



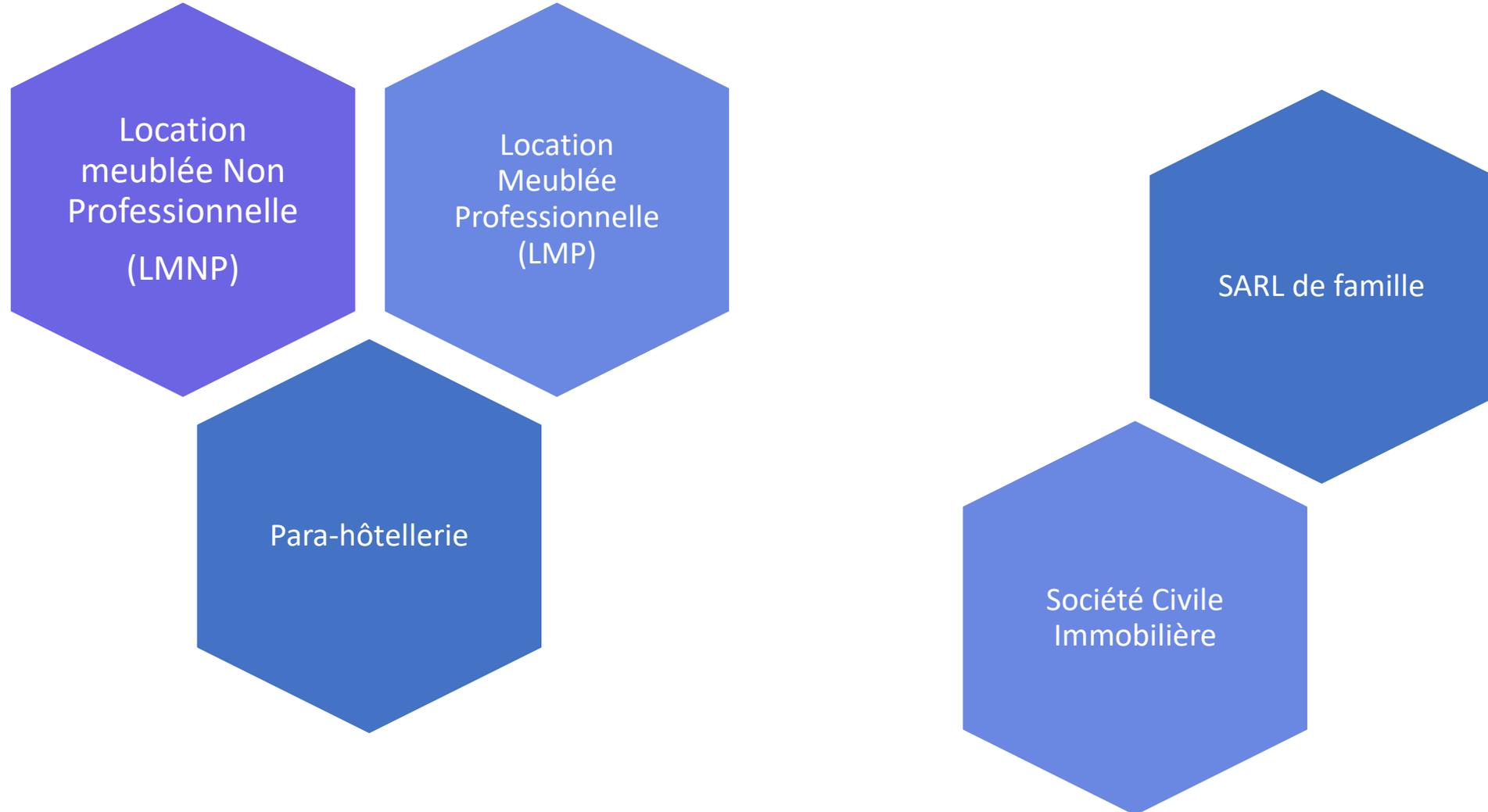
Focus sur l'investissement immobilier dans une stratégie patrimoniale globale, mise en avant des statuts liés particuliers et des pièges à éviter

Extrait du webinar présenté le 19 janvier 2021



Location meublée

Vue d'ensemble



LMP, LMNP :

— Quelles différences ? —



	Loueur Meublé Non Professionnel	Loueur Meublé Professionnel
Les biens concernés sont...	des biens meublés à vocation locative 	
La somme des loyers perçus est...	inférieure à 23 000 € 	supérieure à 23 000 € 
Ces loyers perçus ...	n'excèdent pas 50 % des revenus totaux du ménage 	sont supérieurs à 50 % du revenu global du foyer fiscal 
Ce statut...	nécessite d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés 	nécessite d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés 

- Requalification du régime de LMNP à LMP si :**
- Plus de 23 000 € / an de loyers en meublé
 - Les revenus BIC représentent plus de la moitié des revenus de votre foyer fiscal

Obligations déclaratives

A la fin de l'exercice comptable (généralement au 31/12 de l'année), il est nécessaire d'établir les comptes annuels. Ces derniers consistent à produire trois documents :

- **Le bilan** : Le bilan représente le patrimoine (ce que l'entreprise possède et ce que l'entreprise doit) ;
- **Le compte de résultat** : Il détermine le résultat de l'exercice : bénéfice ou perte en fonction des produits et charges comptabilisées ;
- **L'annexe** : Elle permet d'apporter un complément d'informations sur la manière dont est tenu la comptabilité.

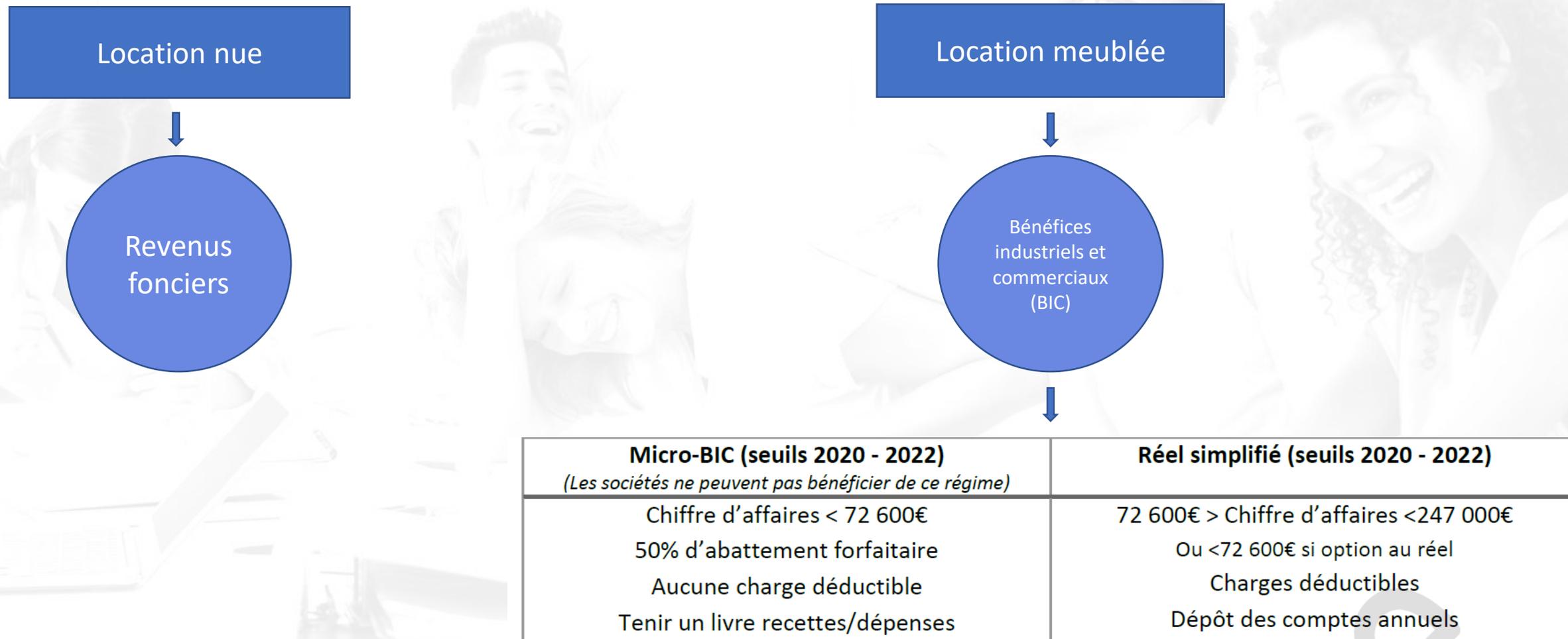
Ces documents sont obligatoires pour l'établissement de la comptabilité des BIC, dès lors, même si leur production peut entraîner un coût, le jeu en vaut la chandelle car ils permettent de générer un déficit reportable ou imputable sur le revenu global en **échappant à une imposition sur les recettes générées par la location.**

> Possibilité de faire du profit économique tout en faisant du déficit fiscal

Régimes fiscaux

Location nue / Location meublée

La location meublée est une activité commerciale et relève donc du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) selon l'article 35 du Code Général des Impôts.



Régimes fiscaux

LMNP / LMP

LMNP

DEFICITS IMPUTABLES SUR
REVENUS BIC PENDANT 10 ANS

Dans la limite de l'article 39 C
(hors amortissements)

PLUS VALUES IMMOBILIERES
DES PARTICULIERS

Exonération totale au bout de 22 ans
pour l'IR et 30 ans pour les cotisations
sociales

Soumis à l'IFI

LMP

DEFICITS IMPUTABLES SUR LE
REVENU GLOBAL

Dans la limite de l'article 39 C
(hors amortissements)

PLUS VALUES DES
PROFESSIONNELS

Exonération jusqu'à 90 000€ > 5 ans de
détenion
Les amortissement sont soumis à la plus
value

Non soumis à l'IFI

Exonération (bien professionnel)

Vente du bien loué en meuble : plus-value

Loueur en meublé non professionnel	Loueur en meublé professionnel
<ul style="list-style-type: none">- Régime des Plus-values privées- L'écoulement du temps réduit la plus-value imposable :<ul style="list-style-type: none">° Application des abattements pour durée de détention° Exonération totale d'IR (19%) après 22 ans° Exonération totale des PS (17,2%) après 30 ans- Les amortissements pratiqués et déduits fiscalement ne réduisent pas la valeur nette comptable du bien (élément de détermination du prix d'acquisition)	<ul style="list-style-type: none">- Régime des Plus-values professionnelles- Plus-value à court terme : barème IR- Plus-value à long terme : 12,8% d'IR + 17,2% de PS = 30%- L'écoulement du temps augmente la plus-value à court terme (PVCT = biens < 2 ans et PV réalisée à hauteur des amortissements déduits) :<ul style="list-style-type: none">° Pas d'abattement pour durée de détention sur la plus-value à court terme° Abattement sur la plus-value à long terme : déduction 10% par an au-delà de la 5^{ème} année article 151 septies B CGI- Exonération totale possible : régime des petites entreprises si activité > 5 années<ul style="list-style-type: none">° Recettes < 90 000 € ou° Recettes < 250 000 € si para-hôtellerie, chambres d'hôtes ou meublés de tourisme article 151 septies CGI

Location meublée non professionnelle (LMNP)

Vue d'ensemble

Afin qu'un logement soit considéré comme meublé, il doit être équipé d'un mobilier décent et suffisant répondant aux exigences de la vie courante :

- ❖ Literie avec couette ou couverture
- ❖ Volets ou rideaux dans les chambres
- ❖ Plaques de cuisson
- ❖ Four ou un four à micro-onde
- ❖ Réfrigérateur
- ❖ Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°
- ❖ Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
- ❖ Ustensiles de cuisine
- ❖ Table
- ❖ Sièges
- ❖ Étagères de rangement
- ❖ Luminaires
- ❖ Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...)

Il est impératif de mettre à disposition tout le mobilier listé, faute de quoi **la location peut être requalifiée en location nue** par l'administration fiscale (imposition en revenus fonciers et contraintes relatives à la résiliation du bail).

Points de vigilance

● Quid de l'utilisation personnelle du bien loué ?

● LMP et LMNP, peu importe le régime, plusieurs taxes liées à l'activité sont à prendre en compte lors de la mise en location :

- **Taxe d'habitation**
- **Taxe foncière**
- **CFE** : il existe cependant des cas d'exonération :
 - ° La location meublée porte sur une ou plusieurs pièces de l'habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale, que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables et que la partie louée ne soit pas indépendante de l'habitation du bailleur.
 - ° La location meublée est occasionnelle dans une partie de l'habitation personnelle
- **CVAE** : la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises dès lors que le CA est supérieur à 152 500€

● Adhésion à un centre de gestion agréé : permet d'échapper à la majoration de 25% du bénéfice imposable, mais :

- Si le résultat est déficitaire, la majoration ne s'applique pas
- La Loi de Finance pour 2021 supprime progressivement la majoration du bénéfice imposable, majoration entièrement supprimée dès l'imposition des revenus de 2023

Le régime de la Parahôtellerie

« Sont considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière, non soumises au régime fiscal de la location meublée, les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien. Ainsi, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivante : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, relève du régime de la parahôtellerie, non du régime fiscal de la location meublée »

Comme la location meublée, la location para hôtelière est une activité qui relève, sur le plan fiscal, des bénéfices industriels et commerciaux, mais contrairement à la location meublée sans fourniture de services spécifiques, le régime fiscal de l'hôtellerie ou para hôtellerie permet de récupérer la TVA

TVA et location meublée

Location meublée : principe

Les locations de logements meublés ou à usage d'habitation sont **exonérées de TVA** sans possibilité d'option (article 261 D 4° du CGI).

Location meublée : exception

Par exception, certaines activités de location de logement dans le secteur du tourisme ou résidences avec services peuvent être **soumises de plein droit à la TVA** :

- Prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés ;
- Prestations d'hébergement fournies dans les villages de vacances classés ou agréés ;
- Prestation d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme ;
- Résidences étudiantes, seniors, EHPAD

Régime particulier : Parahôtellerie



Hébergement
et Petit
déjeuner
TVA à 10 %

Autres
prestations de
services
TVA à 20%

Immobilisations, amortissements et déductibilité

Le bien doit être immobilisé à l'actif du bilan. Celui-ci doit être ventilé par composants et amorti selon des durées d'usages fiscales :

	Taux d'affectation	Durée
Terrain	Entre 10 et 20%*	Non amortissable
Gros œuvre	Entre 40 et 50%	>à 50 ans
Façades/Etanchéité	Entre 5 et 20%	Entre 20 et 50 ans
Installations générales techniques	Entre 20 et 30%	Entre 15 et 30 ans
Agencements	Entre 20 et 25%	Entre 5 et 10 ans
Mobilier	Ne fait pas parti des composants	10 ans

Le montant de l'amortissement des biens loués est admis en **déduction du résultat imposable**, au titre d'un même exercice, dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens (sauf honoraires comptables et adhésion à un CGA).

Les intérêts d'emprunt, les assurances, les frais d'entretien immobilier ou encore les charges de copropriété sont liées au bien et peuvent être imputées.

SARL de famille

La SARL de famille est une société avec un statut SARL dont les associés sont membres d'une même famille, et précisément les **associés sont des parents en ligne directe** (enfants, parents, grands-parents...), des frères et sœurs ou conjoints et partenaires pacsés.

À l'exclusion des activités libérales, toute activité commerciale, artisanale, agricole ou industrielle peut être exercée en SARL de famille.

Le régime de la SARL de famille est singulier.

Alors que les sociétés commerciales sont de droit soumises à l'impôt sur les sociétés, la SARL de famille a la particularité de permettre aux associés d'opter pour **l'imposition personnelle des associés à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société**, sans limitation de durée.

SARL de famille

Avantages & inconvénients du régime

Fiscalité :

- Avantage de la transparence fiscale
- Imputation sur l'IR des déficits générés par SARL de famille si option pour régime des Sociétés de personnes :
 - Première année : Achat du bien, frais d'acquisition
 - Années suivantes : charges courantes, taxes locales, intérêts d'emprunts et amortissement du bien
 - Possibilité d'amortir les biens mobiliers et immobiliers sur leur durée de vie
- Il faut toutefois prendre en compte l'augmentation du revenu imposable si la société réalise un bénéfice, notamment selon la tranche d'imposition ; mais possibilité d'être soumis au régime de l'impôt sur les sociétés,

Plus value de cession :

- Application du régime de la plus value des particuliers
- Possibilité d'exonération des plus values
- Réintégration des amortissements pour le calcul de la plus value imposable
- Avantage de la transparence fiscale

Transmission :

- Possibilité de démembrement (usufruit/nue propriété)
- Pas de droits compte tenu de la valeur des parts au démarrage de la société

Social :

- Pas de charges sociales en tant que gérant minoritaire / égalitaire si pas de rémunération

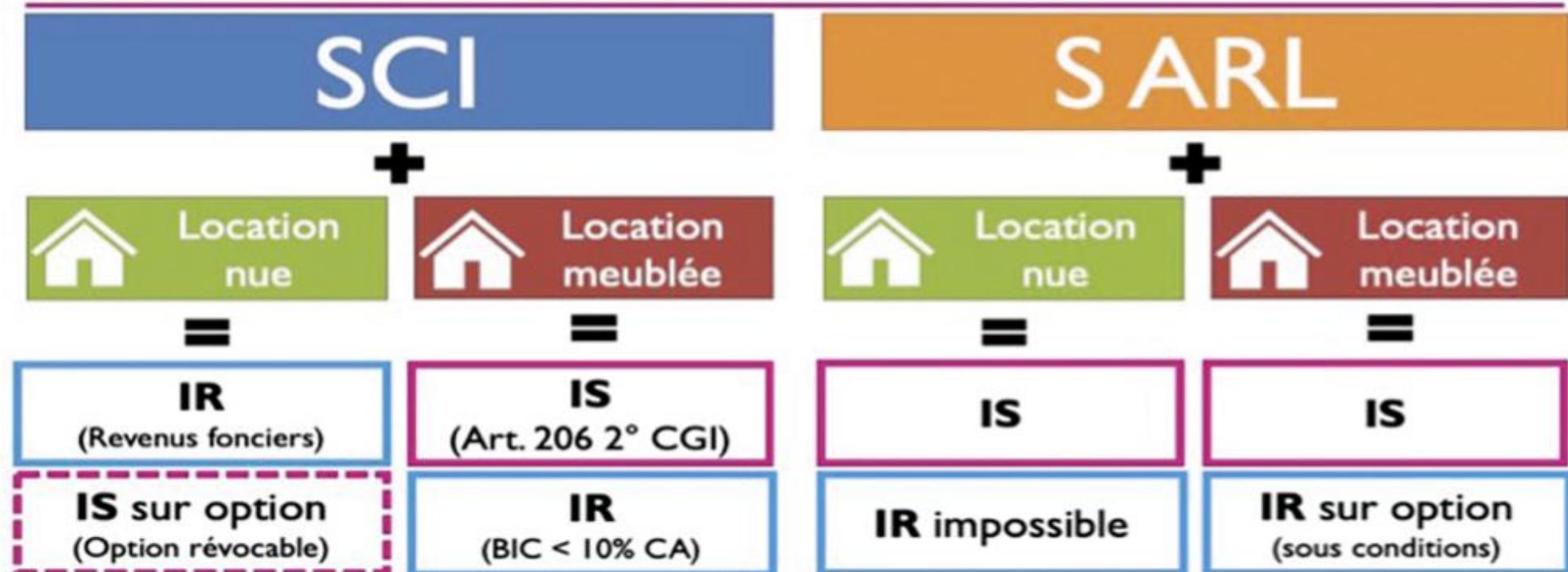
Attention, la SARL de famille suppose une certaine stabilité des relations familiales tout au long de la vie de la société

Risque de qualification de l'abus de droit fiscal

Statut du gérant majoritaire au sein de la SARL de famille = charges

SCI et Sarl : impact de la location nue et de la location meublée

SCI & SARL : IMPACT DE LA LOCATION NUE ET DE LA LOCATION MEUBLÉE



Régime de l'Impôt sur la Fortune Immobilière

Seul de déclenchement = Valeur immobilier > 1 300 000 €

Base de calcul de l'impôt = 800 000 €

Barème de l'IFI

TRANCHE	BASE	TAUX
1 ^{re} tranche	n'excédant pas 800 000 €	Exonérée
2 ^e tranche	entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50 %
3 ^e tranche	entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70 %
4 ^e tranche	entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1,00 %
5 ^e tranche	entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
6 ^e tranche	au delà de 10 000 000 €	1,50 %

Loueur en meublé non professionnel	Loueur en meublé professionnel
Impôt sur la fortune immobilière	Impôt sur la fortune immobilière sauf si: Bénéfices nets de la LMP > autres revenus professionnels nets imposables Une activité LMP déficitaire est donc soumise à l'IFI Les retraites sont exclues du calcul (Réponse Frassa du 27.08.2020) Quid des autres revenus professionnels étrangers ? Si non imposables en France ils sont exclus du calcul (régime du taux effectif ≠ régime du crédit d'impôt)