

Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) hors résidence services

Objectifs :	La location meublée permet :
<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier son patrimoine • Augmenter son revenu disponible • Préparer sa retraite 	<ul style="list-style-type: none"> • D'obtenir des revenus complémentaires faiblement fiscalisés • De diversifier ses actifs et ses sources de revenus.

La location meublée est destinée aux personnes qui souhaitent diversifier leurs actifs et leurs sources de revenus, ou tout simplement se constituer un revenu complémentaire à terme en maîtrisant la fiscalité.

Elle consiste à louer un ou plusieurs logements garnis d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Note

*S'il s'agit d'une **activité civile d'un point de vue juridique**, mais la location meublée est considérée **d'un point de vue fiscal comme une activité commerciale**, ce qui présente des avantages importants.*

D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Obtention de revenus locatifs réguliers	Gestion locative plus lourde et plus coûteuse du fait d'un turnover des locataires plus important,
Rendement locatif brut plus élevé que la location nue	Obligation d'équiper le logement
Régime juridique plus souple sauf location à usage de résidence principale	Risques locatifs : vacance locative, impayés, etc..
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit.	Nécessité de choisir le bien avec soin (localisation, qualité de l'immeuble, etc), et de vérifier la demande locative du secteur. Attention à un éventuel encadrement des loyers en cas de location à titre de résidence principale.

D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Revenus faiblement fiscalités (grâce notamment à la déduction de l'amortissement, des travaux ainsi que des frais d'acquisition)	Obligations comptables et déclaratives : Nécessité de tenir une comptabilité d'engagement et donc taxation de loyer fictif en cas d'occupation par le loueur
Possibilité d'être soumis au régime micro-BIC (avec application d'un abattement de 50 %) lorsque les recettes n'excèdent pas 72 500 € pour les revenus 2020, 2021 et 2022	Déficit imputable seulement sur les revenus de location meublée de l'année en cours ou des 10 années suivantes
Application du régime des plus-values immobilières des particuliers : <ul style="list-style-type: none"> • Sans reprise des amortissements • Possibilité de bénéficier du forfait de 15 % pour les dépenses de travaux et du forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition 	Taxation d'un profit exceptionnel en cas de versement d'une assurance décès (suite à l'extinction du crédit)
Possibilité d'option pour le dispositif Censi-Bouvard (réduction d'impôt au taux de 11 % répartie sur 9 ans)	Non cumul de la déduction de l'amortissement et de la réduction Censi-Bouvard (y compris après la fin de la réduction d'impôt)
	Exonération de TVA (sans possibilité d'option) et donc pas de droit à déduction
	Exonération IFI au titre des biens professionnels difficile à obtenir

Juridiquement, la location meublée est une activité civile.

Elle peut donc être exercée librement par les professions réglementées (notaires, avocats, experts-comptables, médecins, pharmaciens, etc.) et les fonctionnaires.

Attention néanmoins en cas d'exercice de l'activité par l'intermédiaire d'une société (SNC, mandataire social).

Taux marginal d'imposition

- **Louer en meublé permet de limiter le revenu imposable lié à cette location**

Il ne s'agit pas ici d'obtenir une réduction d'impôt ou de créer un déficit imputable sur le revenu global. La location meublée permet de bénéficier du régime des BIC, régime plus avantageux que celui des revenus fonciers, permettant ainsi de diminuer le revenu imposable du contribuable.

Ce dispositif s'adresse donc particulièrement aux investisseurs fortement fiscalisés, **le gain étant proportionnel au taux marginal d'imposition de la personne considérée.**

- **La limitation du revenu imposable emporte corrélativement la limitation de l'assiette des prélèvements sociaux dont le taux est de 17,2 %.**

Ce dispositif peut ainsi concerner également les investisseurs ayant un taux marginal d'imposition faible ou modéré.

Analyse de la situation fiscale existante

L'exercice d'une activité de location meublée peut avoir des conséquences sur la situation fiscale du client.

- **En cas de transformation d'une location nue en location meublée**

Il faut vérifier que le contribuable n'ait pas imputé de déficit foncier sur son revenu global au cours des trois dernières années. Dans l'affirmative, il y aura remise en cause de cette imputation.

- **Si le contribuable exerce déjà en direct une activité relevant de la catégorie des BIC**

L'augmentation des recettes dans cette catégorie d'imposition peut lui faire perdre le bénéfice du régime micro-BIC. En outre, s'il dépasse les plafonds pour bénéficier du régime micro-BIC, c'est l'intégralité de ses revenus BIC qui relèvera du régime réel.

La location meublée peut concerner plusieurs types de location :

- Location longue durée d'un logement d'habitation meublé ;
- Location longue durée d'une chambre meublée ou d'une partie de la résidence principale d'un propriétaire ;
- Location saisonnière d'un appartement ou d'une maison ;
- Location de gîtes ruraux ;
- Location de meublés de tourisme ;
- Location en bail mobilité ;
- Location de logements situés dans une résidence services.

Peu importe que le bien donné en location soit neuf ou ancien.

Pour être considérés comme meublés, les logements doivent être garnis d'un mobilier en quantité et qualité suffisantes pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

Note

D'un point de vue fiscal, si le propriétaire-bailleur fournit par lui-même trois des quatre prestations hôtelières que sont la fourniture du petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison ou la réception même non personnalisée de la clientèle, il relève du régime de la parahôtellerie et non du régime fiscal de la location meublée (ex. : chambres d'hôtes), ce qui emporte des conséquences en matière d'amortissement, de plus-values, d'imputation des déficits, de TVA, etc.

Sur le plan fiscal, la location meublée est considérée comme une activité commerciale qui relève, au titre de l'impôt sur le revenu, de la **catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)** et non pas de celle des revenus fonciers comme la location nue.

Si ses recettes annuelles sont inférieures à 72 500 €(pour 2020, 2021 et 2022) : le loueur en meublé non professionnel relève de droit du régime micro-BIC. Il bénéficie alors d'un abattement forfaitaire sur ses recettes de 50 % et ses obligations comptables et fiscales sont très réduites.

Remarque

Pour les activités de location de meublés de tourisme, la limite des recettes est de 176 200 € et l'abattement forfaitaire représentatif des charges s'élève à 71 % des recettes.

Au-delà de ce plafond, ou sur option du contribuable si les charges sont plus élevées, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique. Le loueur doit alors tenir une comptabilité selon les règles des BIC et peut notamment déduire de ses recettes :

- Les intérêts d'emprunt ;
- Les travaux d'entretien et de réparation courants ;
- L'amortissement du bien et des frais d'acquisition s'ils sont immobilisés, du mobilier et des travaux non déductibles.

Si un déficit est constaté, il pourra être imputé sur les bénéfices tirés de locations meublées non professionnelles durant la même année ou les 10 années suivantes.

L'amortissement déductible fiscalement est limité mais les amortissements non retenus sont reportables sans limitation de durée. Il est ainsi possible de percevoir des revenus locatifs faiblement fiscalisés pendant de nombreuses années.

Les plus-values et moins-values réalisées par les loueurs en meublé non professionnels lors de la vente de l'immeuble relèvent du **régime des plus-values immobilières des particuliers**.

Au regard de la TVA, la location meublée est en principe exonérée de TVA (sans possibilité d'option) sauf en cas de location avec des prestations parahôtelières ou via un exploitant