

LA LOCATION MEUBLEE NON PROFESSIONNELLE (LMNP) :

La location en meublé d'un logement permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'un régime fiscal de faveur.

Les loyers retirés de cette location sont considérés par la législation fiscale comme des bénéfices industriels et commerciaux.

La qualification légale des loyers en bénéfices industriels et commerciaux permettra de déduire des loyers perçus les charges que l'on retrouve en matière de revenus commerciaux mais également l'amortissement du prix des meubles et du logement.

BOI-BIC-CHAMP-40-20

CONDITIONS :

La location meublée (LMNP) doit porter sur un logement :

La notion de logement est défini aux articles R 111-1 à R 111-17 du code de la construction et de l'habitation:

- constituent des bâtiments d'habitation les locaux qui ne sont pas destinés à l'exercice de l'activité professionnelle.
- un logement doit comprendre des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, séchoir, et le cas échéant des dégagements ou des dépendances.
- la surface des locaux d'habitation doit être d'au moins 14 mètres carrés et 33 mètres cubes par habitant pour les quatre premiers habitants. Au-delà de quatre habitants par logement, la surface minimum devra être de 10m² et 23 m² par habitant supplémentaire.

Le logement doit être pourvu de meubles :

Le logement doit être équipé des meubles qui sont indispensables à une occupation normale du logement.

Le logement doit comporter au minimum les éléments suivants

Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé:

- 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, au minimum, un 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
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

Le logement doit faire l'objet d'un bail en meublé:

Le logement devra faire l'objet d'un bail en meublé.

Il peut-être conclu avec une personne physique ou une personne morale (société, exploitant de résidences, etc....)

Régime fiscal de la location meublée (LMNP).

Les loyers sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :

- Depuis le 1^{er} Janvier 2017, toutes les loyers tirés de la location de locaux d'habitation meublés entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Que la location soit consentie à titre occasionnel ou habituel.

Cas de la location lorsque le propriétaire bailleur est une société civile:

- Les sociétés civiles qui perçoivent des revenus tirés de la location meublée de locaux d'habitation ne seront pas passibles de l'impôt sur les sociétés, lorsque les recettes qu'elle retirent de cette activité commerciale ne sont pas supérieure à 10 % du montant total des recettes brutes hors taxe perçues par cette société.

Lorsque le propriétaire conclut un bail en meublé portant sur un local d'habitation il devra déclarer les loyers dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Pour l'imposition des loyers il pourra opter, sous certaines conditions, pour le régime dénommé MICRO-BIC ou micro-entreprise.

Selon la catégorie à laquelle appartient le logement, il bénéficiera d'un abattement forfaitaire sur le montant des loyers déclarés à l'administration fiscale.

Conditions d'application du micro-BIC pour les locations meublées saisonnières :

Lorsque la location porte sur des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes , le contribuable pourra bénéficier du régime micro-BIC, lorsque le montant des loyers facturés au cours d'une même année d'imposition n'est pas supérieur à 170 000 €.

Lorsque l'activité de location débute au cours de l'année civile, le montant total des loyers facturés sera calculé prorata-temporis.

- Le contribuable bénéficiera d'un abattement de 71% sur le montant total des loyers facturés par le contribuable.

L'application de cet abattement exclut toute déduction de charges.

Conditions d'application du micro-BIC pour les autres logements :

Lorsque la location ne porte ni sur un meublé de tourisme, ni sur une chambre d'hôte, et si les revenus de la location en meublé ne sont pas supérieurs à 70 000 euros, le contribuable bénéficiera d'un abattement de 50% sur le montant des loyers facturés.

- L'application de l'abattement exclut la déduction de toute autre charge.

Régime d'imposition des loyers sous le régime du réel :

Lorsque le montant total des loyers perçus excède les plafonds pour bénéficier du régime du micro-BIC, le propriétaire devra chaque année établir les revenus nets qu'ils retirent de la location.

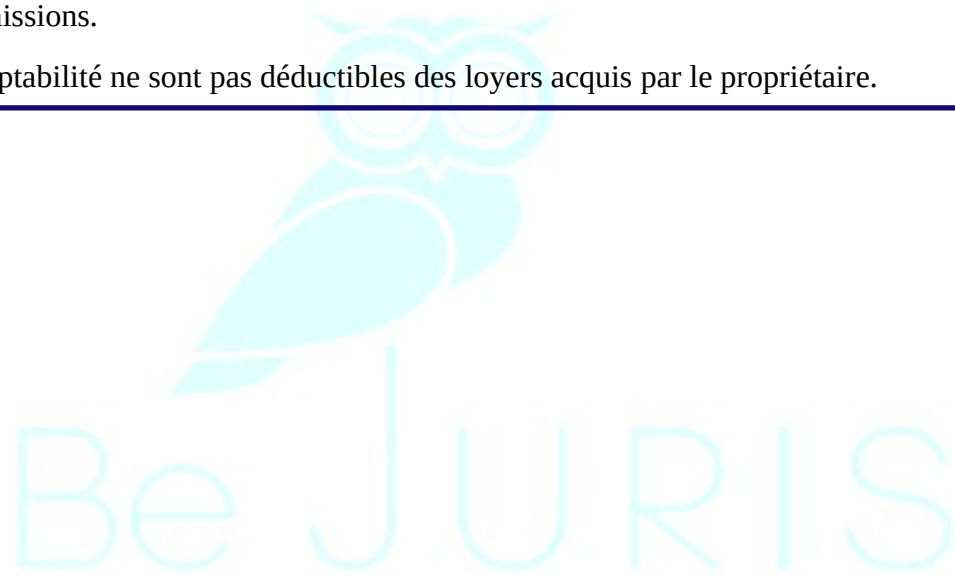
- Le revenu net résultera de l'imputation sur les loyers acquis des charges déductibles
- Les charges déductibles des loyers acquis sont énumérés par les **article 38 (2) du code général des impôts** et **l'article 39 du code général des impôts.**

Régime du réel - Les charges foncières déductibles :

Les charges déductibles des loyers acquis par le propriétaire bailleur sont les suivantes:

- les frais généraux;
- Les intérêts des emprunts qui ont permis de financer l'acquisition du bien immobilier ainsi que des meubles
- les avances réalisés par le propriétaire bailleur;
- les impôts et taxes (taxes locales, taxe foncières);
- les charges de copropriété;
- les provisions pour charge de copropriété;
- les frais de réparation;
- les frais d'entretien;
- les frais de gérance;
- les frais de rémunération des gardes ou concierges;
- les honoraires versées à des intermédiaires au choix de l'acquéreur (l'acquéreur peut décider, soit de déduire les frais d'acquisition, soit de les amortir).
- les commissions.

Les frais de comptabilité ne sont pas déductibles des loyers acquis par le propriétaire.



Déduction des amortissements :

La comptabilisation de l'amortissement permet de constater chaque année une perte qui est déductible du montant des loyers acquis par le propriétaire bailleur.

Sont déductibles au titre des amortissements :

- Les honoraires (commissions) versées à des intermédiaires, lorsque le contribuable aura opté pour l'amortissement des commissions.
- Les frais de notaires qui ont été perçus à l'occasion de la vente.
- le prix de l'immobilier.
- Le prix des meubles.

Règles de déduction des amortissements de l'immobilier :

Article 38 sexies de l'annexe III du code général des impôts :

- Le terrain sur lequel est implanté le logement n'est jamais amortissable.
- Lorsque le propriétaire bailleur procède au calcul du montant de l'amortissement, il devra retrancher du prix de l'immobilier qu'il amortit celui du terrain.
- Il devra ventiler la valeur de l'immeuble entre ce qui relève de la valeur de la construction et ce qui relève de la valeur du terrain. La ventilation doit normalement être portée dans l'acte notarié d'acquisition.

La durée d'amortissement de la construction est différente selon chaque élément la composant:

Le propriétaire bailleur devra procéder à la ventilation des divers éléments composant la construction.

Exemple de ventilation et de durée d'amortissement:

Composant du logement	Durée de l'amortissement
Gros œuvre	50 ans
Façade	30 ans
Équipements	20 ans
Agencement	15 ans

Durée d'amortissement des meubles :

- la jurisprudence et l'administration fiscale fixent à titre d'exemple la durée d'amortissement des meubles entre cinq ans et sept ans.

Modalités de calcul du montant annuel de l'amortissement déductible :

- chaque année le propriétaire bailleur déduira des loyers acquis une fraction du prix d'acquisition calculée de la façon suivante : $\text{prix d'acquisition} / \text{durée d'amortissement}$ de chaque élément de la construction et des meubles.

Limite :

- le montant de la déduction au titre de l'amortissement ne pourra être supérieure au montant des loyers nets acquis par le propriétaire bailleur.
- Le montant de l'amortissement ne sera déduit qu'après déduction des autres charges.

Report des amortissements non déduits:

- Le montant de l'amortissement qui n'a pu être déduit sera reporté sur les années suivantes (les exercices suivants)

Location meublée et cotisation foncière des entreprises (CFE) :

Les locations ou sous location de logements en meublé sont imposées à la cotisation foncière des entreprises.

Section 1 - Les cas d'exonération à la cotisation foncière des entreprises :

Exonération des locations des pièces de la résidence principales :

Les personnes qui louent ou qui sous louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de cotisation foncière des entreprises.

Condition de l'exonération à la cotisation foncière des entreprises:

- les pièces occupées par le preneur à bail en meublé (le locataire) doivent être son habitation principale.
- Le prix de la la location doit être fixée dans des limites raisonnables.

Exclusions :

- Lorsque la location porte sur un logement qui indépendant de l'habitation principale du propriétaire bailleur, sa location ne bénéficiera pas de l'exonération de cotisation foncière des entreprises.

Exonération des meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme sont exonérés de cotisation foncière des entreprises si les trois conditions suivantes sont réunies :

- les locaux meublés doivent être classés dans les conditions prévues à l'article L.324-1 du code du tourisme.
- Le ou les meublés qui sont loués ou sous loués doivent faire partie de la résidence principale du propriétaire bailleur. Entrent dans ces deux catégories les logements qui sont occupés plus de huit mois par an par le propriétaire bailleur.

- Les locaux qui sont aménagés uniquement en vue de leur location en meublé sont donc toujours assujettis à la cotisation foncière des entreprises. Mais ils sont exonérés de taxe d'habitation.
- la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal ne doit pas avoir pris une délibération par laquelle il est décidé de ne pas accorder d'exonération.

Définition du meublé de tourisme :

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisée par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.

Exonération au profit des propriétaires bailleurs qui passent un bail avec un exploitant :

En cas de sous location à l'exploitant d'un immeuble au sein duquel se trouve le logement meublé, le redevable de la cotisation foncière des entreprises sera l'exploitant qui sous loue directement auprès des personnes qui seront hébergées dans le logement.

Conseil d'État 24-03-2006 n°269716

Exonération au profit des propriétaires bailleurs de gîtes ruraux :

Article 1459 (3°-b et c) du code général des impôts :

« Les propriétaires bailleurs de gîtes ruraux bénéficient pour les locations de ces locaux d'une exonération de la cotisation foncière des entreprises. »

Conditions :

- le gîte rural qui est loué doit être l'habitation principale du propriétaire bailleur qui loue une ou plusieurs pièce de celui ci en meublé.

ou

- le gîte rural doit être classé en meublé de tourisme.

Exception :

l'exonération ne sera pas accordée si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal a décidé par une délibération de supprimer cette exonération.

Location meublée non professionnelle et récupération de TVA.

Le code général des impôts prévoit que les locations de logements, qu'ils soient loués nus ou en meublés ne sont pas assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) .

- Cependant, l'article 261 D du code général des impôts prévoit que certaines locations sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), que la location soit consentie en nu ou en meublé.
- Lorsque les loyers sont assujettis à la TVA, l'acquéreur du logement pourra récupérer la TVA qui a grevé le prix d'acquisition du bien immobilier.

Les locations assujetties à TVA :

Les prestations d'hébergement dans les hôtels de tourisme, les villages de vacance et les résidences de tourisme :

- Les prestations d'hébergement qui sont fournies dans les hôtels de tourisme classés, dans les villages de vacances classés ou agréé et les résidence de tourisme, sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

Conditions :

Pour les résidences de tourisme :

Ces résidences doivent être loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrits un engagement de promotion touristique à l'étranger.

Locations de logements en meublé :

Les locations de logements meublés sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- La location doit être consentie à titre onéreux.
- La location doit être consentie de manière habituelle.
- L'hébergement doit être accompagnée d'au moins trois des prestations suivantes :

le petit déjeuner ;

le nettoyage régulier des locaux ;

la fourniture de linge de maison

la réception, même non personnalisée de la clientèle.

Ces prestations doivent être rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.

Location de logement nus :

Les locations de logement en nu sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée dans les cas suivants :

- Le logement est situé dans un hôtel de tourisme, dans un village de vacance ou dans une résidence de tourisme, et sans que la condition de fourniture de prestation para-hôtelière ne soit exigée (petite déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, réception même non personnalisée de la clientèle).

Lorsque le logement est situé dans une résidence de tourisme, la location sera assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) si le logement est loué par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitant qui ont souscrits un engagement de promotion touristique à l'étranger.

Le contenu de l'engagement de promotion touristique à l'étranger est déterminé par décret en Conseil d'État.