

La location meublée

DEFINITION

DEFINITION

- **Définition de la location en meublé**
 - Absence de définition légale de la location meublée
 - ✓ Référence à la doctrine et à la jurisprudence
 - o **Une location est meublée** si les meubles qui garnissent le logement sont en nombre suffisant pour lui conférer un minimum d'habitabilité et permettant au locataire d'y vivre normalement avec ses seuls apports personnels
 - Le matériel fourni par le bailleur doit comprendre le matériel nécessaire à la vie courante : les meubles mais également la vaisselle et les ustensiles
 - La location d'un logement ne comportant qu'une cuisine aménagée est une location nue et non une location meublée

DEFINITION

- **Différence avec la location nue**
 - Par opposition à la définition de la location en meublé un logement est considéré comme loué nu si il ne permet pas au locataire de pouvoir y vivre normalement et qui en plus de ses apports personnels doit y ajouter le matériel nécessaire à la vie courante (meubles, vaisselle, ustensiles,...)
 - Les revenus tirés de la location nue seront taxés dans la catégorie des revenus fonciers avec les règles qui lui sont applicables (abattements, déductions des charges, micro-foncier) alors que les revenus tirés de location meublé seront imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux

REGIME FISCAL

- **Régime fiscal de la location meublée**

- La location meublée, à titre habituel, de chambres ou appartements, est une activité commerciale qui relève au regard de l'impôt sur le revenu de la catégorie des BIC (et non de celle des revenus fonciers)
 - ✓ Si le propriétaire est une SCI, c'est l'impôt sur les sociétés qui s'applique
- L'activité de la location en meublé relève des BIC qu'elle soit exercée à titre professionnel ou à titre non professionnel
 - ✓ Lorsque les produits sont imposables, le régime d'imposition (micro-entreprise, réel simplifié, réel normal) se détermine d'après les critères normalement applicables

REGIME FISCAL

- **Seuil micro et réel simplifié**
- **Limite liée au chiffre d'affaires**
 - Micro entreprise
 - ✓ Vente de marchandises
 - o Pour 2009 : 80 000 €
 - o Pour 2010 : 80 300 €
 - ✓ Prestations de services
 - o Pour 2009 : 32 000 €
 - o Pour 2010 : 32 100 €
 - ✓ Maintien du régime micro pendant 2 ans
 - ✓ Possibilité d'option par courrier simple au SIE
 - Au-delà de ces chiffres, obligation de déclarer selon les modalités du réel simplifié

REGIME FISCAL

- **Attention : Loi 2008-1245 du 27-12-2008**

A compter de l'imposition des revenus **2009**, l'application du régime micro-BIC par les loueurs en meublés est subordonnée au limites des prestataires de services (recettes < 32 000 €) et non plus aux activités de ventes (recettes < 80 000 €)

OBLIGATIONS COMPTABLES

- **Obligations et formalités**

- **Micro entreprise**

- ✓ Tenir un livre journal présentant au jour le jour les recettes professionnelles
- ✓ Tenir un registre annuel présentant le détail des achats
- ✓ Obligation de conservation des factures et pièces justificatives
- ✓ Indiquer sur la déclaration de revenu n°2042 le montant du chiffre d'affaires annuel

- **Abattement forfaitaire**

- ✓ 71% vente de marchandises
- ✓ 50% prestations de services

- **Il est donc primordial de déterminer le taux de charges réel de l'entreprise**

OBLIGATIONS COMPTABLES

- **Obligations et formalités**

- **Réel simplifié**

- ✓ Option comptabilité super simplifiée pour les entreprises individuelles
 - o Être en entreprise individuelle
 - o Tenue de comptabilité encaissements décaissements
 - o Possibilité de centralisation trimestrielle sur le livre journal
 - o Absence de justification des frais généraux payés en espèces dans la limite de 1 pour 1000 du CA avec minimum de 150 €
 - o Déduction forfaitaire des frais de carburant (barème fiscale)
 - o L'option à effectuer chaque année sur la déclaration de résultat

- **Cas général**

- ✓ Chaque année l'entreprise doit déposer sa déclaration de résultat auprès du service des impôts accompagnée d'un certain nombre de documents annexes

PERIMETRE

- **Périmètre de la location meublée**
 - Relève du régime fiscal de la location meublée
 - ✓ La location de locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire
 - Relève du régime des activités hôtelières ou para-hôtelières
 - ✓ Les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien
 - o Exploitant fournissant au moins trois des prestations suivantes
 - Le petit déjeuner
 - Le nettoyage régulier des locaux
 - La fourniture du linge de maison
 - La réception

PERIMETRE

- **Périmètre de la location meublée**
 - Relève du régime de la location meublée et non du régime des prestations para-hôtelière, un exploitant qui fournit ou propose de tels services de manière accessoire et dans des conditions non similaires à celles des hôtels
 - ✓ Réception qui se limite à la seule remise des clefs
 - ✓ Fourniture du linge non régulière
 - Lorsque ces prestations sont effectuées par le locataire exploitant (et non par le bailleur)
 - ✓ Application du régime de la location meublée si le contrat liant l'exploitant au bailleur est un contrat de louage de choses et qu'il n'est pas associé aux résultats de son locataire exploitant

PERIMETRE

- **Existence d'une exonération**

- Exonération d'IR pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale pour les produits de la location lorsque
 - ✓ Les pièces louées constituent pour le locataire en meublé sa résidence principale et
 - ✓ Que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnable (art.35 bis I). Pour 2010, le plafond de loyer annuel par m² de surface habitable est fixé à 173 € en Ile de France et 126 € dans les autres régions (à titre indicatif)
 - ✓ Ou si les produits de la location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) n'excèdent pas 760 € par an (art.35 bis II)

LA TVA

- **La tva et le loueur en meublé**

- En principe la location occasionnelle, permanente, ou saisonnière de logement en meublé est exonérée de TVA sans possibilité d'option
- Sauf si en plus de l'hébergement il est adossé au moins trois des quatre prestations suivantes
 - ✓ Le petit déjeuner
 - ✓ Le nettoyage régulier des locaux
 - ✓ La fourniture du linge
 - ✓ La réception de la clientèle
- Si ces conditions sont réunies, l'ensemble de la prestation est soumise à la TVA (assimilée à une activité hôtelière)
- la TVA qui s'applique aux loyers des locations meublés est perçue au taux de 5,5%, les prestations para hôtelières sont imposables aux taux qui leur sont particuliers,

LA TVA

- **La tva et le loueur en meublé**

- l'acquéreur peut récupérer la TVA qu'il a acquittée sur le **prix d'acquisition** (au taux de 19,6%). Cette récupération est totalement acquise au bout de 20 ans de détention. En cas de revente anticipée, la TVA est remboursable au prorata de la différence d'année de détention.
- La TVA récupérable au taux de 19,6% porte sur :
 - L'immobilier, le foncier, le mobilier, les travaux (dans le cas d'une opération réalisé dans l'ancien), et les **frais d'acquisition**.
 - Dans le cas d'une opération réalisée dans l'ancien, il n' y a pas de TVA à récupérer sur le foncier ni sur l'immobilier.
- Récupération de la TVA sur les frais généraux

LES COTISATIONS SOCIALES

- **Les cotisations sociales et le loueur en meublé**
 - Avant le 1 janvier 2009 trois conditions
 - ✓ La location devait être habituelle
 - ✓ Porter sur plusieurs logements
 - ✓ Concerner des locaux différents de l'habitation principale
 - Depuis le 1 janvier 2009
 - ✓ Une seule condition, être inscrit au RCS en tant que loueur en meublé
 - ✓ En cas de refus d'immatriculation par le greffe au RCS la personne ne pourra pas être affiliée au RSI
 - ✓ Pour l'auto-entrepreneur la situation est un peu différente car les loueurs en meublé peuvent bénéficier d'une dispense d'immatriculation au RCS mais être affilié au RSI

LA TAXE PROFESSIONNELLE

- **La taxe professionnelle**

- Les loueurs en meublé sont passibles de la taxe professionnelle dans les conditions de droit commun. Toutefois, sont exonérées de cet impôt les personnes qui louent :
 - ✓ une partie de leur habitation personnelle, lorsque cette location ne présente aucun caractère périodique ;
 - ✓ en meublé une partie de leur habitation principale (même à titre habituel), à condition, d'une part, que le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables, et d'autre part, que le logement constitue pour le locataire sa résidence principale ;
 - ✓ tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural
 - ✓ des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés "meublés de tourisme".
 - ✓ ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.
- Remarque : l'habitation personnelle s'entend du logement dont le propriétaire se réserve la disposition, à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de location.
- Il existe un système de plafonnement en fonction de la valeur ajoutée

LA TAXE D'HABITATION

- **La taxe d'habitation**

- Les propriétaires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation sous deux conditions cumulatives :
 - ✓ les locaux loués ne constituent pas leur habitation personnelle ;
 - ✓ les lieux sont spécialement aménagés pour la location et, par conséquent, soumis à la taxe professionnelle.

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Loueur en meublé professionnel**

- Définition applicable jusqu'à l'imposition des revenus de 2008

- ✓ Les LMP s'entendent des personnes

- o Qui sont inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés

ET QUI REALISENT

- o Soit plus de 23 000 € de recettes annuelles

- o Soit qui retirent de l'activité de loueur, 50% au moins de leur revenu globale

- ✓ Remarque

- o Dès lors que la condition d'importance du revenu est remplie, l'administration reconnaît la qualité de LMP même si non inscrit au RCS du fait du refus d'inscription par le greffe du tribunal de commerce (copie de la décision)

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Loueur en meublé professionnel**

- Nouvelle définition applicable à compter de l'imposition des revenus de 2009

- ✓ L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel si les conditions suivantes sont remplies

- o Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel (ou une justification de refus d'inscription)

- o Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €

- o Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'IR dans les catégories des TS, des BIC, des BNC, et des revenus des gérants et associés (CGI art.62)

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Première condition**

- **Inscription au RCS**

- ✓ L'un au moins des membres du foyer fiscal doit être inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS
 - ✓ En cas de location par une société de personnes
 - o Inscription de la société en tant que telle

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Deuxième condition**

- Recettes annuelles issues de l'activité de loueur en meublé excédant 23 000 € pour le foyer fiscal
 - ✓ Prise en compte des loyers acquis toutes taxes comprises charges incluses
 - ✓ Appréciation au titre de l'année civile quelle que soit la date de clôture
 - ✓ Appréciation de ce seuil au niveau du foyer fiscal
 - o Si participation dans une société de personne, prise en compte de la quote-part de loyer revenant à l'associé en proportion des droits dans les bénéfices sociaux

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Troisième condition**

- Recettes annuelles excédant les autres revenus du foyer fiscal

- ✓ Prise en compte des loyers acquis toutes taxes comprises charges incluses

- ✓ Appréciation au titre de l'année civile quelle que soit la date de clôture

- ✓ Appréciation de ce seuil au niveau du foyer fiscal

- o Si participation dans une société de personne, prise en compte de la quote-part de loyer revenant à l'associé en proportion des droits dans les bénéfices sociaux

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Précisions**

- Notion de revenus d'activité

- ✓ Revenus imposés dans la catégorie des TS (y compris les pensions et les rentes viagères)
 - ✓ Les BIC autres que ceux tirés de la location meublée
 - ✓ Les BA
 - ✓ Les BNC
 - ✓ Les revenus des gérants et associés (CGI art.62)

- Exemple

- ✓ Un contribuable célibataire ayant 50 000 € de salaire est considéré comme LMP s'il réalise plus de 50 000 € de recettes de location meublée

- Comparaison entre

- ✓ Le montant des recettes de location
 - ✓ Au total des revenus nets catégoriels
 - Après déduction des charges et abattements, hors montants exonérés d'IR
 - Les déficits doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés, à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global
 - Absence de prise en compte des déficits des années antérieures

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Correctif apporté au titre de l'année de début d'activité**
 - Les recettes perçues sont ramenées à 12 mois
 - ✓ L'activité est réputée commencer à la date de l'acquisition du bien ou à son achèvement s'il est postérieur
 - ✓ Le point de départ est donc la date d'acquisition ou d'achèvement et non la date de début de la location
 - ✓ Ajustement des recettes en proportion du temps écoulé (nombre de jours d'activité par rapport à 365) selon le cas
 - Exemple
 - ✓ Acquisition d'un bien en VEFA en 2010 achevé le 15 juillet 2011 loué le 1^{er} septembre 2011
 - ✓ Montant des recettes perçues : 10 000 €
 - ✓ Proratisation
 - $10\ 000 * 365/170 = 21\ 470\ €$

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Correctif apporté au titre de l'année de cessation totale de l'activité**
 - Les recettes perçues sont ramenées à 12 mois à condition qu'il s'agisse d'une cessation TOTALE d'activité
 - Exemple 1
 - ✓ Détention de deux appartements loués en meublé pour un loyer mensuel de 1 800 € et 1 500 €
 - ✓ Cession du premier appartement au 1^{er} mars
 - ✓ Montant des loyers à retenir
 - o $(1800*2)+(1500*12) = 21\ 600$ €
 - o Absence de proratisation
 - Exemple 2
 - ✓ Cession du deuxième bien la même année le 31 mai
 - ✓ Montant des loyers à retenir
 - o $(1800*2*/60*365)+(1500*5/151*365) = 40\ 029$ €

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Régime transitoire pour l'appréciation du montant des recettes à comparer aux autres revenus du foyer fiscal**
 - Pour les locations en meublé professionnelles ayant commencé avant le 1^{er} janvier 2009
 - ✓ Les recettes perçues sont multipliés par cinq, puis diminuées de deux cinquièmes PAR PERIODE DE DOUZE MOIS écoulee depuis le début de la location
 - ✓ Application aux locations ayant commencé depuis moins de dix ans

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Exemple 1**

- Un contribuable exerce une activité de location meublée depuis le 1 janvier 2006 et réalise de manière constante 34 000 € de recettes
- A compter de 2009, le montant de recettes à comparer à ces revenus d'activité sera le suivant :

$*(34\ 000*5) - (34\ 000*2/5*3)$

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Recettes réelles	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Recettes majorées	129 200*	115 600	102 000	88 400	74 800	61 200	47 600	34 000

LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

- **Exemple 2**

- Location depuis le 14 février 2005
- Loyer mensuel de 2 100 € en 2009
- Périodes de 12 mois écoulées
 - ✓ Au 1^{er} janvier 2009 : 3 années
 - ✓ Au 1^{er} mars 2009 : 4 années
- ✓ Détermination du loyer à comparer avec les autres revenus
 - ✓ $(2100 \cdot 2 \cdot 5) - ((2100 \cdot 2) \cdot (2/5 \cdot 3)) = 15\,960$
 - ✓ $(2100 \cdot 10 \cdot 5) - ((2100 \cdot 10) \cdot (2/5 \cdot 4)) = 71\,400$
 - ✓ Total de 87 360 €

Nouvelle définition des LMP

- **Incidences de la définition fiscale au niveau social**

- Selon le RSI, le régime social du loueur en meublé, tout en restant autonome par rapport à sa qualification fiscale, dépendra de son immatriculation au RCS
- Aussi depuis le 1^{er} janvier 2009, dès lors que l'intéressé est immatriculé au RCS en qualité de loueur en meublé, il devra s'affilier au RSI
 - ✓ Circ. RSI du 18 mai 2009 n°2009/029

La location meublée

Aménagements apportés

Aménagements apportés

- **La loi de finances 2009 apporte les aménagements suivants**
 - Modification des règles applicables au titre du régime micro-BIC
 - ✓ Application des seuils et des abattements propres aux prestataires de services BIC
 - Nouvelles règles d'imputation des déficits
 - ✓ Pour les LMNP
 - ✓ Pour les LMP au titre du déficit avant le début de l'activité effective
 - Conséquences au regard du régime de taxation des plus values
 - ✓ Changement de qualité du loueur
 - ✓ Incidence de la réduction d'impôt pour les LMNP

Aménagements apportés

- **Application du régime micro-entreprises**
 - L'activité de la location en meublé relève désormais du régime des activités de prestations de services (et non plus de celui des activités de vente et de fourniture de logement)
 - ✓ Pour bénéficier du régime micro-BIC
 - Les recettes issues de la location meublée ne doivent pas excéder 32000 € au lieu de 80000 € (à compter de l'imposition des revenus 2009)
 - ✓ L'abattement pour charges est en conséquence ramené de 71% à 50%
 - Ce changement concerne les LMP et les LMNP

Aménagements apportés

- **Application du régime micro-entreprises**
 - Le changement apporté au seuil du régime micro-BIC et le montant de l'abattement qui en résulte ne concernent pas les locaux suivants
 - ✓ Les locaux mis en location à titre de gîte rural
 - ✓ Les locaux mis en location en qualité de meublé de tourisme au sens de l'arrêté du 28 décembre 1976 relatif à la répartition catégorielle des meublés de tourisme et des gîtes de France
 - ✓ Les chambres d'hôtes au sens de l'article L 324-3 du code du tourisme
 - Pour ces locaux, les revenus tirés des activités de location meublée continuent de relever du seuil de 80 000 € et de l'abattement de 71%

Aménagements apportés

- **Règles d'imputation des déficits**

- Deux nouveautés essentielles

- ✓ Pour les LMNP

- o Les déficits provenant de l'activité de LMNP ne peuvent s'imputer que sur des revenus de nature identique pendant DIX années
 - Absence de report sur le revenu global
 - Absence d'imputation sur les revenus de location meublée professionnelle
 - Absence d'imputation sur des revenus non professionnels ne provenant pas de la location meublée

- ✓ Pour les LMP

- o Les déficits supportés lors de l'acquisition d'un bien en VEFA peuvent s'imputer par tiers sur le revenu global des trois premières années de location du bien dès lors que l'activité est qualifiée de professionnelle

Aménagements apportés

- **Déficits des LMP**

- Les déficits provenant de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel demeurent imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation
 - ✓ Comme dans le régime antérieur
 - ✓ Sauf ceux qui proviennent d'amortissements exclus des charges déductibles
 - ✓ Si le revenu global n'est pas suffisant pour que l'imputation puisse être intégralement opérée
 - o L'excédent est reporté successivement sur le revenu global des six années suivant celle au titre de laquelle ce déficit a été subit (art.156 I du CGI)

Aménagements apportés

- **Déficits des LMP**

- Cas particulier du déficit supporté avant l'achèvement du bien

- ✓ En l'absence de recettes, l'activité est considérée comme non professionnelle

- o Le déficit ne peut s'imputer que sur des revenus de nature identique

- ✓ Si la qualité de LMP est acquise dès le début de la location

- o Le déficit constaté antérieurement est imputable par tiers sur le revenu global des trois premières années de location

- o Si le loueur perd la qualité de LMP, le déficit n'est plus imputable sur le revenu global de manière définitive

Aménagements apportés

- **Traitement fiscal des PV**

- Situation du LMNP

- ✓ Les PV relèvent du régime des PV des particuliers (art.150U à 150VH du CGI)

Aménagements apportés

- **Situation du LMP**

- Application du régime de PV professionnelles
 - ✓ L'exonération visée à l'article 151 septies est susceptible de s'appliquer si l'activité est exercée depuis au moins 5 ans
 - o Exonération totale de la plus value, si le montant total des recettes n'excède pas 90 000 € (au lieu de 250 000 € auparavant)
 - o Exonération partielle de la PV si le montant annuel des recettes n'excède pas 126 000 € (au lieu de 350 000 € auparavant)
- Décompte des 5 ans d'activité
 - ✓ Cumul des périodes à titre professionnel de l'activité
 - o Ces seuils s'applique également aux gîtes ruraux, chambres et meublés de tourisme
 - o Sauf lorsque ces activités relèvent de la parahôtellerie en raison des prestations annexes offertes
 - o Dans ce cas, les seuils de 250 000 € et 350 000 € s'appliquent

Aménagements apportés

- **Conséquences du changement de statut (LMP ou LMNP)**
 - Absence de cessation d'activité au sens des art.201 et 202 ter du CGI
 - ✓ Le changement de qualité ne justifie pas à lui seul la taxation de la PV
 - Le régime de taxation de la PV dépend de la qualité du loueur à la date de la cession du bien
 - ✓ On retient par principe la qualité résultant du montant des recettes de l'année qui précède avec une régularisation éventuelle en fonction des recettes de l'année de cession
 - La théorie des biens migrants n'est pas applicable en cas de cession d'un bien par un LMNP devenu LMP
 - ✓ Sauf dans la cas où le bien aurait successivement figuré dans le patrimoine privé puis dans le patrimoine professionnel
 - Dans le cas où la PV relève du régime des PV privées, on retient la date d'acquisition du bien pour apprécier le délai de 15 ans de détention
 - ✓ Une seule PV est calculée
 - ✓ Que l'immeuble ait ou non fait successivement partie du patrimoine privé et du patrimoine professionnel