

Lors du précédent article, nous avons vu comment débiter une activité de location meublée (numéro 137 de 07-08/2018).

Dans cette partie, nous allons plus particulièrement traiter de la fiscalité et de la manière dont le bilan doit être établi, étant entendu que le loueur en meublé ayant le statut de commerçant au sens fiscal du terme, il doit tenir une comptabilité dite commerciale et établir les CERFA 2031 et 2033.

- Quelle est la valeur du bien à inscrire en comptabilité ?

Si le loueur exerce déjà une activité et qu'il procède à un achat, la valeur à comptabiliser est simplement le coût d'achat (prix d'achat, majoré éventuellement des frais dits de notaires, étant entendu que ces frais peuvent être au choix passés en charge ou immobilisés ; ce point sera traité lorsque nous aborderons le suivi des déficits).

Si le bien se trouve déjà dans le patrimoine du loueur et qu'il décide de « l'apporter » à son activité, la valeur à inscrire en comptabilité (BOI-BIC-AMT-10-30-30-10-20140908 – paragraphe 480), se trouve être la valeur vénale. Cela signifie que si un bien a été acheté, par exemple en 2008 pour une valeur de 100 et que la valeur actuelle de marché est de 250, c'est cette dernière valeur qui sera inscrite en comptabilité et que c'est donc sur cette base que seront constatés les amortissements. Dit autrement, le loueur constatera donc en charge, par le biais de l'amortissement (ici 150) une somme qu'il n'a jamais payée.

Il est par ailleurs à noter que le contribuable ne faisant pas de cession au sens juridique (car il reste propriétaire du bien et ne fait qu'inscrire dans un bilan fiscal la valeur du bien), cette opération ne génère aucune plus-value à titre personnel.

Si le bien était précédemment loué selon le régime du micro-BIC, les choses sont plus compliquées, car l'administration fiscale ne s'est jamais prononcée clairement sur ce cas. Doit-on inscrire le bien pour sa valeur vénale l'année de l'inscription comptable ou l'année où le bien a été loué en micro-BIC ? La lecture des différents textes administratifs étant peu claire, c'est au contribuable de faire un choix en sachant qu'il peut trouver quelques arguments en faveur d'une inscription comptable pour la valeur vénale au moment de l'établissement du premier bilan. **Ce choix lui est bien entendu favorable.** Il convient aussi de rappeler que l'**abattement** de 50% ou 71% du micro-BIC inclut l'amortissement, cela signifie que lors de la première inscription comptable, il conviendra de reconstituer les amortissements depuis la première mise en location, qui nous semble être la valeur vénale lors du passage au micro.

- Sur quelle base amortir ?

Une fois déterminée la base à inscrire en comptabilité, il conviendra de déterminer la base à amortir, ce qui n'est pas tout à fait la même chose.

Dans un premier temps, il faudra déterminer la valeur du terrain d'assiette qui n'est jamais amortissable. S'il s'agit d'une maison, cela ne devrait pas poser trop de problème (recours à un expert ou aux transactions ou encore en faisant la différence entre le coût de la reconstruction de la maison comparé à sa valeur vénale) . Par contre, s'il s'agit d'un appartement, les choses sont plus compliquées. Un taux de 15% est un minimum, en sachant que dans certains cas, ce taux peut monter à 40%.

Une fois, la quote-part du terrain déterminée, il conviendra de « décomposer » l'immeuble. Cette obligation fiscale et comptable consiste à ventiler la valeur du bien en différents composants (toiture, installation électrique, étanchéité, ascenseur, agencement intérieur et gros œuvre) et aussi à appliquer une durée d'amortissement à chacun de ces composants. Ces pourcentages et durées, ne sont pas figés, mais il est illusoire de vouloir amortir un bien sur une durée moyenne inférieure à 35-40 ans, au risque que l'administration mette en cause la bonne foi du contribuable.

Exemple :

M. Z procède à l'acquisition, en 2016, d'un bien d'une valeur de 350.000€ auxquels s'ajoutent les droits de mutation et les honoraires du notaire (environ 7%); soit un coût total 374.500 arrondi à 375.000€.

- Il se déclare en 02/2016 auprès du SIE et commence la première location en 06/2016

- Les autres charges s'élèvent à 3.000€

- Il perçoit 10.000€ de recettes et décide de déduire sur le premier exercice les frais d'acquisition.

Si le bien avait été loué en nu, donc selon le régime des revenus fonciers, le résultat aurait été de 10.000€-3000€ = 7.000€. Résultat qui aurait donc été imposable.

En meublé, la première opération consiste à déterminer la base amortissable (donc hors terrain) :

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Coût d'achat       | 350 000 |
| Quote part terrain | 0,3     |
| Valeur du terrain  | 105 000 |
| Valeur à amortir   | 245 000 |

La seconde opération consiste à décomposer le bien et à lui appliquer les taux usuels d'amortissement :

| Composant               | %   | Montant    | Durée d'amortissement | Taux | Montant annuel |
|-------------------------|-----|------------|-----------------------|------|----------------|
| Toiture                 | 10% | 24 500,00  | 25                    | 4%   | 980,00         |
| Installation électrique | 5%  | 12 250,00  | 25                    | 4%   | 490,00         |
| Etanchéité              | 5%  | 12 250,00  | 15                    | 7%   | 816,67         |
| Ascenseur               | 2%  | 4 900,00   | 15                    | 7%   | 326,67         |
| Agencement intérieur    | 8%  | 19 600,00  | 15                    | 7%   | 1 306,67       |
| Gros œuvre              | 70% | 171 500,00 | 80                    | 1%   | 2 143,75       |

|      |            |
|------|------------|
| 100% | 245 000,00 |
|------|------------|

|          |
|----------|
| 6 063,75 |
|----------|

Et enfin à déterminer le montant de l'amortissement qui démarre au jour de la location :

|                                |
|--------------------------------|
| Montant de la première année   |
| (début de location en juillet) |
| 490,00                         |
| 245,00                         |
| 408,33                         |
| 163,33                         |
| 653,33                         |
| 1 071,88                       |
|                                |
| 3 031,88                       |

Le résultat net comptable est le suivant : 10.000€ de recettes – 25.000 de « frais de notaires » - 3.032 d’amortissement – « autres charges » de 3.000 : <21.032>. On constate immédiatement qu’ici, le résultat est déficitaire ce qui n’était pas le cas dans le cadre d’une location nue.

Et le bilan, se présente comme suit :

| Actif                     | Montant | Passif                 | Montant  |
|---------------------------|---------|------------------------|----------|
| Immobilisation et terrain | 350.000 | Compte de l’exploitant | 375.000  |
| Amortissements            | <3.032> | Résultat net           | <21.032> |
| Trésorerie                | 7.000   |                        |          |
| Totaux                    | 353.968 | Totaux                 | 353.968  |

- Sur quelle base amortir l’usufruit ?

L’usufruit étant un droit incorporel qui s’éteint, sa valeur ne s’inscrit pas en immobilisation corporelle, mais en immobilisation incorporelle, ce qui signifie que la règle des composants ne s’applique pas et que son amortissement se fait en fonction des tables de mortalité de l’INSSE.

- Ou comptabiliser le droit de commercialité ?

Lorsqu'un contribuable décide d'affecter un bien à de la location meublée, il doit dans certaines communes obtenir une autorisation préalable au changement d'usage (son bien qui était initialement un bien à usage d'habitation devient un bien à usage commercial). Cette autorisation est accordée à titre personnel. Par contre, cette autorisation de changement d'usage peut être subordonnée à une compensation qui peut prendre soit la forme d'une transformation d'un local commercial en un usage non commercial soit en l'achat d'un droit à commercialité.

Ce droit est alors attaché au local et non à la personne.

Par un arrêt du Conseil d'Etat du 21/07/2017, il a été jugé que ce droit est un actif et non une charge et selon nous, il doit donc subir la décomposition visée ci-dessus.

- La limitation des amortissements.

Le loueur en meublée se trouve généralement en perte comptable du fait des amortissements, mais qu'en est-il fiscalement ?

L'article 39 C du CGI, indique que les amortissements ne peuvent pas générer de perte fiscale, mais ils ne sont pas pour autant perdus ; ils font l'objet d'un traitement un peu particulier qui consiste en quelque sorte à les stocker et à les imputer sur les bénéfices futurs. On notera aussi que les charges liées purement à l'activité de location mais non au bien donné en location ne viennent pas en minoration du loyer acquis ou de la quote-part de résultat de la copropriété. A titre d'exemple, il s'agit notamment des frais de comptabilité, des honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, de la taxe professionnelle dès lors qu'elle est liée à l'activité de location ou des frais de domiciliation. Il en va de même de la rémunération versée au gérant de la société. Dans certains cas, le déficit comptable peut même se décomposer en amortissement et en déficit fiscal.

Nous verrons par la suite, que les amortissements et les déficits dits reportables s'imputent sur les bénéfices futurs selon des modalités et durées différentes.

Cette « bizarrerie » fiscale oblige à faire des retraitements qui parfois donnent des sueurs froides :

Exemple :

- ▶ 3 propriétaires différents ont chacun 3 biens leur rapportant 4.840€ de loyer par an avec des amortissements de 2.710€.
- ▶ Le propriétaire 1 à 5.380€ de charges courantes
- ▶ Le propriétaire 2 à 4.380€ de charges courantes
- ▶ Le propriétaire 3 à 920€ de charges courantes

|                               |        |        |       |
|-------------------------------|--------|--------|-------|
| Loyers                        | 4 840  | 4 840  | 4 840 |
| Charges et intérêts           | 5 380  | 4 380  | 920   |
| Résultat avant amortissements | -540   | 460    | 3 920 |
| Amortissements                | 2 710  | 2 710  | 2 710 |
| Résultat comptable            | -3 250 | -2 250 | 1 210 |

|                              |  |   |       |
|------------------------------|--|---|-------|
| Réintégration amortissements | 2 710  | 2 250   | 0     |
| Résultat fiscal              | -540   | 0   | 1 210 |
| Amortissements reportables   | 2 710  | 2 250   | 0     |
| Déficit reportable           | -540   | 0   | 0     |
|                              | Votre perte comptable se décompose en amortissements et en déficit, car la perte est supérieure aux amortissements | Votre perte comptable se compose uniquement d'amortissements reportables, car cette perte est inférieure aux amortissements |       |

- ▶ En reprenant l'exemple ci-dessus, vous constatez, en fait que dans la rubrique « charges et intérêts » des frais ne sont pas liés à la location (honoraires, conseils juridiques) pour un total de 1.380€ en 2016.
- ▶ Vous faites la même constatation pour 2017, mais pour cet exercice, vous avez adhéré à un centre de gestion et le total des frais non liés au bien est toujours de 1.380€ et vous pouvez donc bénéficier du crédit d'impôt.
- ▶ Les montants de votre déficit et de vos amortissements sont donc les suivants :

| Propriétaire  | Année 2016 | Année 2017 |
|---|------------|------------|
| Loyers  | 4 840      | 4.840      |
| Charges et intérêts liés à la location  | 4.000      | 4.000      |
| Charges et intérêts non liés à la location                                    | 1.380      | 1.380      |
| Résultat avant amortissements   | -540       | -540       |
| Amortissements  | 2.710      | 2.710      |
| Résultat comptable sous déduction de tous les frais                           | -3250      | -3.250     |
| Pour mémoire : Résultat comptable sous déduction des frais liés à la location | -1.870     | -1.870     |
| Réintégration amortissements  | 1.870      | 1.870      |
| Réintégration crédit d'impôt centre de gestion                                |            | 915        |
| Résultat fiscal   | -1.380     | -465       |
| Amortissements reportables  | 1.870      | 1.870      |
| Déficit reportable  | -1.380     | -465       |

Le montant que vous allez devoir réintégrer au titre de la réduction d'impôt pour adhésion à un centre de gestion est de 915€, car le plafond de dépenses de  $1.380€ \times 2/3$  est égal à 920€, plafonné à 915€.

---

- Qui sont les professionnels au sens fiscal ?

Jusqu'au début de l'année 2018, les choses étaient presque simples : le professionnel était celui qui remplissait 3 conditions cumulatives :

- ❖ Avoir des recettes supérieures à 23.000€,
- ❖ Avoir des recettes supérieures aux autres revenus (les autres revenus étant les traitements et salaires, les BIC, les BA, les BNC, les revenus des gérants de l'article 62, y compris les pensions et rentes viagères) ; les revenus à prendre en compte sont nets d'abattements et des déficits générés au titre de l'année qui sert à la comparaison ; les revenus exonérés d'impôt ne sont pas pris en compte pas plus que les déficits des années antérieures ;
- ❖ Etre inscrit au RCS en qualité de LMP (le refus d'inscription au RCS par le greffe vaut inscription)

Le Conseil Constitutionnel a dans un Arrêt, précisé que la dernière condition était inconstitutionnelle. Actuellement, des loueurs non professionnels, pourraient devenir professionnels avec des avantages et des inconvénients que nous verrons par la suite et qui concernent l'imposition des plus-values et le paiement ou non des charges sociales.

- Le sort des déficits

Le sort des déficits dépend en fait du statut fiscal du contribuable, est-il un professionnel ou pas et se résume sous la forme du tableau suivant :

| Déficit   | LMNP   | LMP   |
|---|--|---|
| Imputation sur le revenu global   | Non  | Oui, sans limitation de montant   |
| Délais d'imputation   | 10 ans sur des bénéfices LMNP uniquement (paragraphe 110)<br><u>IMPUTATION DES DEFICITS.pdf</u>    | 6 ans : paragraphe 60<br><u>IMPUTATION DES DEFICITS.pdf</u><br>1 et suivants : <u>DELAIS IMPUTATION DEFICIT PRO.pdf</u> |
| Conséquences du changement de régime<br>LMNP                                  LMP | Le déficit n'est pas gelé ; donc si l'activité devient LMP pendant 8 ans, le déficit n-9 est perdu | Le déficit n'est pas gelé donc si l'activité devient LMNP pendant 4 ans, le déficit n-5 est perdu                       |

- Quel est l'ordre d'imputation des déficits et des amortissements reportables ?

Nous avons précisé ci-dessus, que le déficit comptable pouvait se décomposer en amortissements et déficits reportables.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les déficits ne peuvent être imputés sur les bénéfices que dans un délai de 10 ans (comme pour les revenus fonciers d'ailleurs), mais que les amortissements reportables, eux sont imputables sans limitation de durée.

Il paraît donc évident que le contribuable a intérêt à d'abord se servir des déficits (car ils ont une durée de vie de 10 ans) et ensuite se servir des amortissements reportables.

Mais, le Conseil d'Etat a jugé (15 avril 2015) : « qu'un déficit ne peut s'imputer que sur le bénéfice net de l'exercice sur lequel il est reporté, ce bénéfice ayant préalablement été établi après déduction de toutes charges dont les amortissements »

Dit autrement, on ne peut, ainsi, pas imputer en priorité un déficit BIC non professionnel, sur le résultat BIC non professionnel des années suivantes. On doit utiliser en priorité les amortissements reportés qui eux sont reportables sans limites

Ainsi, le montant du bénéfice net restant à imputer se détermine comme suit ; bénéfice fiscal de l'exercice sous déduction des amortissements reportables ; c'est ce solde qui est ensuite imputé sur les déficits reportables.

En clair, cela signifie donc que cette règle d'imputation est défavorable au contribuable, car en imputant le bénéfice d'un exercice sur les amortissements reportables, il risque de perdre les déficits les plus anciens.

Se pose donc la question de savoir si les frais d'acquisition doivent être déduits immédiatement ou immobilisés ? En effet en les constatant en charge, ne risque-t-on de générer une perte qui pourrait ne jamais s'imputer ?

Par exemple, un contribuable à le tableau de suivi des pertes comptables suivants :



| Années | Amortissement reportables | Déficits reportable |
|--------|---------------------------|---------------------|
| 2007   |                           | 4.000               |
| 2008   |                           | 200                 |
| 2009   |                           | 150                 |
| 2010   |                           | 350                 |
| 2011   |                           | 650                 |
| 2012   |                           | 450                 |
| 2013   |                           | 100                 |
| 2014   |                           | 200                 |
| 2015   |                           | 250                 |
| 2016   | 5.000                     | 350                 |
| TOTAUX | 5.000                     | 6.700               |

En 2017, votre résultat est de 6.000€.

Compte tenu du fait que le Conseil d'Etat (arrêt du 15/04/2015 numéro 369667) a jugé que le bénéfice s'établit après déduction de toutes les charges, y compris les amortissements, vous devrez imputer vos amortissements de 5.000€ et une fraction de votre déficit de l'année 2007 pour 1.000€.

Vous perdrez donc 3.000€ du déficit reportable de 2007 (4.000€-1.000€).

Votre tableau de suivi se présentera comme suit en 2018 :

| ANNEES | Amortissement reportables | Déficits reportable |
|--------|---------------------------|---------------------|
| 2008   |                           | 200                 |
| 2009   |                           | 150                 |
| 2010   |                           | 350                 |
| 2011   |                           | 650                 |
| 2012   |                           | 450                 |
| 2013   |                           | 100                 |
| 2014   |                           | 200                 |
| 2015   |                           | 250                 |
| 2016   |                           | 350                 |
| 2017   |                           | 0                   |
| TOTAUX |                           | 2.700               |

Cette obligation d'imputer en priorité les amortissements reportables est donc défavorable. Ainsi, pour éviter de constater un déficit important, vous avez intérêt à immobiliser les frais d'acquisition qui seront donc déduits par le biais de l'amortissement.

Sur un plan pratique on constate néanmoins dans la très grande majorité des cas, que même en constatant en charge les frais d'acquisition, le contribuable arrive néanmoins sur une période de 10 ans à déduire ces frais.

- Quel est le sort des plus-values lors de la revente ?

Tout d'abord, il convient de noter ici, que nous ne traiterons pas du régime des biens migrants, qui est un régime particulier qui se rencontre dans 3 situations :

- Bien détenu à titre privé et apporté dans un patrimoine professionnel pour être ensuite cédé,
- Bien immédiatement inscrit dans le patrimoine professionnel, puis retiré et ensuite cédé à titre personnel,
- Bien ayant d'abord fait partie du patrimoine personnel, puis apporté à une activité professionnelle, puis retiré et ensuite cédé.

Cette règle suppose de déterminer des plus-values successives et compte tenu de sa complexité, nous ne traiterons pas de cela.

Si le contribuable est qualifié de non professionnel, la plus-value relève bizarrement de la fiscalité de particulier et cela sans que les amortissements soient repris pour le calcul de ladite plus-value. Cela signifie que le loueur qui aurait amorti son bien pendant 22 ans n'aura aucune plus-value imposable ; en effet dans le cadre des plus-values foncières la cession d'un bien est totalement exonérée après une durée de détention de 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux).

Si le contribuable est un professionnel, la cession relève de la fiscalité des entreprises, en sachant que la plus-value se décompose en une plus-value à court et long terme et que dans certains cas, le professionnel peut bénéficier d'une exonération totale de cette plus-value s'il a exercé son activité pendant au moins 5 ans en cette qualité.

Il est important de noter que le régime qui sera appliqué (professionnel ou non) dépend de la qualification du contribuable l'année de la cession.

Enfin, le professionnel peut bénéficier d'un abattement de 10% sur le montant de la plus-value à long terme dans certains cas.

| Nature de l'élément | Plus-value (pour un élément détenu depuis |   | Moins-value (pour un élément détenu depuis |               |
|---------------------|---|---|--|---------------|
|                     | Moins de 2 ans                            | Plus de 2 ans   | Moins de 2 ans                             | Plus de 2 ans |
| Amortissable        | CT  | CT à hauteur des amortissements pratiqués et à LT pour le surplus | CT   | CT            |
| Non amortissable    | CT  | LT  | CT   | LT            |

| Recettes de la location meublée | Durée de détention                     |  |                       |
|---------------------------------|--|--|-----------------------|
|                                 | > À 5ans                               | < 5 ans et > à 2 ans                   | < à 2 ans             |
| < à 90.000 €                    | Exonération totale                     | Régime du court terme et du long terme | Régime du court terme |
| > À 90.000 € et < à 126.000 €   | Exonération partielle                  |  |                       |
| > A 126.000 €                   | Régime du court terme et du long terme |  |                       |

Il est rappelé ici que les loueurs de chambres d'hôtes et de meublés de tourisme bénéficient des seuils de 250.000 € à 350.000€.

Le lecteur constatera à la lecture de cette partie que la fiscalité de la location meublée est assez complexe et l'on retiendra que le fait d'amortir le bien est particulièrement intéressant.

Dans la 3<sup>ème</sup> et dernière partie, nous traiterons des différentes taxes, des charges sociales et prélèvements sociaux, de la TVA, de l'IFI et de la SARL de famille).