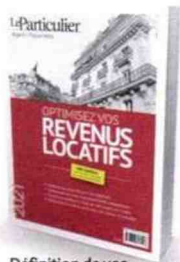


LOUER NU OU MEUBLÉ ? Attention aux contraintes juridiques et fiscales



Définition de vos objectifs, fiscalité, statut juridique... Ce guide de 184 pages vous aidera à optimiser vos revenus locatifs et réussir votre stratégie immobilière.
 ► À commander sur boutique.leparticulier. lefigaro.fr, 23 €.

Financièrement plus rémunératrice, fiscalement plus attractive et juridiquement plus souple, la location meublée a séduit un nombre croissant de bailleurs ces dernières années. En général, ce choix s'opère lors de l'investissement, certains avantages fiscaux, comme la réduction d'impôt Censi-Bouvard, étant conditionnés à ce type de location. Il est aussi possible d'opter pour le meublé après une période de location nue. Dans tous les cas, il faut, avant de vous décider, évaluer les conséquences de votre choix.

LES AVANTAGES FISCAUX DU MEUBLÉ

Sur le papier, la location meublée procure une meilleure rentabilité que la location nue. Cela tient, bien sûr, aux loyers plus

élevés, même s'ils sont amputés des frais nécessaires pour équiper le bien. Mais c'est surtout le régime fiscal appliqué aux revenus qui fait la différence. En effet, ils entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers. « Lorsque l'on opte pour le régime réel des BIC, la totalité des charges peut être imputée sur les loyers, voire sur le revenu global du bailleur si celui-ci est éligible au statut du loueur en meublé professionnel », explique Maud Velter, cofondatrice du site jedeclaremonmeuble.com. Les BIC permettent aussi d'amortir le logement et le mobilier. Concrètement, vous déduisez de vos loyers la valeur du bien (hors terrain) sur 35 à 40 ans et celle des meubles sur 7 à 10 ans. Un mécanisme comptable idéal pour neutraliser durablement l'impôt ! Très avantageux, les BIC restent pourtant un régime de droit commun. « À ce titre, ils bénéficient d'une stabilité juridique et n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales », rappelle Jean-François Lucq, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la Banque Richelieu.

PASSER DE LA LOCATION NUE AU MEUBLÉ

Si vous avez choisi la location nue lors de votre investissement, il peut être intéressant de basculer ensuite sur une location meublée. En général, la question se pose lorsque le poids de la fiscalité se fait sentir : vous n'avez plus de travaux ou ...

→ Zoom

QUEL IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE ?

L'imposition de la plus-value dépend du statut du loueur, des recettes annuelles et de la durée de détention de l'actif.

► **LOCATION NUE OU LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (LMNP)** Plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) à 19 % et aux prélèvements sociaux (PS) de 17,2 %. Exonération totale au bout de 30 ans de détention.

► **LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE (LMP)** Exonération totale de plus-value, si les recettes annuelles des 2 années précédant la cession sont inférieures à 90 000 € HT (ou 250 000 € HT pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme) et si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans. Au-delà de ce seuil, l'imposition de la PV est partielle ou totale.

... d'intérêts d'emprunt à déduire ou encore le dispositif fiscal dont vous avez bénéficié touche à sa fin. Opter pour le meublé va vous permettre de déduire les frais (excepté ceux d'acquisition qui doivent l'être l'année de l'achat) et de pratiquer des amortissements. Attention, certaines précautions s'imposent. Si vous vous lancez dans la location touristique dans une grande ville, vous devrez préalablement accomplir certaines formalités administratives (voir le n° 1146 du *Particulier*, p. 19 à 30). Mais ce n'est pas tout...

« Vous ne devez pas avoir imputé de déficit foncier sur votre revenu global dans les 3 ans qui précèdent la transformation en meublé. Sinon, vous serez tenu de rembourser les sommes déduites », avertit Maud Velter (voir également p. 24).

VÉRIFIER LE DYNAMISME DU MARCHÉ DU MEUBLÉ

Soyez très prudent avec le marché de la location meublée. Traditionnellement, il était porteur dans les villes appréciées pour le tourisme d'affaires et de loisirs. Mais avec la crise sanitaire, les touristes et les voyageurs d'affaires ont disparu. Les bailleurs se sont rabattus sur la location meublée de longue durée. Résultat : l'offre est parfois devenue pléthorique, notamment dans la capitale. « Récemment, j'ai conseillé aux propriétaires d'un 60 m², situé au pied de la butte Montmartre, de le louer nu plutôt que meublé. Cela aurait été impensable il y a un an », témoigne Stanislas Coûteaux, cofondateur de l'agence immobilière Book A Flat. Cependant, ce raisonnement ne vaut pas partout. Ainsi, les grands appartements meublés parisiens – une denrée rare – restent convoités. Et, en dehors de la capitale, certains secteurs, comme Saclay (91), Versailles (78) ou encore Reims (51), sont dynamisés par les étudiants. « Ils préfèrent le meublé par conscience écologique, pour ne pas acheter du mobilier dont ils se débarrasseront rapidement », analyse Maud Velter. V. V.-S. ©



YVES BERNARD,
 EXPERT-COMPTABLE
 ET FONDATEUR
 D'EXPERTIM

Jusqu'en 2020, seuls les loueurs en meublé saisonnier touchant plus de 23 000 € de recettes annuelles étaient redevables des charges sociales (Sécurité sociale des indépendants, ex-RSI). Depuis cette année, toute personne exerçant une activité de loueur en meublé professionnel (LMP, c'est-à-dire percevant plus de 23 000 € de recettes par an, les loyers étant supérieurs aux autres revenus d'activité du foyer fiscal) y est assujettie. Avant, une 3^e condition, l'inscription au registre du commerce, était requise pour avoir le statut de LMP. Elle a été supprimée, et de nombreux propriétaires qui ne s'étaient jamais inscrits se sont retrouvés loueurs professionnels malgré eux. Ils doivent s'acquitter d'un taux de cotisation de 35 % environ (contre 17,2 % avant) avec un forfait minimal de 1 246 €, même si l'activité est déficitaire. »

→ Notre verdict

La location meublée est généralement plus intéressante financièrement et fiscalement que la location nue. Avant de vous engager, vérifiez la réalité du marché locatif, malmené par la crise de la Covid-19.