivent être au moins égaux à 23 000.

- Enfin, les loyers tirés de cette activité doivent être supérieurs à l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal.

Les retraites font partie de ces revenus dits professionnels et en conséquence, même des contribuables retraités auront beaucoup de difficultés à obtenir le statut de loueur meublé professionnel.

C'est d'ailleurs, cette dernière condition qui a rendu un certain nombre de contribuables loueurs meublés professionnels, loueurs meublés non professionnels à compter du 1^{er} janvier 2009.

Un régime transitoire a été institué. En supposant que le contribuable puisse prétendre à ce régime, dans ce cas, les déficits générés par cette activité seront imputables sur l'ensemble des revenus du foyer fiscal. Il est à noter que l'article 39 C du CGI relatif à l'amortissement des immeubles s'applique avec autant de célérité que pour les loueurs meublés non

professionnels.

En matière d'ISF, les immeubles loués sous le régime du LMP échappent à cet impôt.

Enfin, si certains contribuables continuent d'avoir la chance de bénéficier du régime de loueurs meublés professionnels, ils bénéficieront du régime particulièrement favorable de la taxation des plus values professionnelles de l'article 151 septies du CGI et par conséquent, au-delà de la 5^e année d'exercice de cette activité, à la condition que le chiffre des loyers perçus ne dépasse pas 90 000, les plus values seront exonérées de toute taxation.

C'est probablement une des raisons pour laquelle le gouvernement a restreint de façon importante l'accès possible à ce régime. C'est une façon détournée de mettre un terme à ce qu'il est convenu d'appeler une niche fiscale.