

## LA LOCATION MEUBLEE

Dans cet article et les suivants qui paraîtront au cours des prochains mois, nous allons traiter de la location meublée de manière chronologique, à savoir :

- Comment débiter une telle activité (sous quelle forme juridique, quel est le document à remplir pour obtenir un numéro SIRET, dois-je déclarer mes revenus au micro ou au réel, dois-je adhérer à un centre de gestion, conséquence de l'occupation de son bien à titre privé)
- Comment établir un bilan afin d'optimiser, voire annuler toute imposition liée au revenu (valeur des biens à inscrire au bilan, durée d'amortissement du bien, conséquence du passage du micro au réel sur les valeurs comptables à inscrire, modalité de déduction des frais d'acquisition, calcul du montant des amortissements déductibles, différences et conséquences du statut de loueur en meublé non professionnel et professionnel, sort des déficits, calcul des plus-values à la revente, exonération des plus-values)
- Quelles sont les autres impositions (taxe d'habitation, taxe foncière, CFE et CVAE, assujettissement à la TVA, exonération possible de certains revenus, paiement des prélèvements sociaux ou du RSI au regard de la dernière loi de financement pour la sécurité sociale, situation des non-résidents, l'IFI et la SARL de famille).

Même si nous avons essayé de faciliter la lecture, il convient d'avoir à l'esprit que la location meublée relève des Bénéfices Industriels et Commerciaux et non des revenus fonciers et cela quelle que soit la durée de la location (il y a encore peu de temps, les locations dites accidentelles relevaient des revenus fonciers). Cela signifie que celui qui réalise une location meublée se voit assimilé à un exploitant individuel et que la comptabilité (sous réserve de ne pas avoir opté pour le régime du micro) est donc celle d'un commerçant. Le contribuable peut parfois se trouver un peu démuni face à l'apparente complexité de cette comptabilité et nos propos sont donc de défricher une matière technique.

Avant toute chose, un petit rappel s'impose afin de bien comprendre l'intérêt majeur de la location meublée, étant entendu que nous rentrerons par la suite dans le détail : lorsqu'un contribuable réalise un achat et qu'il le met en location nue, il se trouve généralement dans l'impossibilité d'amortir le bien (au mieux, il pourra obtenir pour certains types d'investissements (PINEL, COSSE... ) un crédit d'impôt, pour d'autres investissements (BESSON ancien, BORLOO, SCELLIER) une réduction sur les recettes imposables et exceptionnellement (PERRISOL, BESSON neuf, ROBIEN, BORLLO neuf avec option) un amortissement qui reste partiel.

Dans le cadre de la location meublée, le bien est systématiquement amorti, selon des modalités que nous décrirons ci-après et les frais d'acquisition peuvent être déduits du résultat ce qui n'est jamais le cas dans le cadre de la location nue. Ce faisant, tous les calculs démontrent que le fait de ne pas amortir en revenus fonciers génère un revenu imposable qui sert généralement à rembourser les échéances d'emprunt ; cela signifie que le contribuable paie des impôts sur des revenus dont il n'a pas la disposition car ils sont reversés à la banque. Dans le cadre de la location meublée, le revenu est écrasé par l'amortissement, mais la trésorerie reste la même ce qui permet de rembourser la banque sans avoir à payer d'impôt dans la très grande majorité des cas.

A : Comment débiter son activité ?

- Sous quelle forme ?

La location meublée est très généralement faite dans le cadre d'une exploitation individuelle, étant entendu que dans ce type de « structure » la responsabilité du chef d'entreprise est illimitée ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une société où sauf faute de gestion, la responsabilité est limitée au montant du capital social. Il convient néanmoins de noter que les cas de mise en cause de l'exploitation individuelle dans ce type d'activité sont rarissime.

L'activité peut aussi être exercée à plusieurs dans la cadre d'une Société en Nom Collectif, mais il faut savoir que dans cet type de structure, la responsabilité entre les associés est indéfinie et solidaire.

L'indivision est aussi une possibilité et l'on trouve ce type de « structure » généralement à la suite d'un décès.

La SARL de famille dans certains cas peut être un recours et nous développeront pas la suite un paragraphe à cette structure.

Enfin, il convient de noter que la réalisation d'une opération relevant des BIC au sein d'une SCI peut se révéler une bombe à retardement, en effet en vertu des article 34 et 35 du Code général des Impôts, d'une jurisprudence constante et des commentaires de l'administration fiscale (paragraphe 40 : BOI-BIC-CHAMP-40-20-20180207), le fait de faire de la location meublée dans une SCI, la fait relever de l'impôt sur les sociétés ; le petit exemple ci-dessous, simplifié à l'extrême permet de comprendre les conséquences désastreuses d'une telle opération (avec des taux marginaux d'imposition de 14%, 30% et 45%):

	A titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 14%	21	N/A
Prélèvement sociaux à 17,2%	26	
Net restant	103	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
Is au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 14% ou « Flat tax »	N/A	9 (14 avec le Flat tax)
Prélèvements sociaux	N/A	19
Net restant	103	85 (80 avec la Flat tax)

L'écart est ici est en faveur de l'exploitation sous la forme individuelle.

Avec le taux marginal de 30% les résultat sont les suivants :

	A titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 30%	45	N/A
Prélèvement sociaux à 17,2%	26	
Net restant	79	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
Is au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 30% ou « Flat tax »	N/A	20(14 avec la flat tax)
Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	N/A	19
Net restant	79	74 (80 ave la flat tax)

Dans cette situation, au mieux la situation est équivalente.

Avec le taux marginal de 45%, la situation est la suivante :

	A titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 45%	82	N/A
Prélèvement sociaux à 17,2%	26	
Net restant	42	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
Is au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 45% ou « Flat tax »	N/A	30(14 avec la flat tax)
Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	N/A	19
Net restant	42	64 (80 avec la flat tax)

Dans cette situation-là, le contribuable, pendant la durée de la location a intérêts à être en SCI à l'IS.

La synthèse est la suivante :

Taux marginal	A titre individuel	SCI IS ave barème progressif	SCI IS avec Flat Tax
14%	103	85	80
30%	79	74	80
45%	42	64	80

Il est à noter que ce calcul ne tient pas compte des effets dévastateurs lors de la cession du bien dans une SCI soumise à l'IS ; en effet dans ce cas de figure, la plus-value est calculée par différence entre le prix de vente et le prix d'achat, majoré des amortissements déjà déduits ; l'IS sera à payer et la distribution de dividendes taxée ; dans le cas de la cession d'un bien exploité en location meublée non professionnelle, la plus-value relève des revenus fonciers avec une exonération au niveau de l'impôt sur le revenu partielle à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention et total après 22 ans de détention (30 ans pour les prélèvements sociaux).

Dans la majorité des cas, le recours à une SCI pour y loger une activité de location meublée se révèle une catastrophe fiscale, lorsque l'on décide ensuite de réaliser la cession du bien.

Enfin, il convient de noter que le recours à la SCI avec un emprunt peut s'avérer néanmoins intéressant, car dans cette situation, le contribuable personne physique n'a pas à payer d'impôt sur le revenu, faute de distribution de dividendes.

- Quel document dois-je remplir pour exercer mon activité ?

Commencer une activité de location meublée, nécessite simplement de remplir le CERFA POI afin d'obtenir un numéro SIRET et de l'envoyer au greffe du tribunal de commerce pour le non professionnel et au Service des impôts des entreprises pour les professionnels (qui deviennent de plus en plus rare surtout à la suite d'une décision du Conseil Constitutionnel dont nous reparlerons).

Ce CERFA que l'on trouve sur internet ne comporte pas de difficulté particulière, mais à ce moment-là le contribuable se demandera s'il relève du micro ou du régime du réel.

- Micro ou réel ?

Le régime du micro s'applique de droit lorsque les recettes sont inférieures à 70.000 € par an (ajustées si nécessaire en fonction de la date de mise en location) et un abattement de 50% ou de 71% (chambre d'hôte et gîtes ruraux) s'applique aux recettes. Cet abattement est censé couvrir toutes les dépenses engagées dans le cadre de l'activité, donc y compris les frais lors de l'acquisition (droits de mutation et honoraires du notaire).

Le régime du réel lui, se caractérise par le fait que les dépenses sont déduites du résultat pour leur montant payées (ou plus exactement engagées).

Donc si les dépenses réelles sont supérieures à 50% (ou 71%) des recettes, grâce généralement à l'amortissement et aux frais d'acquisition), il est intéressant d'opter pour le régime du réel.

Exemple simplifié :

Un contribuable génère 35.000€ de recettes par an, au régime du micro, son résultat imposable est donc de 17.500.

Au réel, il se calcule comme suit :

Régime du réel	
Prix d'achat ou valeur vénale	700 000
Quote part terrain (non amortissable)	105 000
Frais d'achat (environ 7%)	49 000
Total à amortir	644 000
Total à amortir sur 40 ans	16 100
Valeur des meubles	10 000
Amortissement des meubles sur 10 ans	1 000
Total amortissement de la période	17 100
Frais financiers	5 000
Charges courantes	2 500
Total des frais déductible	24 600
Loyers annuels	35 000
Résultat net	10 400

Nous entrerons par la suite dans le détail de tous ces calcul, mais l'on constate dans cette exemple que le contribuable n'a pas intérêt à rester au micro.

Cette option lorsque l'on débute son activité peut être faite soit lors du dépôt du CERFA POI, soit de manière rétroactive au plus tard lors du dépôt de leur liasse fiscale (le 15 mai 2019 pour une activité débutée en 2018).

Par contre, si un contribuable a déjà une activité mais qu'il déclare ses revenus au micro, il devra opter pour le régime du réel afin le 1<sup>er</sup> février de l'année en cause pour pouvoir bénéficier de ce nouveau régime (le 1<sup>er</sup> février 2019 au plus tard pour les revenus de 2019).

Une fois au réel, le contribuable devra donc établir les liasses fiscales 2033 et 2031.

- Adhérer à un centre de gestion à quoi cela sert-il ?

L'adhésion à un centre de gestion permet d'éviter que le résultat net ne soit majoré de 25% (voir détail au BOI-IR-BASE-10-10-20-20161202) et permet au contribuable de bénéficier d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux deux tiers des dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité (cette réduction d'impôt ne concerne que les contribuables qui relèvent du régime du micro et qui optent pour le régime du réel).

Ce plafond s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, dans la limite de 915 € par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Il convient de savoir, qu'en application du 7 de l'**article 39 du CGI**, les dépenses prises en charge par l'État sous forme de réduction d'impôt doivent être réintégrées pour la détermination du résultat catégoriel. En revanche, le surplus des dépenses non prises en compte à titre de réduction d'impôt continue de constituer une charge déductible.

Exemple (pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016) :

Soit une entreprise A qui a versé des honoraires relatifs à l'établissement de la comptabilité au cours de l'année N à un organisme de gestion agréé à hauteur de 1 500 €.

Elle est redevable d'un montant d'impôt sur le revenu de 950 € au titre de cette année.

Application de la triple limite prévue au premier alinéa de l'**article 199 quater B du CGI** :

- premier plafond : les dépenses sont plafonnées à 1 000 € ( $1\,500\text{ €} \times 2/3$ ) ;
- deuxième plafond : les dépenses sont plafonnées à 915 € ;
- troisième plafond : le montant des dépenses éligibles reste de 915 € ( $915\text{ €} < 950\text{ €}$ ).

Le montant de la réduction d'impôt sur le revenu est de 915 €. Ce montant doit être réintégré pour la détermination du résultat catégoriel.

Le surplus des dépenses, soit 585 € ( $1\,500\text{ €} - 915\text{ €}$ ), constitue une charge déductible du résultat catégoriel.

Que se passe-t-il si j'occupe un bien que je donne habituellement en location ?

Lorsqu'un contribuable réalise de la location nue et qu'il laisse un bien à usage d'habitation à disposition d'un tiers, une disposition du code général des impôts précise que cette mise à disposition ne génère pas de loyer ; autrement dit, le contribuable n'a pas à déclarer des recettes qui seraient calculées d'après la valeur du marché. Mais en contrepartie bien entendu, aucune dépense ne peut être admise en déduction.

Dans le cadre des BIC, la règle est différente et plusieurs cas de figures peuvent se présenter :

- Le contribuable laisse à disposition d'un tiers le bien et cela gratuitement ou le laisse vacant sans raison objective : dans cette situation, l'administration rejettera les charges qui correspondent à la période non louée (attention, l'administration fiscale et le Conseil d'Etat, considèrent que le fait de ne pas louer signifie que le contribuable s'est laissé le bien à sa disposition ; le problème se pose de manière importante sur des biens en bord de mer ou en montagne qui ne sont pas louables une grande partie de l'année) ;
- Le contribuable utilise à titre privé un bien (il l'occupe personnellement), il doit calculer un avantage en nature, mais en échange, il peut déduire toutes les charges (y compris l'amortissement).

Dans cette première partie, nous avons évoqué les premières démarches à effectuer pour démarrer son activité, lors du prochain numéro nous traiterons en détail, la façon d'établir la liasse fiscale.

Philippe LE SCIELLOUR

Expert-comptable

Cabinet ELM CONSEIL (<http://www.jedeclaremonmeuble.com/>)

Cabinet CANNAC (<http://www.cabinet-cannac.fr/>)