



**Rigoureux et Créatif**  
**Précis et Imaginatif**

# FICHE CONSEIL

## Les règles applicables à la location en meublé



Nos fiches conseils ont pour objectif de vous aider à mieux appréhender les notions  
• **comptables** • **fiscales** • **juridiques** • **sociales** • **de gestion**



Annœullin  
03 20 58 92 92

Gravelines - Dunkerque  
03 28 23 19 24

Lens  
03 21 78 55 68

Orchies  
03 28 77 87 97

Seclin  
03 20 90 04 02

Wasquehal  
03 20 81 92 81

Réf. : DEV/O/FC/089/03-18/LHE

Nom du Document : LES REGLES APPLICABLES A LA LOCATION EN MEUBLE

Chemin d'accès 2- DEVELOPPER\FICHES CONSEIL\COMPTA FISCA

**Note d'information non contractuelle. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la législation est sujette à évolution et qui lui appartient de vérifier l'état du droit applicable au jour de la lecture de la présente note.**

Page : 1/8

© 2016 Trigone Conseil - Toute reproduction interdite sans l'autorisation de l'auteur



La location d'une chambre, d'un appartement ou d'une maison en meublé est une activité commerciale, qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C), et non de celle des revenus fonciers.

Pour qu'une location puisse entrer dans le champ du meublé, le propriétaire doit mettre à disposition un mobilier et un équipement suffisant pour répondre aux besoins essentiels du locataire (une literie avec couette ou couverture, volets ou rideaux dans les chambres, plaques de cuisson, four, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles de cuisine, une table, des sièges, des étagères de rangement, des luminaires, du matériel d'entretien ménager pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015).

Trigone  
CONSEIL



## Les principales règles fiscales applicables à la location en meublé

Les loyers issus d'une location meublée peuvent être fiscalement exonérés dans les 2 cas suivants :

- ▶ **En cas de location ou de sous-location en meublé d'une partie de l'habitation principale** ; dans ce cas, il faut que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale et que le prix de location reste dans des limites raisonnables ;

A titre indicatif : pour 2017, le loyer annuel (charges non comprises) ne doit pas excéder 135 € par mètre carré en Province, soit pour un meublé de 20 m<sup>2</sup>, 2 700 € par an ou encore 225 € par mois.

- ▶ **En cas de location de chambres d'hôtes** (donc dans la résidence principale) lorsque le loyer annuel ne dépasse pas 760 €.

Hormis ces deux cas d'exonérations, les produits issus de la location meublée sont donc imposables en BIC selon les règles de droit commun.

- ▶ **Si les loyers sont inférieurs à 70 000 €** (seuil applicable en 2017), **le régime micro-BIC s'applique et le revenu imposable est calculé à partir des recettes brutes avec un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (les seuils et taux d'abattement sont différents pour les cas particuliers des meublés de tourisme et chambres d'hôtes – voir ci-après).**



A titre de comparaison, pour une **location nue**, imposable en revenus fonciers, le seuil du micro-foncier est de 15 000 € et le revenu imposable est calculé à partir des recettes brutes avec un abattement forfaitaire pour frais de 30 % seulement.

- ▶ **Si les loyers sont supérieurs à 70 000 €, le régime réel s'applique. Ainsi, les charges afférentes aux biens loués ainsi qu'un amortissement de la valeur de l'immeuble pourront être déduits des loyers** (au lieu de l'application d'un abattement forfaitaire).



Ce régime réel peut également s'appliquer sur option lorsque les loyers sont inférieurs à 70 000 euros.

Dans le cas où les loyers sont inférieurs à 70 000 € par an, il convient donc avant d'éventuellement opter pour le régime réel, de comparer le revenu imposable :

- dans le régime micro-BIC avec un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes,
- dans le régime réel avec déduction possible des charges afférentes à l'immeuble.

La simulation doit être effectuée sur plusieurs années (la durée envisagée de location du bien) afin de valider l'intérêt de tel ou tel régime.

Dans le régime réel, toutes les charges engagées en vue de la conservation, de l'entretien et de la location du bien peuvent être déduites, notamment :

- les frais d'entretien et de réparation,
- les frais d'assurance,
- les honoraires juridiques et de comptabilité,
- les intérêts d'emprunt,
- les impôts et taxes supportés par le propriétaire.

**Un amortissement annuel calculé sur le prix d'acquisition peut être déduit.**



La durée de cet amortissement dépend du type et de l'état du logement et doit correspondre à la durée normale d'utilisation du bien.

En règle générale, cet amortissement représente 2 à 4 % de la valeur du bien (soit une durée d'amortissement comprise entre 25 et 50 ans).

De même, le mobilier et les équipements peuvent être amortis sur une durée généralement comprise entre 5 et 10 ans.



Attention toutefois le montant déductible de l'amortissement des biens loués est limité à la différence entre le montant des loyers et le montant de l'ensemble des autres charges afférentes au bien loué (article 39 C II-2 du Code Général des Impôts).

Les éventuels déficits constatés pourront être reportés, selon des modalités différentes selon que l'activité est exercée à titre professionnelle ou non (voir ci-après).

Il est également possible pour les contribuables relevant du régime micro et optant pour un régime réel d'imposition tout en adhérant à un centre de gestion agréé de bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité (réduction de 915 euros plafonnée à deux tiers des frais de comptabilité engagés).

### ► **Cas particulier des meublés de tourisme et chambres d'hôtes :**

Pour ces 2 catégories de locations meublées, le seuil du micro-BIC est fixé à 170 000 € (et non pas à 70 000 €) et l'abattement forfaitaire pour frais est de 71 % (au lieu de 50 %).

Attention toutefois, pour bénéficier de ces seuils et abattements particuliers et plus intéressants, les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les meublés de tourisme doivent avoir obtenu leur classement par l'organisme qui effectue la visite de classement (article L 324-1 du code de tourisme),
- Les chambres d'hôtes doivent répondre à la définition suivante : chambre meublée située chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.



Les « gîtes ruraux » pouvaient bénéficier de cet abattement de 71 % jusqu'au 31 décembre 2015. Afin de pouvoir continuer à bénéficier de cet abattement, les propriétaires de gîtes ruraux doivent demander le classement du logement en « meublé de tourisme ».

## **Location meublée professionnelle et non professionnelle : quelles différences ?**

L'activité de loueur en meublé sera considérée comme professionnelle (on parle de Loueur en Meublé Professionnel : L.M.P) lorsque les 3 conditions suivantes seront cumulativement remplies :

- l'un des membres du foyer fiscal est inscrit en cette qualité au registre du commerce et des sociétés,
- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23.000 €,
- ces recettes excèdent les autres revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.



La 1<sup>ère</sup> condition vient d'être censurée par le conseil Constitutionnel au motif que l'activité de loueur en meublé a un caractère civil et non pas commercial.

### Les caractéristiques du régime fiscal des loueurs professionnels

- ▶ **Les déficits sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal sans limitation** (sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles – voir ci-avant la limitation de l'amortissement article 39 du CGI).
- ▶ **Les plus values des loueurs professionnels** peuvent bénéficier, si l'activité a été exercée depuis au moins 5 ans, **d'une exonération totale** (article 151 septies du CGI) lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des deux années civiles précédant l'année de cession n'excède pas le seuil de 90.000 € H.T (cette exonération est partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90.000 € H.T et 126.000 € H.T).

Si ces conditions ne sont pas remplies, les plus values sont soumises au régime des plus values professionnelles.

### Si l'activité de loueur ne peut pas être considérée comme professionnelle (LMNP)

- ▶ **Les déficits subis ne seront imputables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.**
- ▶ Les plus-values et moins values réalisées par les loueurs non professionnels relèvent du régime des **plus-values immobilières privées** (sur ce point voir notre Fiche Conseil relative aux « Investissements Immobiliers » ; les plus values immobilières dégagées lors de la vente d'un bien peuvent bénéficier d'un abattement pour durée de détention et sont soumises au taux global de 36,2 % - CSG/CRDS et prélèvements sociaux inclus).

**Les loueurs en meublé non professionnels (L.M.N.P) peuvent toutefois bénéficier dans certains cas d'une réduction d'impôt dans le cadre du dispositif « Censi-Bouvard »** (article 199 sexvicies du Code Général des Impôts).

Les conditions suivantes doivent être réunies :

- ▶ acquisition jusqu'au **31/12/2017** d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis plus de 15 ans et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée,
- ▶ l'acquéreur doit être une personne physique, qui déclarera les produits de la location meublée non professionnelle dans la catégorie des BIC,
- ▶ les logements acquis doivent être situés dans l'une des structures suivantes :
  - établissement social ou médico-social pour personnes âgées ou handicapées.
  - résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées.
  - résidence avec services pour étudiants.
  - établissement de santé dispensant des soins de longue durée.

Le dispositif s'appliquait également aux investissements réalisés dans une résidence de tourisme classée jusqu'au 31 décembre 2016. Mais contrairement aux biens ci-dessus, le dispositif n'a pas été prorogé.

- ▶ le propriétaire doit s'engager à louer de manière effective et continue le logement meublé pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt s'applique sur le prix de revient des logements (majoré des frais d'acquisition et des éventuels travaux de réhabilitation), dans la limite de 300.000 € par an (quel que soit le nombre de logements acquis).



Dans le cas où le prix d'acquisition serait supérieur à 300.000 €, la fraction supérieure à 300.000 € peut faire l'objet d'un amortissement.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 à 11 %, soit une réduction d'impôt maximale de 33.000 €.

Cette réduction d'impôt est accordée l'année d'achèvement du logement ou des travaux de réhabilitation et est répartie sur 9 ans, à raison d'un 1/9<sup>ème</sup> de son montant chaque année (soit une réduction d'impôt maximale de  $33.000 / 9 = 3667$  € par an pendant 9 ans).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le projet de loi de finances pour 2017 instaure **une nouvelle mesure de réduction d'impôt sur certains travaux de rénovation dans les résidences de tourisme** afin d'inciter les propriétaires à rénover les résidences.

Le taux de la réduction d'impôt doit être fixé à 20 % des travaux effectués, dans la limite de 22.000 euros. Au plafond, l'incitation fiscale représente un montant maximal de 4.400 euros par an.

Y seront éligibles les travaux de rénovation énergétique, de ravalement de façade et/ou d'adaptation aux personnes handicapées votés en assemblée générale des copropriétaires du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019.

## La TVA, les impôts et taxes

### ► La TVA

En principe, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés à usage d'habitation **sont exonérées de TVA, sans possibilité d'option.**

L'article 261 D du Code Général des Impôts prévoit une **liste limitative de locations meublées imposables à la TVA**, principalement dans le domaine du tourisme :

- hôtels classés ;
- villages de vacances classés ;
- certaines résidences de tourisme classées et certains villages résidentiels de tourisme ;
- les maisons de retraite,
- les résidences pour étudiants,
- les propriétaires qui proposent outre la location meublée des prestations telles que le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison...).

La location meublée doit donc être assortie de services para hôteliers pour être imposable à la TVA.

Pour caractériser une activité para-hôtelière, il faut qu'en plus de l'hébergement, au moins 3 des services suivants soient proposés :

- L'exploitant doit disposer des moyens nécessaires en personnel, locaux et matériel pour être en mesure de proposer le petit déjeuner à l'ensemble des locataires. Ce service doit être proposé selon les usages professionnels (local aménagé et/ou service en logement). La mise à disposition d'un appareil automatique de distribution de boissons ou alimentation n'est pas de ce point de vue suffisant.
- Nettoyage quotidien des locaux (ou tout au moins régulier tous les 2 ou 3 jours)
- Disposer des moyens nécessaires pour fournir le linge de maison à l'ensemble des locataires
- Disposer durant la période de location d'un service de réception des locataires au travers d'un local aménagé à cet effet. Cet accueil peut être réalisé en un lieu différent de l'immeuble

Le taux de TVA applicable est en règle générale le taux réduit de 10 % (5,5 % dans les maisons de retraite et les établissements accueillant des personnes handicapées).



Lorsque la location est soumise à la TVA, le loueur en meublé peut naturellement déduire la TVA qu'il supporte sur les acquisitions de biens et services.

Les régimes applicables pour les locations meublées sont les suivants :

- franchise de TVA dans la limite annuelle de 82.800 € de loyers (avec possibilité d'option pour le régime réel simplifié)
- régime réel simplifié sur option ou si le montant annuel des loyers excède 82.800 €,
- régime réel normal au-delà de 788.000 € de loyers par an.

### ► La Contribution Foncière des Entreprises (C.F.E)

La location meublée étant considérée comme une activité commerciale, elle est soumise à la C.F.E (contribution annuelle calculée sur la valeur locative de l'immeuble et qui dépend donc de la valeur du bien et des taux d'imposition décidés par les collectivités locales).

**Seules les locations meublées de l'habitation personnelle (habitation principale ou secondaire), en tout ou partie, échappent à la C.F.E.**

A noter que les locations nues ne sont pas soumises à la C.F.E.

### ► La taxe d'habitation et la taxe foncière

**Les propriétaires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation** pour les locaux qu'ils louent ou sous-louent en meublé lorsque ces locaux ne constituent pas leur habitation personnelle.

Sauf exceptions concernant certaines locations meublées pouvant bénéficier d'une exonération dans des zones de revitalisation rurale, **la taxe foncière est due par le propriétaire de l'immeuble.**

### ► L'Impôt de Solidarité sur la Fortune (I.S.F)

Les locations meublées non professionnelles ne peuvent pas par définition être considérées comme des biens professionnels ; l'immeuble loué doit donc être inclus dans l'assiette de l'I.S.F.

**En revanche, les locations meublées professionnelles échappent à l'I.S.F.**

## Le régime social des loueurs en meublé

**Les loueurs en meublé professionnels sont obligatoirement affiliés au régime des travailleurs non salariés**, et sont donc redevables des cotisations et de la CSG/CRDS prévues par ce régime.

**De puis, le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les loueurs en meublé non professionnels louant des locaux destinés à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois, sans y élire domicile est dont les recettes annuelles excèdent 23 000 euros sont également affiliés au régime des travailleurs non salariés** (avec une possibilité d'option pour le régime général de la sécurité sociale si les recettes sont inférieures au seuil de la franchise en base de TVA : 82 800 euros en 2017, ou pour le régime micro entrepreneur si les recettes sont inférieures à 33 200 euros en 2017).

**Les autres loueurs en meublé non professionnels sont soumis à la CSG/CRDS et aux prélèvements sociaux (17,2 % en 2017) au titre des revenus du patrimoine.**

Il convient de noter toutefois que les loueurs de chambres d'hôtes peuvent dans certains cas (et notamment si leur revenu imposable annuel excède 13 % du plafond de la sécurité sociale) dépendre du régime des travailleurs non salariés bien que leur activité ne soit pas exercée à titre professionnelle.



## Recommandations



### En synthèse...

En conclusion, on peut être attiré par les charmes de la location meublée :

- ▶ Possibilité de déduire un amortissement,
- ▶ Réduction d'impôt censi-bouvard pour les LMNP,
- ▶ Exonération d'I.S.F et des plus values dans une certaine limite pour les LMP...

à condition de bien connaître les règles de fonctionnement, notamment fiscales et de bien respecter les obligations déclaratives !

**Les règles relatives à la location meublée sont en effet très spécifiques : n'hésitez pas à nous consulter avant tout investissement dans ce type de logement !**

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations que vous souhaiteriez obtenir.

Trigone  
CONSEIL