

La location meublée

19 octobre 2021



Member of
Allinial GLOBAL®



La location meublée

La location meublée, une solution
pour **optimiser la rentabilité de votre**
patrimoine immobilier.

Formation animée par :

Frédéric THIENPONT

Fiscaliste – Associé
GMBA Walter Allinial

Bertrand SERS

Expert comptable - Associé
SERS Walter France

Maxime CHICHE

Expert & Finance



La location meublée : qu'est-ce que c'est ?



La location meublée en pratique



Exemple d'investissement : la colocation.

De la location nue à la location meublée

Les contraintes légales et administratives

Le changement de dispositif fiscal d'un investissement immobilier en faveur de la location meublée doit être effectué avec attention.

Les bonnes questions à se poser :

Est-ce que mon bien se prête à la location meublée ?

- Emplacement
- Typologie

Puis-je passer en meublé en toutes circonstances ?

- Le règlement du copropriété
- Le démembrement de propriété
- Un bien en SCI
- Autorisation administrative
- Etc.

Est-ce qu'il y a une liste de meubles obligatoires ?

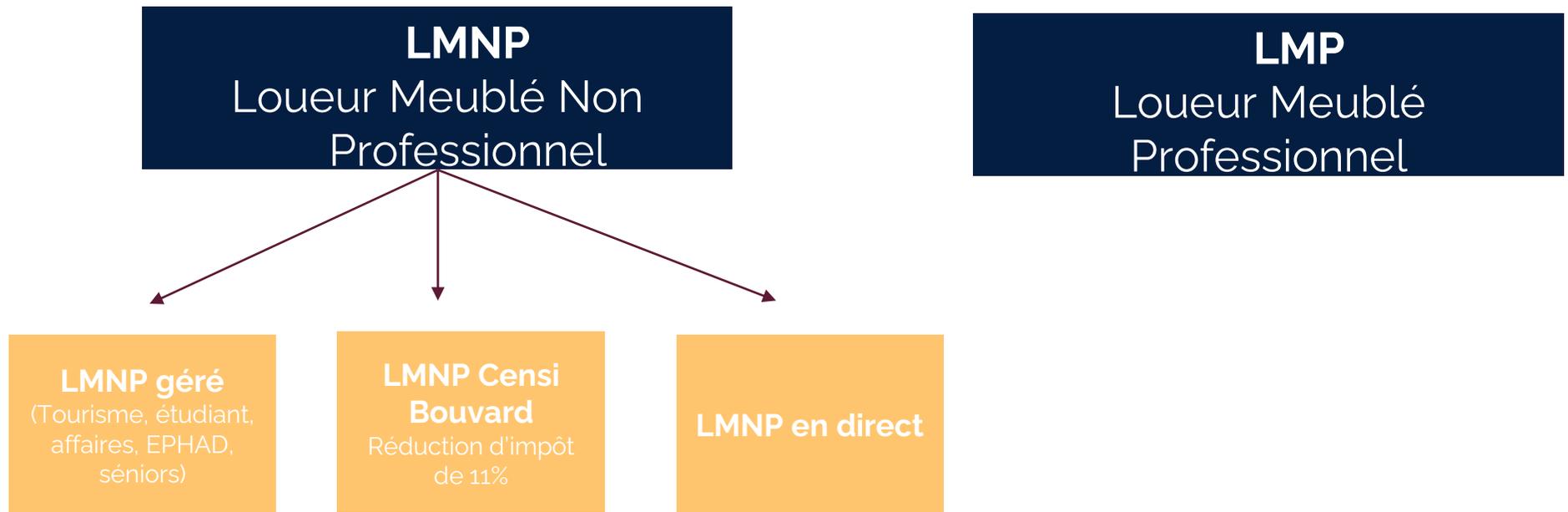
Dois-je faire un inventaire du mobilier ?

La location meublée

Définition

La **location meublée** permet à un bailleur de **louer un logement garni d'un mobilier suffisant** pour qu'un locataire (preneur) puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Deux statuts juridiques coexistent :



Optimisation des revenus immobiliers

Deux régimes fiscaux possibles

Lorsque les revenus locatifs annuels sont inférieurs à 72 600 € (ou 176 200 € pour les LMNP de tourisme en location saisonnière), le loueur en meublé non professionnel a le choix entre :

Régime Micro BIC



Abattement forfaitaire de 50%

MAIS

Impossibilité de déduire les charges réelles (taxe foncière, charges de copropriétés etc.)
Absence de déficits

Régime réel



Amortissement immobilier
Amortissement mobilier

+

Déduction des charges réelles

Au-delà de 72 600 € de recettes locatives, c'est le régime fiscal réel qui s'applique au LMNP.

De la location nue à la location meublée

Conséquences fiscales et comptables

Fiscale : l'affectation du bien à l'actif du bilan de l'entreprise ne génère ni imposition des plus-values ni taxation aux droits d'enregistrement car il n'y a pas de changement de propriété.

Comptable : **inscription du bien meublé** à l'actif de l'entreprise individuelle selon sa valeur réelle au

jour de l'opération et amortissement selon un régime "réel" sur la base de cette valeur. La date du début du plan d'amortissement sera le commencement de l'activité meublée. → **Dépôt du Cerfa POi dans les 15 jours suivants le début de l'activité.**

Ajout d'un impôt local en plus de la taxe foncière :

Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) : les loueurs en meublé sont par nature assujettis à la CFE car la location de locaux meublés est réputée constituée, par nature, une activité professionnelle (CGI. art. 1 447).

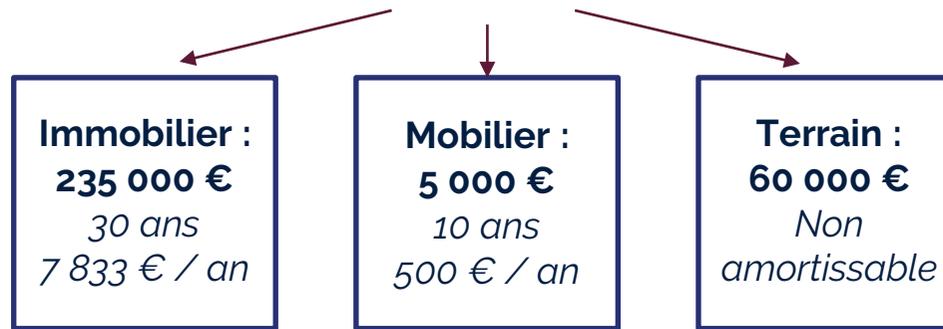
Optimisation des revenus immobiliers

Régime réel

- L'intérêt majeur du meublé est de **pouvoir déduire du résultat imposable une charge fictive**, non décaissée, à savoir l'amortissement du bien (constatation de la dépréciation du bien avec le temps – exclusion du terrain).

EXEMPLE : Investissement de 300 000 €, avec une rentabilité de 4 %

Décomposition de l'investissement : **300 000 €**



Régime réel

RECETTES	CHARGES
Loyers	Intérêts d'emprunts
	Charges
	Impôts fonciers
	Amortissement de l'immobilier
	Amortissement du mobilier

L'option est valable un an et reconduite tacitement chaque année pour un an. Le régime réel implique chaque année le dépôt d'une déclaration de résultat et la tenue d'une comptabilité commerciale.

Optimisation des revenus immobiliers

Comparaison des différents dispositifs

	Revenus fonciers traditionnels	Location meublée - Régime Micro-BIC	Location meublée - Régime réel
Loyers bruts	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Frais de gestion/divers	1 500 €	1 500 €	1 500 €
Taxe foncière	900 €	900 €	900 €
Frais de tenue de compte	-	-	500 € (CI frais de compta)
<i>Amortissement immo.</i>	-	-	<i>7 833 €</i>
<i>Amortissement mob.</i>	-	-	<i>500 €</i>
Abattement micro BIC (50%)	-	6 000 €	-
Résultat fiscal	9 600 €	6 000 €	767 €
IRPP (30%)	2 880 €	1 800 €	230 €
PS (17,20%)	1 651 €	1 032 €	132 €
Trésorerie nette	5 069 €	6 768 €	8 738 €

=
Soit **42%** des loyers encaissés

=
Soit **56%** des loyers encaissés

= **Soit 73%** des loyers encaissés

Régime fiscal / Foyer fiscal / Exploitant

Un régime fiscal unique par exploitant au sein du foyer fiscal

Le régime fiscal (micro BIC, réel simplifié ou réel normal) d'une activité location meublée d'habitation s'apprécie :

- au niveau du **FOYER FISCAL par exploitant**
- et doit donc s'appliquer à **L'ENSEMBLE DES LOCATIONS MEUBLEES D'HABITATION déclarées au nom d'un même exploitant au sein du foyer fiscal.**

Il ne peut pas y avoir au sein d'un même foyer fiscal, pour un même exploitant, une partie des biens déclarés en Micro BIC et une autre au Réel.



=> **d'où l'importance de l'aspect déclaratif** si on veut distinguer 2 exploitants différents au sein d'un couple !

Impacts de la Loi de Finances 2021 – Les cotisations sociales

Rappels du débat

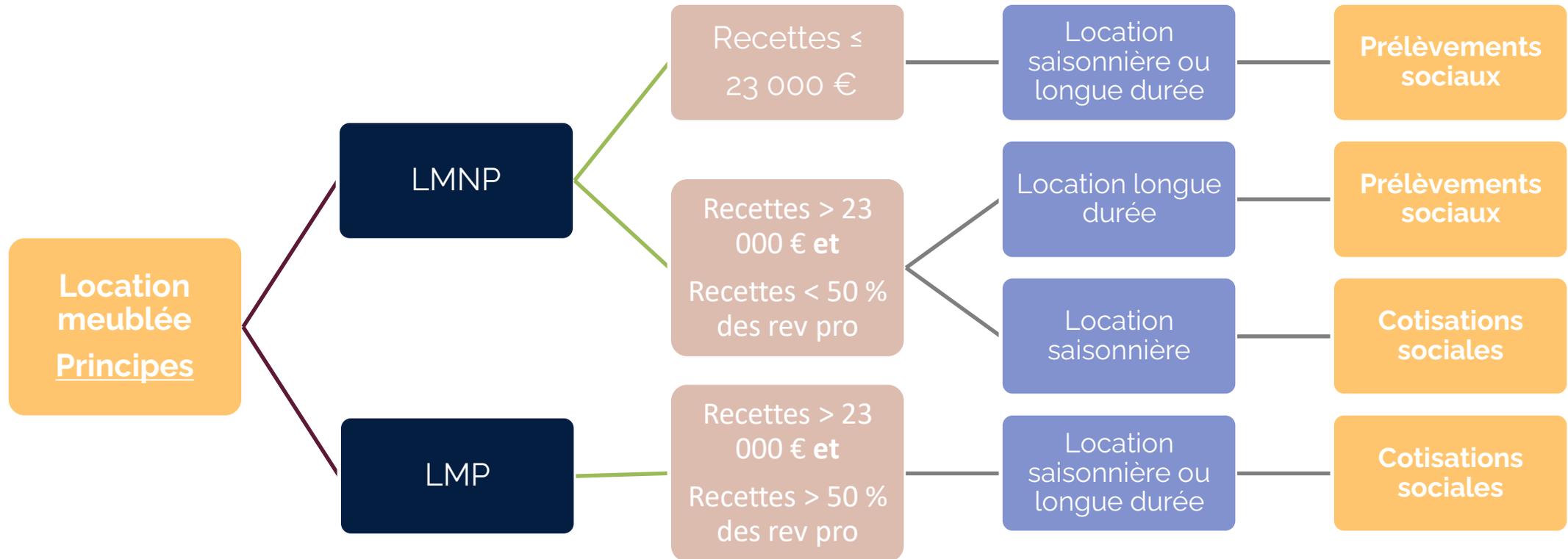
- LDF 2020 : suppression condition d'inscription au RCS dans le CGI (critère fiscal)
- Fallait-il considérer qu'il s'agit toujours d'un critère d'assujettissement aux cotisations sociales, malgré sa suppression au niveau fiscal ?

LFSS 2021

- Seront désormais soumis aux cotisations sociales 2 types de loueurs :
 - les loueurs ayant le statut professionnel (**LMP**) au sens fiscal (art. 155, IV, 2 du CGI) c'est-à-dire remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal
 - les loueurs saisonniers réalisant plus de 23 000 € de recettes (art. 155, IV, 2, 2° du CGI)

La location meublée professionnelle (LMP)

Impacts de la Loi de Finances 2021 – Les cotisations sociales



EN SYNTHÈSE



Synthèse

Principales distinctions à opérer selon le statut du loueur en meublé :

	Location meublée professionnelle	Location meublée non professionnelle
Critères de qualification	<p>Recettes annuelles du foyer > 23.000 €</p> <p>ET</p> <p>Recettes > 50 % des revenus professionnels du foyer</p>	<p>Recettes annuelles du foyer < 23.000 €</p> <p>OU</p> <p>Recettes < 50 % des revenus du foyers</p>
Enjeux fiscaux liés à la qualification	<p>Imputation du déficit sur le revenu global sans limitation (sous réserve des modalités de calcul de l'amortissement déductible)</p> <p>Taxation de la plus-value selon le régime des PV professionnelles</p> <p>Assujettissement aux cotisations sociales RSI</p>	<p>Imputation du déficit sur les revenus de location meublée de l'année et des 10 années suivantes</p> <p>Taxation des plus-values selon le régime des PV immobilières</p> <p>Assujettissement aux prélèvements sociaux (taux actuel de 17,2%)</p>
Régime TVA	<p>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)</p>	
Exonération IFI	Oui, sous condition	Non

LA LOCATION MEUBLÉE EN PRATIQUE

Passage de la location nue à la location meublée



Member of
Allinial GLOBAL®



LA LOCATION MEUBLÉE EN PRATIQUE

Les conséquences



Member of
Allinial GLOBAL®



EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : LA COLOCATION



Member of
Allinial GLOBAL®



MACRO IMMOBILIER



Pourquoi le marché immobilier français attire ?

- Des actifs tangibles dans un environnement incertain
- Des taux d'emprunt historiquement bas
- Spread de taux de rendement (OAT 10 ans, produits financiers)

Attention il y a plusieurs marchés immobiliers :

- Résidentiel vs. Tertiaire
- Neuf vs. Ancien
- Paris / IDF vs. Régions ou Grandes métropoles

Pourquoi le marché immobilier français inquiète ?

Interrogations fin 2019 :

- Y-a-t-il une surchauffe du marché, un risque de bulle ?
- Quelle sera la conséquence de la remontée des taux d'intérêt ?

Interrogations fin 2020 :

- Quel impact de la crise COVID 19 sur le marché immobilier ?

Impact COVID sur le marché à COURT TERME

Secteur	POST CONFINEMENT
Résidentiel ancien 	<p>Effet reprise manifeste au cours du printemps (après Paralysie transactions pendant le confinement). Mois d'été demeurent très volatiles.</p> <p>Une diminution des volumes de sans doute 10 % devrait pouvoir être constatée en 2020 par rapport à 2019</p>
Résidentiel neuf 	<ul style="list-style-type: none">• Reprise en demi-teinte des mises en chantiers et des ventes,• Second tour des élections municipales (nouvelles équipes).• Taux de crédits passés de 1,19 % en moyenne en mars à 1,31 % en avril• Pénurie des mises en ventes du fait de projets à l'arrêt et de stocks foncier réduits.• Des contractions d'offre dans les grandes métropoles qui orienteront des prix à la hausse, en Île-de-France tout particulièrement.
Résidentiel meublé 	<ul style="list-style-type: none">• Non paiement 2^{ème} trimestre (aucun rattrapage à ce jour)• Aménagement 3^{ème} trim. (versement des loyers entre 50 et 80%)• Aménagement 4^{ème} trim. (en cours de négociations avec les propriétaires)

Impact COVID sur le marché à MOYEN TERME



Un ralentissement des volumes de transaction

Près de 918 000 ventes immobilières ont été signées fin décembre 2020 selon Meilleurs Agents, soit un niveau comparable à 2017.

Des prix qui restent tendus

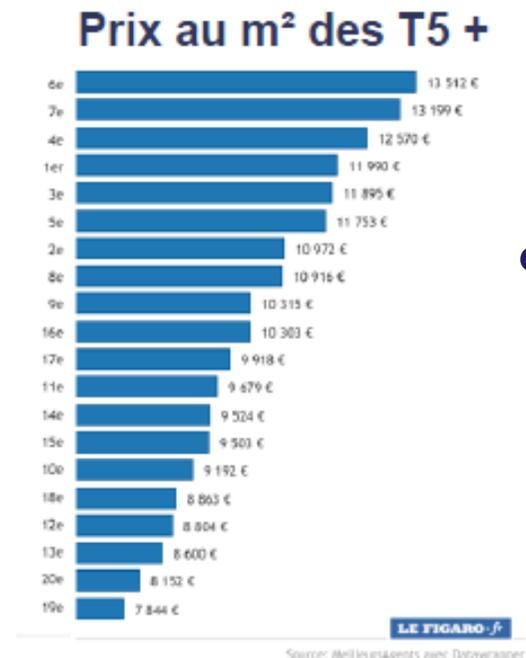
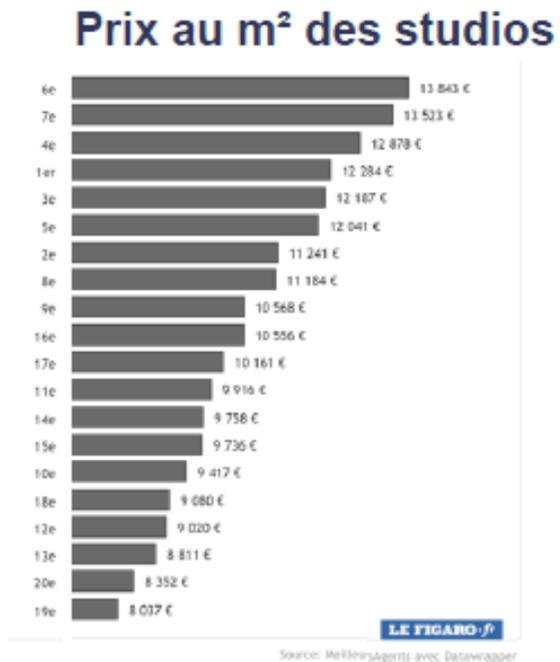
Attention les analyses du marché varient beaucoup en fonction de la période et des zones observées.

Si l'activité a reculé et que les acheteurs sont moins nombreux sur le marché, la supériorité de leur pouvoir d'achat immobilier fait que les transactions enregistrées affichent des montants élevés.

Dans tous les cas, la nécessité de projection à long terme s'impose.

Nos Constats

Prix au m²
pour un studio
dans le 6^e arr.
de Paris : **13 843 €**



Prix au m² pour
des T5 ou + dans
le 6^e arr. de
Paris : **13 542 €**

L'impôt sur les revenus immobiliers étant particulièrement impactant sur la rentabilité de l'investissement, **comment optimiser la rentabilité des revenus perçus ?**

La colocation

Dans ce contexte quelle opportunité ?

Une approche nouvelle de l'investissement locatif

L'objectif pour les investisseurs est de réaliser un **projet dans l'immobilier ancien**, basé sur le concept de **la colocation meublée haut de gamme et clé en mains**.

Les avantages :

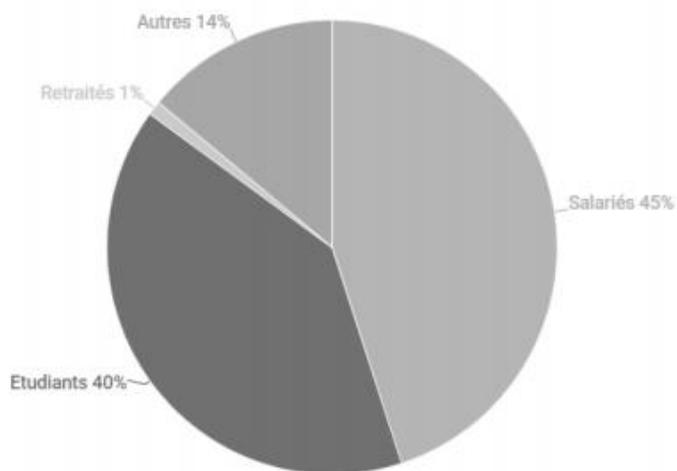
- Revenus locatifs plus important grâce à la colocation
- Fiscalité neutre grâce au mécanisme du LMNP
- Dilution du risque locatif
- Projet sur mesure et suivi via le site internet
- Programme clé en main

Chiffres clés du marché

- Le marché de la colocation est un marché tendu :
 - **A Paris** : il existe 8,2 demandes pour une offre de colocation
 - **A Lyon** : 5,4 demandes pour une offre
 - **A Angers** : 5 demandes pour une offre
 - **A Bordeaux** : 4,9 demandes pour une offre
 - **A Nantes** : 4,6 demandes pour une offre.
- Le modèle de colocation s'inspire du « Co-Living » avec une chambre pour chaque locataire et des espaces partagés pour le reste,

Chiffres clés du marché

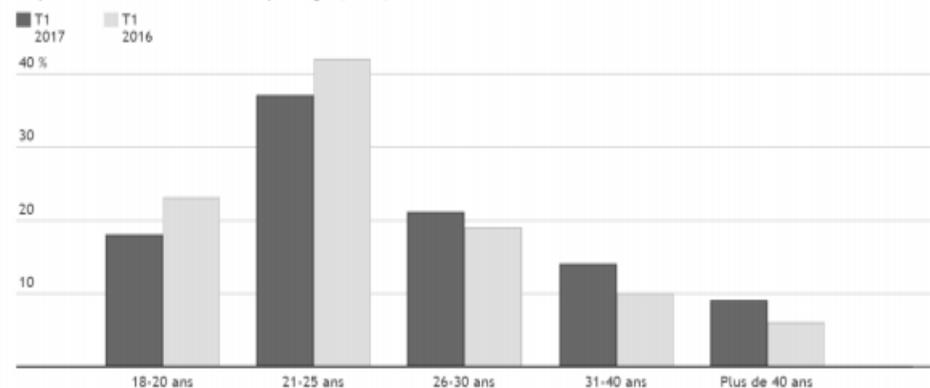
Il y a désormais plus de salariés en colocation que d'étudiants. La proportion des 18-25 est toujours très forte, mais elle recule rapidement sous la poussée des plus de 30 ans, voire plus de 40 ans.



● Salariés ● Etudiants ● Retraités ● Autres

Les moins de 25 ans diminuent sensiblement

Répartition des colocataires par âge (en %)



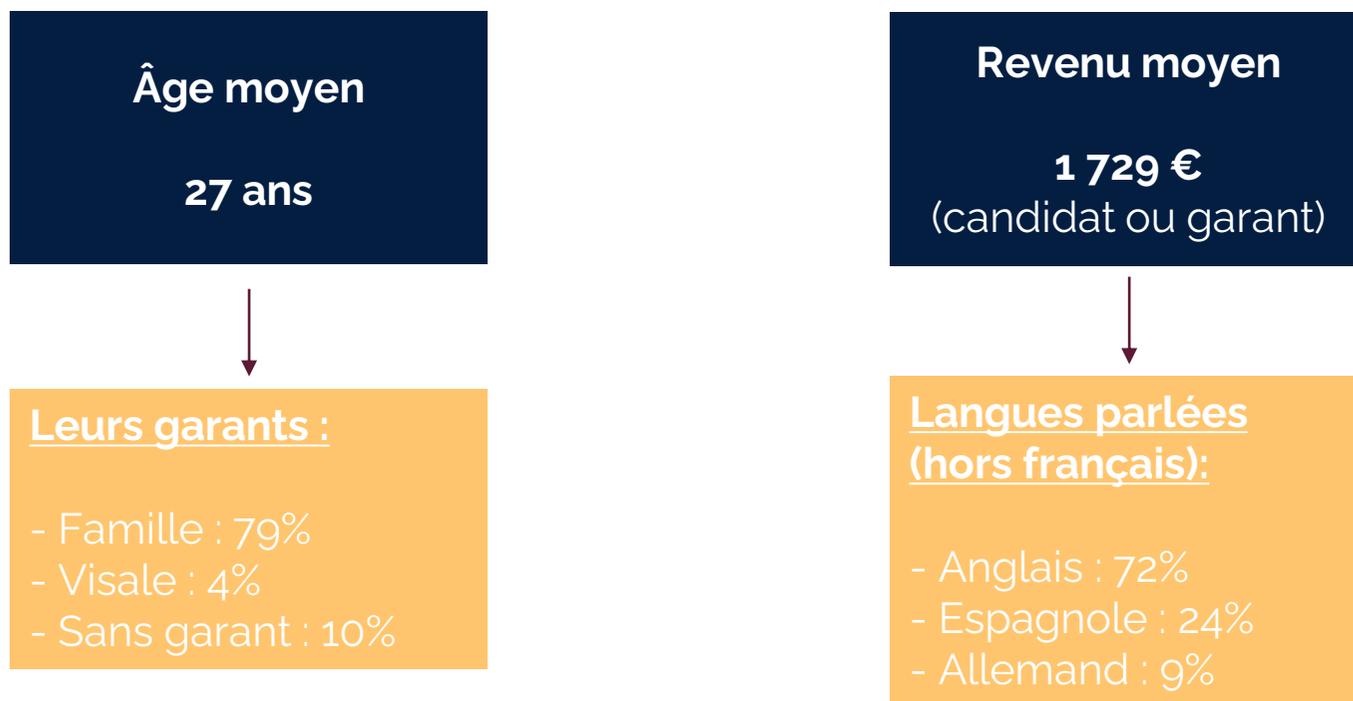
LE FIGARO - f

Source: Appartager avec Datawrappier



Chiffres clés du marché

Le profil des candidats à la colocation aujourd'hui :



* Observatoire 2020 de la colocation par LocService

Chiffres clés du marché



* Observatoire 2020 de la colocation par LocService

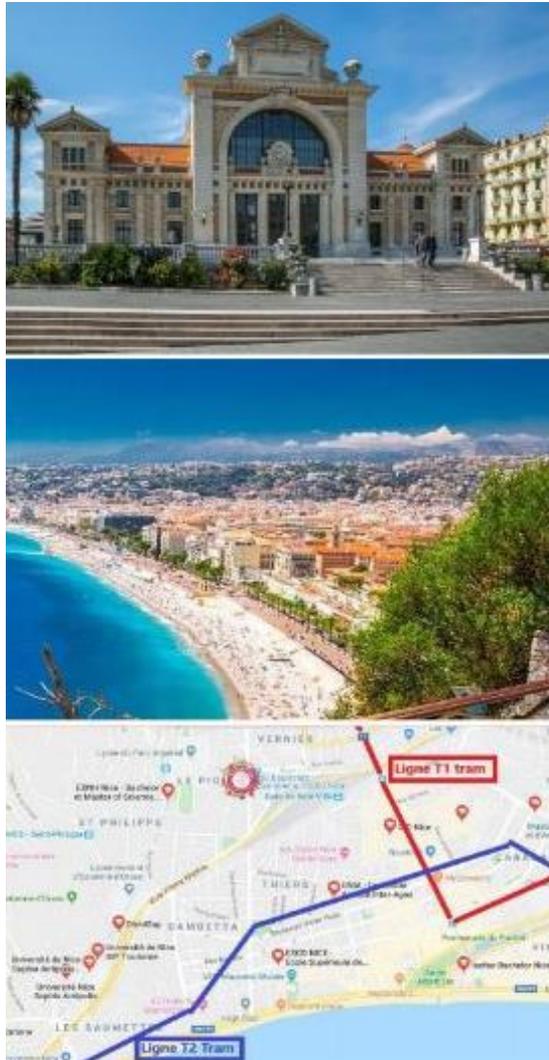
Les étapes d'un projet



- **Etape 1** : Définition du projet
- **Etape 2** : Montage du projet & Recherche du bien
- **Etape 3** : Réalisation des travaux de transformation et ameublement
- **Etape 4** : Gestion locative

Exemple d'un projet à Nice

La ville et le quartier : exemple à Nice



Ville de NICE

La ville de Nice est la capitale de la Côte d'azur et la 5ème ville de France avec 383 400 habitants.

Entre mer et montagnes, la ville bénéficie d'un climat méditerranéen privilégié avec un fort ensoleillement et des températures douces. Grâce à un réseau développé de transports en commun comprenant tram, gare TGV et bus il est facile de s'y déplacer.

Nice dispose d'une vocation touristique incontestable avec 5 millions de touristes chaque année, l'aéroport international Nice Côte d'Azur est le 2ème de France.

Mais Nice c'est aussi une économie dynamique et florissante, qui fait de cette ville le 1er pôle d'emploi de la Côte d'Azur et qui accueille chaque année plus de 46 000 étudiants.

Le projet est situé boulevard Gambetta, dans le centre de Nice à proximité immédiate des commerces et transports.

TRANSPORTS :

Gare SNCF Nice ville à 10 min à pieds

Bus: lignes 04, 07, 23 et N3 arrêt Parc

Impérial/Gambetta au pied de l'immeuble. Tramway: ligne T1 arrêt Gare Thiers et T2 arrêt Alsace-Lorraine.

ECOLES ET CAMPUS A PROXIMITE :

EDNH, ESCG, ISC, Campus Valrose (Faculté de Sciences), Campus Carlone (Faculté de lettres).

Descriptif avant travaux



Les travaux

Notre partenaire travaille en **maitrise d'ouvrage déléguée** : vous achetez une offre globale et packagée (sourcing, validation technique, sélection des sous-traitants, suivi des travaux, gestion des appels de fonds).

L'entière responsabilité des travaux est assumée par notre partenaire (assurances Décennale et RC PRO). Si jamais un sous-traitant fait défaut, il sera remplacé dans les meilleurs délais.

Les **appartements sont entièrement refaits à neuf** : électricité, plomberie, sols, pose de faux-plafonds, isolation phonique, création des salle d'eau. Les travaux sont réalisés en profondeur avec un cahier des charges qualitatif, maîtrisé et non négociable.

Les **devis travaux sont fermes et définitifs**, s'il y a un imprévu pendant les travaux aucun surcoût ne pourra vous être demandé : il n'y aura **pas de dépassement de budget**.

Descriptif après travaux



Simulations financières

Caractéristiques :

80 bd Gambetta NICE

Appartement de 86m²

4 chambres

Loyers : 500 € HC / chambre

Prêt : 1,6% sur 20 ans

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 58 371 €
Investissement FAI	220 000 €	220 000 €
Frais de notaire	17 600 €	17 600 €
Frais de mobilier	15 000 €	15 000 €
Devis travaux	119 040 €	119 040 €
Frais d'ingénierie	17 500 €	17 500 €
PRIX GLOBAL	389 140 €	389 140 €
Montant à financer	389 140 €	330 769 €
Prêt de 1.6% TEG sur 240 mois		
	MENSUEL	MENSUEL
ECHEANCE	1 896 €	1 611 €
Loyer brut	2 000 €	2 000 €
Frais de Gestion	200 €	200 €
Taxe foncière et charges de copropriété	185€	185€
LOYER NET	1 615 €	1 615 €
SOLDE	-280 €	4 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	4.98 %	4.98 %

Effort d'épargne sur 20 ans : 67 200 €

Exemple de démolition



Exemple de réagencement des espaces



La colocation

Exemple de décoration et ameublement



DES QUESTIONS ?

Member of
Allinial GLOBAL®



MERCI POUR VOTRE
ATTENTION

Member of
Allinial GLOBAL®



Document sans valeur contractuelle et purement indicatif, établi sur la base des dispositions légales et réglementaires en vigueur à la date de publication et sont susceptibles d'évolution.

Le contenu et la forme du document et la méthodologie employée, relèvent de la législation sur le droit d'auteur, le droit des marques et, de façon générale, sur la propriété intellectuelle. La société Expert & Finance en est le concepteur.

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, de ce document ou ses annexes sur quelque support ou par tout procédé que ce soit, de même que toute vente, revente, retransmission ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sont réglementées. Le non-respect de cette réglementation peut constituer une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur (articles L335-1 à L335-10 du Code de la propriété intellectuelle).

Member of
Allinial GLOBAL®

