

## POINT DE VUE D'EXPERTS

### Gestion de Patrimoine



"AVEZ-VOUS PENSÉ  
À LA LOCATION MEUBLÉE ?"

## EXEMPLE

Monsieur Walter dispose de 50.000 €, il souhaite investir dans un bien immobilier ancien qu'il souhaite mettre en location.

Il a repéré un bien d'une valeur de 275.000 € qu'il pourrait mettre en location pour 1.300 € par mois.

Il s'interroge sur l'opportunité de louer ce bien en nue ou en meublé non professionnel.

Il a été retenu un emprunt de 250.000 € sur 20 ans à un taux de 1,6%

Sur 10 ans le bilan est le suivant :

Location nue au réel	Loyers	156 000 €
	Charges fixes	147 060 €
	Fiscalité personnelle (30% + 17,2%)	52 650 €
	Trésorerie	-43 710 €
Location meublée au réel	Loyers	156 000 €
	Charges fixes	165 860 €
	Fiscalité personnelle (30% + 17,2%)	0 €
	Trésorerie	-9 860 €
TOTAL	Gain de trésorerie en faveur de la location meublée	33 850 €

**La location en meublée au réel s'avère donc très intéressante malgré les surcouts qu'elle engendre.**

Réduction d'impôt pour frais de comptabilité : l'option pour le régime réel d'imposition accompagnée d'une adhésion à un centre de gestion agréé permet au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des frais de comptabilité et des frais d'adhésion au CGA, dans la limite des 2/3 des frais plafonné à 915 euros (et au montant de l'impôt sur le revenu dû pour une année donnée).

# POINT D'ATTENTION SUR LES ASPECTS CONTRACTUELS

	Location meublée non saisonnière
Durée du bail initial	Bail d'un an avec tacite reconduction d'un an, sauf pour le cas des étudiants avec un bail de 9 mois correspondant à l'année scolaire.
Qualification de meublée	Un logement meublé est 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 (appareils ménagers, literie, ustensiles de cuisine et plus largement tous les éléments essentiels à une vie normale).
Contrat	Contrat écrit selon un modèle type
Annexes au contrat	Un inventaire et un état détaillé du mobilier + dossier de diagnostic technique
Dépôt de garantie	Dépôt de garantie encadré à deux mois de loyer en principal. Interdiction au bailleur qui a souscrit une assurance de demander, à peine de nullité, un cautionnement (sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti).
Loyer	Un loyer encadré pour les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements
Protection locataire âgé	Protection du locataire âgé de plus de 65 ans et aux revenus modestes
Charges	Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail soit au réel (s'il s'agit de provision pour charges) soit au forfait
Préavis donné par le bailleur	3 mois et motiver son refus de renouvellement du bail : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par sa décision de reprendre ;</li> <li>• Soit par sa décision de vendre le logement ;</li> <li>• Soit par un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant).</li> </ul>
Préavis donné par le locataire	1 mois

## Liste du mobilier minimum à inclure pour qualifier une location de location meublée (cf. décret n°2015-981 du 31 juillet 2015) :

- Literie comprenant couette ou couverture ;
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- Plaques de cuisson ;
- Four ou four à micro-ondes ;
- Réfrigérateur et congélateur (ou réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6° C) ;
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- Ustensiles de cuisine ;
- Table et sièges ;
- Etagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.



# PRINCIPALES DISTINCTIONS À OPERER SELON LE STATUT DU LOUEUR EN MEUBLÉ

	Location meublée professionnelle	Location meublée non professionnelle
Critères de qualification	Recettes annuelles du foyer > 23.000 € <b>ET</b> Recettes > 50 % des revenus professionnels du foyer	Recettes annuelles du foyer < 23.000 € <b>OU</b> Recettes < 50 % des revenus du foyers
Enjeux fiscaux liés à la qualification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imputation du déficit sur le revenu global sans limitation</li> <li>• Taxation de la plus-value selon le régime des PV professionnelles</li> <li>• Assujettissement aux cotisations sociales RSI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imputation du déficit sur les revenus de location meublée de l'année et des 10 années suivantes</li> <li>• Taxation des plus-values selon le régime des PV immobilières</li> <li>• Assujettissement aux prélèvements sociaux (taux actuel de 17,2%)</li> </ul>
Régime TVA	Par principe, exonération de TVA sur le fondement de l'article 261-4 du CGI, sauf parahôtellerie (3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle, même non personnalisée).	

## ATTENTION :

**Formalité d'immatriculation, d'option, inscription CGA : il est important d'anticiper cette formalité et de respecter les délais.**



# PRINCIPALES DISTINCTIONS DES OPTIONS FISCALES OFFERTES

JANVIER 2021

Régime	Micro-BIC	Réel
Conditions d'application du régime fiscal	Recettes annuelles < 72 600 €uros, le régime micro-BIC demeure applicable au cours de la 1 <sup>ère</sup> et de la 2 <sup>ème</sup> année de dépassement des limites, quel que soit le montant du CA réalisé au cours de ces années.	Recettes annuelles > 72 600 euros ou option si < 72 600 euros. Option à exercer avant le 1er février de la 1 <sup>ère</sup> année ; Option est valable et irrévocable pendant 1 an et reconduite tacitement par période de 1 an.
Formalités	Déclaration d'activité POI à adresser au Greffe du Tribunal de commerce du lieu de situation de l'immeuble	Déclaration d'activité POI à adresser au Greffe du Tribunal de commerce du lieu de situation de l'immeuble
Fiscal	Application automatique d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %	Prise en compte des frais et charges au réel
Amortissement	Non applicable	Prise en compte de l'amortissement de l'immeuble (avec limitation) ; le terrain ne peut donner lieu à amortissement.
Imposition des bénéfices	Imposition au barème progressif après application de l'abattement	Imposition du résultat au barème progressif avec majoration de 1,25 du bénéfice en l'absence d'adhésion à un CGA <sup>1</sup> .
Prélèvements sociaux sur les bénéfices	Prélèvements sociaux au taux de 17,2%.	Prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
Déficits	Non applicable	Imputables sur les bénéfices de même nature (10 ans)
TVA	Non soumis (franchise en base)	Non soumis, sauf activité de nature para hôtelière ou location de bien meublé par un bail commercial.
CFE	Soumis le plus souvent à la cotisation minimum	Soumis le plus souvent à la cotisation minimum
Taxe foncière	OUI	OUI
Déclarations	2042 C PRO	2031 et 2042 C PRO
Réduction d'impôt	Non applicable	Les adhérents d'un CGA peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (915 € par an) au titre des frais occasionnés par la tenue de leur comptabilité et leur adhésion au centre ou à l'association, à condition de réaliser un CA n'excédant pas les limites du régime micro-BIC et d'être imposés sur option à un régime réel BIC.
Plus-value	Plus-value des particuliers : Impôt sur le revenu : 19% + 17,2% de prélèvements sociaux (réduction possible selon durée de détention) et sur-taxation pour les plus-values imposables de plus de 50 000 €.	Plus-value des particuliers sans prise en compte des amortissements initialement déduits : Impôt sur le revenu : 19% + 17,2% de prélèvements sociaux (réduction possible selon durée de détention) et sur-taxation pour les plus-values imposables de plus de 50 000 €.

## Contactez Notre Expert Référent

Bertrand **SERS**

Membre du Groupe de Travail  
**Gestion de Patrimoine**



Expert-Comptable Associé

05 59 52 18 20

bertrand.sers@walter-allinial.com

(1) - Le projet de loi de finances pour 2021 envisage une suppression progressive de la majoration du bénéfice en l'absence d'adhésion à un CGA.