

*Texte officiel : BOI-BIC-CHAMP-40-20 et Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015*

## LES LOUEURS EN MEUBLÉS PEUVENT ADHÉRER AU CGA NORD-OUEST MÊME S’ILS SONT NON PROFESSIONNELS.

Selon la loi Alur du 24 mars 2014, un logement meublé se définit comme « un logement décent équipé d’un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d’y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 donne la liste des éléments mobiliers obligatoires qui doivent être mis à la disposition du locataire par le propriétaire pour les baux conclus à compter du 1 septembre 2015.

Il s’agit de toutes locations meublées :

- **saisonniers ou temporaires,**
- **à titre de résidence principale ou secondaire,**
- **résidences avec services pour étudiants ou seniors, résidences de tourisme ou d’affaires.**

**Un contrat de bail est obligatoire, « il fait la loi des parties ».**

La location peut s’effectuer :

- **directement** (le bailleur prend personnellement en charge la gestion)
- ou
- **indirectement** (le bailleur délègue la gestion et un contrat de bail commercial est passé entre propriétaire et gestionnaire).

L’activité peut être exercée soit en **entreprise individuelle**, soit au travers d’une **société de personnes** soumise à l’impôt sur le revenu (EURL, SARL de famille, SNC).

Civile au plan juridique, **l’activité de loueur en meublé est fiscalement commerciale : ses revenus relèvent de la catégorie des BIC dès lors qu’elle est exercée de manière habituelle.**

**SIRET** : depuis l’arrêté du 03/08/2012, c’est le greffe du Tribunal de Commerce qui est chargé d’attribuer le numéro SIRET aux loueurs en meublé qu’ils soient professionnels ou non.

### RÉGIME FISCAL

**Pour être loueur en meublé professionnel, 3 conditions cumulatives** sont à respecter :

1. l’un des membres du foyer fiscal est inscrit en cette qualité au RCS,
2. les recettes annuelles tirées de cette activité par l’ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23000 €,
3. ces recettes excèdent les revenus nets d’activité (traitements et salaires y compris retraite et allocation chômage, BIC, BNC, revenus de l’art. 62 du CGI) soumis à l’IR.
  - Les revenus exonérés ne sont pas pris en compte.
  - Le BIC s’entend des BIC professionnels et des BIC non professionnels autres que la location meublée.
  - Les déficits sont pris en compte au titre de l’année de leur réalisation (CE 24/10/2014, n° 375358)
  - ATTENTION : les locations qui ont débuté avant le 1er janvier 2009 bénéficient d’un régime transitoire pour l’appréciation de ce critère (BOI-BIC-CHAMP-40-10 §210 et 220).

**Sont considérées comme non professionnels les loueurs qui ne respectent pas l’une de ces 3 conditions.**

## **La détermination des BIC**

Les loueurs en meublé doivent tenir une **comptabilité d'engagement** (c.-à-d. que les produits d'un exercice sont ceux qui sont directement affectables à cet exercice indépendamment de la date effective de leur paiement).

### **Les charges déductibles sont notamment :**

- ➔ **les charges d'exploitation** (charges de copropriété, assurance, entretien, frais de gérance...) pour leur montant réel
- ➔ **les impôts et taxes :**
  - ❖ CFE (cotisation foncière des entreprises, ex-taxe professionnelle)  
*Imposition, comme pour toute activité commerciale.*
  - ❖ Taxe d'habitation  
*Le redevable de la taxe d'habitation est en principe le locataire ou sous-locataire si la location présente un caractère permanent et exclusif.  
Elle reste due par le bailleur s'il s'en réserve l'usage en cours d'année lorsqu'il n'y a pas de locataire.*
- ➔ **les charges sociales**  
Selon l'article L. 613-1, 8° du Code de la Sécurité Sociale, sont affiliées au RSI à compter du 01/01/2017 :
  - les personnes exerçant une activité de location meublée dont les loyers excèdent 23000 € et dont les logements sont loués pour de courtes durées à une clientèle de passage sont concernées
- ➔ **les intérêts d'emprunt**
- ➔ **les amortissements du bien immobilier et les amortissements des meubles destinés à le garnir.**

## **AMORTISSEMENTS**

**Au plan comptable**, les amortissements sont imputables suivant les règles de droit commun pour autant que les biens aient été inscrits à l'actif du loueur.

Traditionnellement, les immeubles étaient amortis globalement et de manière linéaire (20 à 50 ans). Dorénavant, il est recommandé que l'amortissement soit appliqué pour chaque classe d'actif ou de composant, en fonction de la durée d'utilisation propre à chaque catégorie.

**Fiscalement, l'article 39 C du CGI limite le montant des amortissements qui peut être pris en compte pour la détermination du résultat fiscal de l'activité de loueur en meublé.**

*BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 : L'amortissement déductible s'entend de la différence positive entre le montant des loyers acquis et le montant des charges, autres que l'amortissement, afférentes au(x) bien(s) loué(s).  
S'agissant du second terme de cette différence, il n'y a pas lieu de prendre en compte les charges liées purement à l'activité de location (telles que frais de comptabilité, honoraires juridiques etc.)*

*En cas de cession du bien, l'amortissement dont la déduction a été différée en application du « butoir » et qui n'a pas encore pu être imputé à cette date majore la VNC prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value.*

**Un suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée par les dispositions de l'article 39C du CGI doit obligatoirement être annexé à la liasse fiscale.**

**Régime Censi-Bouvard (LMNP) : limitation supplémentaire**

*Amortissements déductibles à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient excédant 300 000€.*

## **Imputation des déficits**

Les déficits provenant d'activités exercées par un loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer **que sur les bénéfiques provenant d'activités de même nature** sur l'année en cours et sur les 10 années suivantes.

Les déficits retirés de l'activité par un loueur en meublé professionnel sont imputables sur son revenu global sans limitation de montant.

## **Passage au statut de professionnel**

**Principe** : si le loueur en meublé non professionnel devient professionnel, les déficits qu'il a accumulés en tant que non professionnel ne pourront être déduits ni sur son revenu global ni sur des bénéfices générés par la location meublée exercée à titre professionnel.

**Exception pour les immeubles acquis en l'état de futur achèvement (EFA)** : lorsque le loueur remplit les conditions pour être qualifié de LMP dès la mise en location de l'immeuble, les déficits provenant des charges engagées avant le commencement de la location qui sont par définition "non professionnels" sont imputables par 1/3 sur le revenu global des 3 premières années de location à titre professionnel. Cette possibilité d'imputation prend fin définitivement lorsque le contribuable perd la qualité de LMP et quand bien même il le redeviendrait ultérieurement.

## **Imposition à la TVA**

Les locations meublées sont en principe exonérées de TVA.

Par exception, sont imposables les prestations d'hébergement assorties **d'au moins 3 des prestations para-hôtelières** suivantes :

- petit-déjeuner,
- nettoyage des locaux,
- fourniture de linge,
- réception de la clientèle.

Lorsqu'elle remplit les conditions d'imposition à la TVA, la convention d'hébergement constitue un "louages de services " et se trouve exclue du régime fiscal de la location en meublé sous réserve des 2 exceptions suivantes :

➔ **Services fournis de façon accessoire** : lorsque les prestations de nature (para)hôtelière sont fournies ou proposées de façon accessoire, l'activité peut relever du régime de la location meublée (par exemple si le nettoyage des locaux est effectué uniquement lors du changement de locataire, si la réception se limite à la simple remise des clés ou si la fourniture du linge n'est pas régulière).

➔ **Services hôteliers proposés par le locataire** : la location à un exploitant qui effectue des prestations hôtelières ou para hôtelières de lots de copropriété comprenant des parties privatives et d'autres communes constituées d'espaces nécessaires à cette activité (salle de restauration, local pour le personnel, salle médicalisée ...) constitue fiscalement une location meublée si plusieurs conditions sont remplies :

- la location porte sur des locaux à usage d'habitation et ne s'accompagne d'aucune prestation annexe.
- le bailleur n'est pas associé aux résultats de son locataire exploitant et il ne participe pas à la gestion de la société d'exploitation.
- la location des parties communes est accessoire à la location meublée et ne donne lieu en elle-même à aucune rémunération (condition réputée satisfaite lorsque le loyer des parties privatives correspond au prix du marché).

## **Exemple**

*Est loueur en meublé et non pas exploitant hôtelier, l'EURL qui donne à bail un meublé à une société qui exploite une résidence de tourisme classée, les prestations hôtelières étant réalisées par le preneur qui supporte seul les risques de l'exploitation et le loyer étant fixé indépendamment des résultats.*

## Les plus et moins-values

### Loueurs en meublés non professionnels

Biens immobiliers : régime des plus-values immobilières des particuliers.

Autres biens : régime des plus et moins-values professionnelles.

### Loueurs en meublés professionnels

Régime des plus et moins-values professionnelles.

#### Spécificités :

- Exonération article 151 septies applicable en cours et en fin d'exploitation.  
Exonération totale lorsque le chiffre d'affaires n'excède pas 90000 € HT et exonération partielle lorsque le chiffre d'affaires est compris entre 90000 € HT et 126000 € HT.  
*Pour les meublés de tourisme, chambres d'hôte et résidences spécialisées avec services, les seuils à retenir sont ceux des commerçants et assimilés (250000 € HT / 350000 € HT).*
- Exonérations article 151 septies A et 238 quindecies possibles seulement en cas de transmission de l'activité.
- Pour ces régimes d'exonération :  
La durée d'activité, obligatoirement supérieure ou égale à 5 ans, se décompte **en ne retenant que** les périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité.
- 151 septies B applicable aux loueurs en meublé professionnels depuis le 05/04/2017 (BOI-BIC-PVMV-20-40-30 n° 210)

### **IMPORTANT**

**Les seuils du régime d'imposition s'applique pour tous les logements loués meublés et non par logement.**

**Les loueurs en meublé qui exercent une autre activité industrielle, commerciale ou artisanale doivent souscrire une déclaration unique** au lieu où ils exercent cette autre activité.

**Depuis le 01/01/2016, la référence aux gîtes ruraux ou classement « gîtes de France » est remplacée par celle des « meublés de tourisme »** notamment pour l'application de l'abattement de 71% et les seuils d'exonération du 151 septies.

Pour continuer à bénéficier des limites des commerçants et assimilés, les propriétaires de gîtes ruraux doivent demander le classement du logement en « meublé de tourisme » et solliciter l'intervention d'un organisme accrédité pour effectuer la visite de contrôle.

**Depuis le 01/01/2017, les revenus tirés de la location meublée occasionnelle relèvent désormais des BIC.** Cette mesure ne remet pas en cause la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel.