La fiscalité de l'immobilier locatif

Description

La fiscalité de l'immobilier locatif représente un poids considérable pour les investisseurs. [Louer une chambre à un étudiant](#) ou signer un [bail commercial avec un professionnel libéral](#) nécessite de bien l'évaluer. Faute de quoi, la rentabilité risque d'en souffrir. Pour réduire l'impact de l'imposition, de nombreux dispositifs de défiscalisations existent. Découvrez comment la maîtriser et l'alléger.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce que l'immobilier locatif ?

L'immobilier locatif consiste à **acquérir un bien immobilier pour le mettre en location**, un local commercial ou un logement par exemple. L'objectif poursuivi par l'investisseur est de se constituer un patrimoine et de percevoir des revenus complémentaires. La relation entre le bailleur et le locataire se formalise au sein d'un contrat : le bail. Ce dernier peut prendre plusieurs formes, telles qu'un [bail civil](#) ou un [bail commercial](#).

Quelle fiscalité pour l'immobilier locatif en location nue ?

Pour bénéficier de la fiscalité de l'immobilier locatif en location nue, le contrat doit relever du **bail d'habitation**. De plus, le logement ne doit comprendre aucun meuble ou ne pas être équipé du [mobilier essentiel pour un aménagement décent](#).

Le régime micro foncier

Le régime micro foncier **s'applique par défaut** à tout propriétaire qui signe un bail en location nue. Il présente l'avantage pour le contribuable de :

- Simplifier la déclaration des revenus fonciers à l'aide du [formulaire n° 2044](#) ;

- Bénéficiaire d'un abattement forfaitaire sur ses loyers bruts qui s'élève à 30 %.

Néanmoins, la réglementation du micro foncier exclut les logements qui relèvent d'un **régime fiscal particulier** tels que les :

- Monuments historiques et assimilés ;
- Logements qui bénéficient des dispositifs Périssol, Besson, Robien ou Borloo ;
- Immeubles détenus par une [SCI](#) soumise à l'impôt sur le revenu et dont l'associé ne loue pas un autre bien en non meublé.

Dès que les revenus fonciers **dépassent le seuil des 15 000 euros** au cours d'une année, le régime micro foncier cesse de s'appliquer immédiatement et le bailleur bascule au régime réel pour l'exercice en cours.

À noter : Si le montant des charges réelles excède l'abattement forfaitaire, il est dans l'intérêt du propriétaire d'opter volontairement pour le régime réel afin de réduire sa fiscalité sur l'immobilier locatif.

Le régime réel

Le mécanisme du régime réel permet de **soustraire un certain nombre de charges des loyers bruts** pour déterminer la somme des revenus fonciers imposables. Les principaux débours éligibles sont les :

- Frais relatifs à la gestion locative ;
- Intérêts d'emprunt ;
- Dépenses d'entretien et de réparation ;
- Travaux d'amélioration ;
- Primes d'assurances ;
- Impôts et taxes, tels que la taxe foncière.

Si le montant des dépenses déductibles dépasse celui des recettes locatives, alors le propriétaire enregistrera un **déficit foncier**. Ce dernier s'impute sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an, ce qui permet de réduire l'imposition de ses autres revenus.

En revanche, les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement du logement **n'ouvrent pas droit à déduction** sur les revenus fonciers. Par conséquent, à défaut de les réaliser en profitant d'un dispositif de défiscalisation comme le Pinel, il est préférable pour le bailleur de s'orienter vers la location meublée pour limiter la fiscalité de l'immobilier locatif.

Bon à savoir : Si un propriétaire, soumis de plein droit au régime micro foncier, opte pour le régime réel, cette décision s'applique pour une durée de 3 ans de façon irrévocable.

Comment sont taxées les revenus fonciers en location meublée ?

L'[imposition des revenus issus de la location meublée](#) s'effectue dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et permet de jouir d'une fiscalité sur l'immobilier locatif moins lourde que la location nue.

Le régime micro-BIC

Le fonctionnement du régime micro-BIC coïncide avec celui du micro foncier, car le contribuable profite d'un abattement forfaitaire. Dans le cas de la location meublée, il s'élève à **50 % des recettes locatives** et est majoré à 71 % pour la [location meublée de tourisme classé](#) et de chambre d'hôte.

Pour bénéficier de cette fiscalité sur l'immobilier locatif, le montant annuel des loyers encaissés ne doit pas excéder :

- 77 700 euros ;
- 188 700 euros pour la location en meublé de tourisme ou chambre d'hôte.

Bon à savoir : Le régime micro-BIC donne au propriétaire le statut de micro-entrepreneur. Par conséquent, ce dernier se doit de respecter les obligations comptables allégées de ce statut :

- La tenue du livre de recettes de l'auto-entrepreneur et du registre des achats ;
- L'émission de factures.

La fiscalité de l'immobilier locatif au régime réel

Lorsqu'il perçoit des recettes locatives supérieures au régime micro-BIC, ou sur option, le propriétaire d'un logement loué meublé bascule au régime réel. Ce dernier prévoit que les **charges se déduisent sur une base réelle** et non pas selon un abattement forfaitaire.

Les dépenses que le bailleur peut imputer à ses loyers sont notamment les :

- Frais d'établissement, comme les frais de notaire ;

- Frais de gestion ;
- Intérêts d'emprunt ;
- Primes d'assurance ;
- Honoraires du cabinet comptable ;
- Frais de litige ou d'[expulsion d'un locataire](#).

En plus des charges précédentes, le régime réel autorise la **déduction des amortissements** pour réduire la fiscalité de l'immobilier locatif. Ils correspondent à une fraction de la valeur du bien et consistent à refléter sa perte de valeur dans le temps.

Pour calculer leur montant, il faut **appliquer un taux différent** en fonction de leur durée de vie. À savoir :

- Entre 5 à 10 ans pour le mobilier et les améliorations dont la durée de vie est estimée entre 5 à 10 ans ;
- 50 ans pour le logement.

Néanmoins, la complexité des démarches administratives va de pair avec les avantages qu'offre le régime réel. En plus des obligations comptables du régime micro-BIC vues précédemment, la législation impose au contribuable **l'établissement d'un plan d'amortissement et la transmission d'une liasse fiscale**.

À noter : La [TVA ne s'applique pas à la location meublée](#). Par conséquent, le propriétaire ne peut pas la récupérer, sauf s'il :

- Fournit des prestations et des conditions d'hébergement similaires à celles des établissements hôteliers ;
- Loue un local à usage professionnel équipé du matériel nécessaire à l'exercice de l'activité.

Comment alléger la fiscalité de l'immobilier locatif ?

Le poids de la fiscalité de l'immobilier locatif peut **amputer le rendement d'un investissement**. Pour atténuer la pression fiscale qui pèse sur les bailleurs, de nombreux dispositifs de défiscalisation existent.

Le déficit foncier

Un propriétaire qui met un logement en location génère du déficit foncier lorsqu'il supporte des charges de propriété supérieures à ses revenus locatifs. Le déficit foncier n'allège pas seulement la fiscalité de l'immobilier locatif, car le contribuable

peut **l'imputer sur son revenu global jusqu'à 10 700 euros par an**. Si le montant du déficit excède ce plafond, le surplus se reporte sur les revenus des six années suivantes.

En revanche, les **dépenses liées au financement** de la [transaction immobilière](#) permettent de créer du déficit foncier, mais elles peuvent se déduire uniquement des revenus fonciers. Il s'agit notamment des :

- Frais de dossier ;
- Intérêts d'emprunt ;
- Assurances emprunteur.

Dans ce cas, si le montant du déficit foncier dépasse les recettes locatives imposables, l'excédent s'impute sur les revenus fonciers ultérieurs pendant une durée de **10 ans**.

Conformément à l'[article 156-I-3 du Code général des impôts](#), le bailleur doit continuer de louer son logement pendant une **durée minimale de 3 ans** après la déduction d'un déficit foncier de ses revenus.

Bon à savoir : Si le propriétaire réduit ses impôts grâce à un déficit foncier qui résulte de travaux, ces derniers ne peuvent pas être déduits lors du calcul de la plus-value immobilière.

Le dispositif Cosse

Afin d'aider les ménages modestes à se loger, le dispositif Cosse offre un allègement de la fiscalité de l'immobilier locatif aux propriétaires qui signent un **contrat Louer mieux avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** avant le 31 décembre 2022.

Pendant toute la durée de la convention, le logement doit :

- Faire l'objet d'un bail en location non meublée ;
- Être occupé par un locataire dont les conditions de ressources respectent les plafonds définis.

En revanche, la législation **interdit la location du logement à un membre du foyer fiscal** du bailleur, sauf lors du [renouvellement du bail](#).

S'il confie la gestion de son bien immobilier à un organisme agréé, le contribuable bénéficie d'une **réduction d'impôt de 85 % sur ces recettes locatives**. À défaut de recourir à l'intermédiation locative, l'avantage fiscal se détermine en fonction du :

- Type de loyer de la convention avec l'Anah, soit intermédiaire, social ou très social ;
- Secteur géographique où se situe le logement.

À noter : Le dispositif Cosse exclut les logements qui obtiennent la note F ou G lors du [diagnostic énergétique](#), car ils sont considérés comme des passoires thermiques.

La loi Pinel

Pour inciter les investisseurs à acheter un appartement neuf dans les **zones qui souffrent d'une pénurie de logements**, la loi Pinel leur offre une réduction d'impôt. Pour défiscaliser ses revenus fonciers et alléger la fiscalité de l'immobilier locatif, le contribuable doit faire l'acquisition d'un logement :

- Nouvellement bâti ou acquis en état futur d'achèvement ;
- Respectueux de la réglementation thermique RT2012 ;
- Situé dans un bâtiment d'habitation collectif, ce qui exclut les maisons individuelles ;
- Construit dans une agglomération éligible.

De plus, la **zone géographique et la composition du ménage** de l'occupant conditionnent les plafonds à respecter pour :

- Le montant du loyer ;
- Les ressources annuelles du locataire.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le bailleur s'engage à louer son bien pendant une **durée comprise entre 6 et 12 ans**. S'il opte pour la durée minimale, il conserve la possibilité de prolonger le bail par tranche de 3 ans jusqu'à atteindre la durée maximale.

La réduction d'impôt varie en **fonction de la durée d'engagement**, à savoir :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

Bon à savoir : La loi Pinel s'applique également aux biens anciens qui ne respectent pas les critères d'un [logement décent](#). En revanche, l'obtention de l'avantage fiscal réclame la réalisation de lourds travaux de réhabilitation, car l'habitation doit :

- Afficher une performance énergétique élevée ;
- Obtenir le label Haute Performance Energétique ou BBC à l'issue de la vérification par un contrôleur technique.

Le dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie permet de réduire la fiscalité de l'immobilier locatif à condition que l'habitation se situe dans l'une des municipalités éligibles au programme Action cœur de ville et que le propriétaire réalise des travaux pour un **montant supérieur ou égal à 25 % du prix du bien**.

De plus, le propriétaire s'engage à mettre le bien en location nue pour une durée minimale de 6 ans. La signature du bail doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du chantier. L'objectif de la loi Denormandie consiste à **lutter contre les logements insalubres**. Par conséquent, les travaux réalisés doivent au choix :

- Améliorer la performance énergétique ;
- Moderniser ou assainir les surfaces habitables ;
- Créer de nouveaux espaces habitables.

À l'instar de la loi Pinel, le taux de l'[abattement fiscal](#) évolue en fonction de la durée d'engagement du propriétaire, à savoir :

- 12 % pour 6 ans ;
- 18 % pour 9 ans ;
- 21 % pour 12 ans.

La loi Censi-Bouvard

Pour soutenir la forte demande pour les logements situés dans des résidences de services, le dispositif Censi-Bouvard offre un abattement fiscal aux bailleurs. Ils doivent louer leur bien à l'exploitant de la résidence pendant une durée minimale de 9 ans pour en bénéficier.

Cet allègement de la fiscalité de l'immobilier locatif prend la forme d'une **réduction d'impôt pendant 9 années à hauteur de 11 %** du montant de la transaction HT par an, dans la limite d'un prix de revient de 300 000 euros HT.

En plus d'être équipé de l'ameublement obligatoire pour **respecter les critères de décence**, le logement doit se trouver dans une résidence :

- Avec services pour étudiants ;
- Avec services agréés pour personnes âgées ou handicapées ;
- D'accueil et de soins agréés.

Bon à savoir : Cumuler le statut LMNP avec le dispositif Censi-Bouvard permet, sous certaines conditions, de récupérer la TVA. Ce qui diminue le coût de l'investissement de 20 %.

La LMNP pour diminuer le poids de la fiscalité de l'immobilier locatif

Plus ancienne niche fiscale française, la location meublée non professionnelle (LMNP) constitue le **moyen le plus simple pour un contribuable** de réduire la fiscalité de l'immobilier locatif. Tout logement est éligible à la LMNP dès lors que :

- Sa superficie excède 9 mètres carrés ;
- Ses équipements respectent les critères de décence.

Pour bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel, les recettes locatives du bailleur ne doivent pas :

- Dépasser 23 000 euros par an ;
- Représenter plus de la moitié de son revenu global.

La LMNP se formalise à l'aide d'un **contrat de bail à court terme** comparé à la [durée d'un bail en location vide](#). Néanmoins, trois options s'offrent au propriétaire, à savoir le bail :

- Meublé ;
- Meublé étudiant ;
- Mobilité.

La LMP

En plus de profiter des mêmes [avantages que la LMNP](#), le bailleur qui pratique la location meublée professionnelle (LMP) bénéficie de **trois allègements supplémentaires** sur la fiscalité de l'immobilier locatif.

Le premier atout du statut de LMP réside dans l'**utilisation du déficit foncier**.

Lorsque le loueur en meublé professionnel en crée, la législation l'autorise à l'imputer sur l'intégralité de ses revenus, quelle que soit leur nature. Si le déficit foncier dépasse le montant de la base imposable, l'excédent se reporte sur les 6 années suivantes.

De plus, le propriétaire peut également affecter le déficit généré par les dépenses engagées en amont de la mise en location du bien. Dans cette hypothèse, l'imputation se réalise par tiers lors des 3 premières années de mise en location. Le bailleur LMP est soumis au **régime des plus-values immobilières professionnelles**, qui s'avère plus avantageux que celui des particuliers. En effet, en cas de revente du logement, il bénéficie d'une exonération :

- Totale s'il détient le bien depuis plus de 5 ans et a perçu moins de 90 000 euros de recettes locatives lors des deux années précédentes ;
- Partielle au-delà du seuil précédent et dans la limite de 126 000 euros de revenus fonciers.

Dernier avantage du statut de LMP, et non des moindres, le patrimoine immobilier rattaché à l'activité de location meublée est **exonéré d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**. Car, les logements sont affectés à une activité professionnelle et cette taxe concerne uniquement l'immobilier particulier.

Seule ombre au tableau, le propriétaire qui relève du statut du LMP est **redevable des cotisations sociales sur ses revenus fonciers**. En fonction du montant de ses recettes annuelles, il est soumis au régime :

- De la micro-entreprise s'il encaisse des revenus inférieurs à 72 600 euros, ce plafond est majoré à 176 200 euros pour la location de meublés de tourisme classés ;
- Des indépendants en cas de franchissement des seuils précédents.

Même si ses recettes locatives lui permettent de relever du régime de la micro-entreprise, le loueur en meublé professionnel peut **opter pour le régime général de la Sécurité sociale**.

Comment remplir sa déclaration d'impôts ?

Les revenus issus de la location vide doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers à l'aide du formulaire n°2044. Dans le cas du régime micro foncier, seuls les revenus bruts sont à reporter et l'abattement forfaitaire sera appliqué automatiquement. En revanche, au régime réel le bailleur doit **déclarer** les :

- Recettes locatives ;
- Frais déductibles ;
- Intérêts d'emprunt.

Les recettes locatives qui proviennent de la location d'un logement meublé se déclarent au sein du [formulaire n°2042-C-PRO](#). Les cases à compléter **diffèrent en fonction du statut** du propriétaire, à savoir LMNP ou LMP.

Dans le cas des locations qui bénéficient d'un **régime fiscal particulier**, comme le dispositif Pinel ou Denormandie, le propriétaire bailleur complète le [formulaire n°2044-SPE](#) en complément de sa déclaration de revenus.

FAQ

Quel statut pour investir dans l'immobilier ?

Le statut juridique à privilégier pour investir dans l'immobilier dépend de la situation et des objectifs patrimoniaux. L'investissement peut se réaliser en nom propre ou nécessiter la constitution d'une entreprise, telle qu'une :

- Société Civile Immobilière (SCI) ;
- SARL de famille.

Comment sont calculés les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers ?

Les revenus fonciers perçus par chaque résident fiscal français font l'objet de prélèvements sociaux. Ces derniers représentent 17,2 % des recettes locatives et se décomposent comme suit :

- 9,2 % pour la CSG ;
- 0,5 % pour la CRDS ;
- 7,5 % pour le prélèvement de solidarité.

Comment déclarer les loyers de mes locataires à la CAF ?

La CAF met à la disposition des bailleurs un compte partenaire sur son site internet afin qu'ils déclarent les loyers des occupants. Cet espace permet également au propriétaire de :

- Déclarer un changement de situation ;
- Signaler un impayé de loyer.