

✔ Généralités

La qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue aux personnes louant des logements meublés, anciens ou neufs et respectant les deux conditions suivantes :

- générer au minimum 23 000 € de recettes annuelles au titre de la location meublée (ce seuil de recettes par foyer fiscal apprécié TTC si la TVA s'applique aux loyers, est calculé prorata-temporis si l'activité débute en cours d'année).
- retirer 50 % au moins de leur revenu de la location meublée (le résultat fiscal du loueur est alors comparé à l'ensemble des revenus du foyer fiscal du loueur).
- être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, inscription qui pourra se faire en entreprise individuelle ou par le biais d'une société soumise de plein droit ou sur option à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (EURL, SNC, SARL de famille).

✔ Points clefs

Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC, l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductible des loyers (totalité des intérêts de crédit, taxes foncière et professionnelle ...).

Economiser des impôts :

Les éventuels déficits du loueur en meublé professionnel sont imputables à son revenu global permettant une importante économie d'impôt.

Exemple de compte d'exploitation :

+ Loyer	24 000 €
- Intérêts de crédit	20 000 €
- Honoraires comptables	1 000 €
- Taxe foncière	1 000 €
- Taxe professionnelle	1 000 €
- Frais d'établissement	65 000 €
= Résultat d'exploitation	- 64 000 €

Soit une économie d'impôt d'environ 25 000 € pour un contribuable imposé dans la tranche marginale maximum.

Avantages : l'adhésion au Centre de Gestion Agréés CGA permet également une réduction d'impôt égale aux dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité et pour l'adhésion au centre dans la limite de 915 €

Défiscaliser ses loyers :

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :

- le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans.

Soit par exemple une annuité de 1 100 € pour un montant de 7 700 € de mobilier amorti sur 7 ans.

- les biens immobiliers sont amortis linéairement pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée comprise entre 20 et 40 ans.

Soit par exemple une annuité de 9 000 € pour un montant de 270 000 € d'immobilier amorti sur 30 ans.

Ces amortissements ne sont comptabilisés fiscalement en charge que si le résultat d'exploitation est positif et à hauteur de celui-ci, ils ne peuvent donc contribuer à créer ou augmenter un déficit. Ces amortissements réintégrés sont alors reportables sans aucune limitation de durée et vont être utilisés dès que des résultats apparaîtront permettant de les neutraliser fiscalement.

✔ Exemple 1

Résultat d'exploitation :	- 63 740
Amortissements comptables Mobilier	1 071
Immobilier	9 000

Le résultat d'exploitation étant déficitaire, les amortissements ne sont pas imputables, ils sont donc fiscalement réintégrés.

Résultat fiscal du loueur	- 63 740 €
---------------------------	------------

✔ Exemple 2

Résultat d'exploitation :	4 560
Amortissements comptables Mobilier	1 071
Immobilier	9 000
Amortissements imputables	4 560

Le solde d'amortissement soit 6 011 est fiscalement réintégré.

Résultat fiscal du loueur	0 €
---------------------------	-----

Ce principe va permettre au loueur d'échapper à toute fiscalité sur ses revenus de la location pendant la durée de son prêt. Au remboursement de celui-ci, à 15 ans par exemple, il aura selon les montages près de 230 000 € d'amortissement non utilisés lui permettant de retirer les années suivantes 230 000 € nets d'impôts de son activité de loueur.

Exonération totale des plus-values :

En cas de revente de ses biens, le loueur en meuble professionnel est exonéré de toute taxation sur les plus-values si il exerce cette activité depuis plus de cinq ans et génère moins de 250 000 € HT de BIC.

Transmettre sans efforts :

En cas de donation ou de succession à titre gratuit, le loueur en meublé professionnel pourra bénéficier de l'ensemble des mesures destinées à favoriser la transmission des petites entreprises.

Abattement à hauteur de 75 % sur la valeur des biens ou des titres de la société transmis par décès à trois conditions :

En cas de société :

- Le loueur doit avoir en cours au moment du décès un engagement de conservation des titres d'au minimum deux ans.
- L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les titres pendant au moins six ans.
- L'un des héritiers ou légataires doit exercer son activité principale dans la société pendant les 5 années suivant la transmission.

En cas d'entreprise individuelle :

- Aucune durée de détention requise en cas de création de l'entreprise transmise ou de mutation à titre gratuit.
- L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les biens hérités pendant au moins six ans.
- L'un des héritiers ou légataires doit poursuivre pendant cinq ans l'exploitation de l'entreprise.
- Aucune durée de détention requise en cas de création de l'entreprise transmise ou de mutation à titre gratuit.
- L'ensemble des héritiers doivent s'engager à conserver les biens hérités pendant au moins six ans.
- L'un des héritiers ou légataires doit poursuivre pendant cinq ans l'exploitation de l'entreprise.

Différé et étalement du paiement des droits de succession ou de donation :

Cumulable avec l'abattement éventuel de 75 %, cette mesure permet :

- un différé du premier paiement des droits de cinq ans.
- un étalement du paiement des droits sur les dix années suivantes par semestre

Ces droits payés à crédit sont assortis d'un intérêt du tiers du taux d'intérêt légal (soit un taux de 0,70 % en 2004)

Exemple

Soit un loueur en meublé professionnel qui possédait à son décès en 2003, 1 000 000 € d'immeubles affectés à son activité exercée en nom propre.

- Si l'ensemble des héritiers s'engage à conserver les biens durant 6 ans et que l'un d'eux poursuit l'exploitation de l'entreprise, les droits ne seront calculés que sur 250 000 €
- Les droits sur 250 000 € ne commenceront à être payés qu'en 2008 et ceci jusqu'en 2018 par fractions semestrielles déductibles du résultat car un des héritiers poursuit l'activité.

Soit au final 1 000 000 € de patrimoine transmis sans aucun effort car les loyers générés suffiront à payer les droits.

Anticiper son départ en retraite :

Le loueur en meublé professionnel peut utiliser son statut social de loueur en meublé professionnel pour cesser toute activité professionnelle effective tout en continuant à valider pour un coût minimum ses trimestres de cotisation retraite et cumuler ainsi les droits nécessaires à une reversion à taux plein.

Revente :

Le statut de loueur en meublé professionnel s'appliquant indifféremment sur des biens neufs ou anciens, ceux-ci sont susceptibles à tout moment d'être revendus à un nouveau propriétaire qui pourra à nouveau les ré-amortir et bénéficier de l'intégralité des avantages du statut en faisant un support immobilier à la revente facilitée.

TVA :

Pour les logements loués par bail commercial à un exploitant d'une Résidence de Tourisme Classée ou d'une résidence para-hôtelière répondant aux conditions d'assujettissement des loyers à la TVA définies par l'article 261-D-4, l'application de la TVA à 5.5 % sur les loyers permet au propriétaire de récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition..).

✔ Les Pièges à éviter

La participation à l'exploitation de la résidence : Toute association du loueur à l'exploitation de la résidence (loyer variable en fonction du remplissage de la résidence, dividendes perçus de la société de gestion ou d'une société mère ou filiale...) pourrait transformer son statut de loueur en meublé professionnel en statut d'exploitant para-hôtelier-non-professionnel lui interdisant toute imputation de ses déficits sur son revenu global.

La cohérence économique : Le loyer versé par l'exploitant en pourcentage du prix de vente doit satisfaire à une logique économique pour être garanti dans le temps. Etre vigilant aux loyers anormalement élevés en taux et en montant par logement (souvent dû à des prix de vente très élevés) car le risque économique de voir le gestionnaire en incapacité de l'assumer est alors réel.

Les conditions du bail commercial : Veiller à la répartition des charges entre le propriétaire et le gestionnaire dans le bail commercial. Conserver pour le propriétaire une proportion importante des charges aura un impact sur la rentabilité réelle de l'opération.

Etudier précisément la base de calcul de la rentabilité, celle-ci n'est pas toujours calculée sur le prix d'acquisition effectif du bien mobilier et frais d'acquisition (hors notaire) compris mais sur seulement une proportion du prix, de manière à l'augmenter artificiellement.

La Vente en Etat Futur d'Achèvement et le statut de loueur en meuble professionnel : Une des conditions d'accès au statut de loueur en meublé professionnel est de générer au minimum 23 000 € de recettes issues de la location de logements meublés. Le fait d'acheter un bien dont la livraison effective ne se fera que l'année suivant celle de son acquisition fait automatiquement échec à cette obligation et inclut donc une impossibilité d'imputer les déficits au revenu global l'année de l'acquisition.

Textes non contractuels