La fiscalité de la location meublée

Description

La fiscalité de location meublée doit répondre aux impératifs du régime BIC. Ce dernier peut être défini en tant que micro-entreprise ou en régime réel.

En fonction du régime, l'imposition, la taxation et la fiscalité de location meublée ne seront pas abordés de la même façon. De plus, la fiscalité de location meublée se divise entre les statuts de loueurs professionnels et les statuts de loueurs non-professionnels.

Vaut-il mieux choisir une fiscalité de location meublée en régime réel ? Une fiscalité de location meublée en régime micro bic ? Quelles sont les avantages de la location meublée et les inconvénients de chaque statuts ? Retrouvez toutes les informations dans cet article.

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 !
Modèle de contrats de location meublée

Les obligations de la fiscalité de location meublée

La fiscalité de location meublée est spécifique à son genre. Il est en effet indispensable d'avoir un statut d'entreprise et de remplir des obligations comptables. Il est impératif de savoir comment déclarer une location meublée, les revenus perçus dans le cadre de la location en tant que BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux). Ces derniers ne peuvent être considérés comme des revenus fonciers, à l'inverse de la fiscalité des locations vides.

La fiscalité de location meublée impose au loueur de disposer d'un numéro SIRET, qu'il soit un loueur à titre professionnel ou non-professionnel. Il devra ainsi être redevable de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises.

Fiscalité de location meublée : statut LMNP et LMP

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le statut LMNP dans la fiscalité de location meublée

La fiscalité de location meublée répond à des règles de déclaration et d'impositions qui varient en fonction du montant des loyers perçus. Certains permettent d'être complètement exonéré de charges fiscales. Le statut LMNP permet notamment de disposer d'un plus grand panel d'option de fiscalité de location meublée

Grâce au statut LMNP – Loueur Meublé Non Professionnel, la fiscalité de location meublée peut être envisagée de deux façons :

- une imposition sur la moitié des recettes
- une déduction de charges et d'amortissement

Le statut LMP dans la fiscalité de location meublée

En plus du statut LMNP – Loueur Meublé Non Professionnel -, il existe également le statut LMP – Loueur Meublé Professionnel – qui permet de bénéficier d'avantages de fiscalité en location meublée. Pour l'obtenir, il est nécessaire de :

- Avoir des recettes supérieures à 23 000 euros par an
- Avoir des recettes dont le montant dépasse les autres activités fiscales (salaire etc…)
- Etre inscrit au régime du commerce et des sociétés en tant que loueur professionnel

Grâce au statut de LMP, la fiscalité de location meublée prend en compte l'imputation des déficits afin de réduire la facture fiscale. Mais également les plus-values professionnelles qui permettent une exonération de taxation en cas de vente pour un bien loué depuis cinq ans dont les recettes sont inférieures à 90 000 euros.

Enfin, le statut de LMP permet de ne pas souffrir de l'impôt sur la fortune immobilière dans le cadre de la fiscalité de location meublée.

Exonération d'impôts en fiscalité de location meublée

Dans le cadre de fiscalité de location meublée, il est possible d'être exonéré d'impôts. Ce cas de figure doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- la fiscalité de la location meublée concerne la résidence principale

© 2023 LEGALPLACE SAS

- la fiscalité de location meublée concerne une chambre d'hôte

Si la fiscalité de la location meublée concerne une résidence principale, cette dernière peut être exonérée d'impôts dans le cas où le logement est une résidence temporaire de travailleur saisonnier ou résidence principale de locataire. Le loyer doit également être encadré selon les plafonds du secteur locatif en vigueur.

Pour une fiscalité de location meublée dans le cadre d'une chambre d'hôte, cette dernière répond à une législation à part entière. Elle est exonérée tant que le seuil de revenu ne dépasse pas 760 euros par an.

Zoom : Aussi, si vous souhaitez conclure un tel contrat, **LegalPlace** met à votre disposition un modèle de bail de location meublée ! Il vous suffit de remplir un questionnaire et le contrat sera conforme à vos besoins ! Ce modèle est **rédigé par nos avocats expérimentés** et vous permettra d'éviter toute erreur ou oubli des mentions obligatoires.

Fiscalité de location meublée, régime micro ou réel ?

Il existe deux façons de procéder à la fiscalité de location meublée. Le régime BIC micro ou le régime BIC réel. Ces dernières dépendent des gains perçus par la location de meublé.

- Si le plafond est inférieur aux recettes des micro-entreprises, la fiscalité des locations meublées correspond au BIC micro
- Si le plafond est supérieur aux recettes des micro-entreprises, la fiscalité des locations meublées correspond au BIC réel.

La fiscalité de location meublée en régime micro

Le plafond des recettes des micro-entreprises est fixé en 2018 à :

- 77 700 € pour les locations de locations meublées
- 188 700 € € pour les locations de chambres d'hôtes

Les obligations de la fiscalité de location meublée en régime micro

L'imposition de la fiscalité de location meublée en régime micro est établie sur le total annuel des recettes de location une fois que ces dernières ont été déduites de

© 2023 LEGALPLACE SAS

l'abattement des micro-entreprises.

La fiscalité de location meublée du régime micro est simplifiée. Il suffit d'indiquer le montant perçu dans la catégorie Bénéfices Industriels et Commerciaux de la déclaration de revenu général. Il est possible de disposer d'un abattement forfaitaire de 50% au niveau du fisc et le taux d'imposition total varie en fonction des revenus.

La fiscalité de location meublée en régime réel

L'imposition de la fiscalité de location meublée en régime réel permet des déductions de l'ensemble des charges. Parmi ces dernières, le droit de mutation et l'amortissement de la location meublée selon sa valeur en dehors de celle de son terrain. En règle générale, le taux d'amortissement est estimé à 2% par an.

Le régime réel permet de déduire certaines charges dont :

- la taxe foncière
- les frais d'assurance
- les honoraires d'un expert-comptable
- les frais de litige avec un locataire
- les facture de petit équipement et consommations (électricité, téléphone, internet etc…)
- les frais de notaire
- les factures de réparation et entretien

Le régime réel demande plus d'investissement dans la fiscalité de location de meublée. Néanmoins, le taux d'amortissement représente un avantage. Ce dernier peut rapidement dépasser l'abattement de 50% du statut des BIC. Grâce à lui, les gains des loyers perçus sont conservés et les charges fiscales sont exonérées ce qui permet au loueur d'avoir un certain équilibre de fiscalité de location meublée.

Les obligations de la fiscalité de location meublée en régime réel

Si le régime réel possède des avantages par rapport au régime micro, il faut également prévoir plus de démarches déclaratives.

Parmi elles, l'obligation de tenir un journal des recettes et dépenses ainsi que l'obligation de transmettre au centre des impôts une liasse fiscale comprenant :

- un bilan simplifié

© 2023 LEGALPLACE SAS

- un compte de résultat simplifié
- un tableau des immobilisations et amortissements
- un relevé des provisions
- un tableau concernant la valeur ajoutée produite

Ce dossier est obligatoire. La télétransmission est préférée à l'envoi papier. En cas de non-transmission électronique, une majoration de 0,2% est applicable.

Bon à savoir : La TVA n'est généralement pas applicable à la location meublée.

© 2023 LEGALPLACE SAS