



Gérer

Location meublée

Une bonne stratégie

Pour qui veut investir dans l'immobilier, la location meublée fait toujours figure d'eldorado, même si la législation a durci les rapports locatifs entre bailleur et locataire. Démonstration.

Vous payez trop d'impôts à votre goût et vous cherchez à défiscaliser? De ce point de vue, la location meublée constitue une solution plutôt astucieuse. A l'inverse de la location nue dont les loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, la location meublée – elle doit comporter le mobilier et les ustensiles nécessaires – est considérée par le fisc comme une activité commerciale et relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Comme n'importe quel commerçant. Selon votre statut (loueur en meublé professionnel [LMP] ou non professionnel [LMNP]) et les revenus que vous tirez de cette activité, plusieurs régimes coexistent.

⇒ Professionnel ou non ?

Cette distinction est essentielle pour le régime fiscal dont vous bénéficierez. Pour être qualifié de loueur en meublé profession-

nel au regard de l'administration, vous devez remplir deux conditions. D'une part, tirer de votre activité au moins 23 000 euros de recettes par an ou que celles-ci soient au minimum égales à 50 % de votre revenu net imposable. D'autre part, que vous soyez inscrit au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur en meublé professionnel. Une inscription qui pose parfois problème. Car certains tribunaux la refusent. Dans ce cas, exigez une attestation de rejet de votre demande. En règle générale, ce document suffit au fisc. Inconvenient, pour obtenir ces 23 000 euros de revenus, le ticket d'entrée est élevé. « Si l'on considère 4,5 % de rentabilité par an, cela signifie qu'il faut investir plus de 500 000 euros, précise un responsable de DIII, cabinet de conseil en investissement.

De ce point de vue, le statut du loueur en meublé non professionnel est beaucoup moins contraignant. Il n'y a aucun minimum d'investissement. Seul impératif: pour ne pas basculer dans le statut de loueur profes-

Le caractère « professionnel » du loueur en meublé dépend, pour l'administration fiscale, du montant annuel des recettes.



→ simulation

HYPOTHÈSE DE DÉPART

Investissement total	559 203 € TTC
Récupération TVA	88 869 €
Loyer annuel	23 124 € (revalorisation locative 1 % par an)
Charges annuelles	2 900 €
Taxe foncière	2 000 €

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

BILAN PATRIMONIAL SUR 25 ANS

Dépenses		Ressources	
Apport	400 884 €	Valeur à terme (hors frais d'achat)	526 352 €
Charges foncières	135 852 €	Revenus locatifs	635 753 €
Charges financières (intérêts d'emprunt, assurance décès-invalidité et frais de dossier)	324 913 €	Economie fiscale (y compris économies impôts générées par déficits)	33 773 €
Remboursement capital (montant des emprunts)	559 203 €	Récupération TVA	88 869 €
		Epargne à terme	470 334 €
Total dépenses	1 420 852 €	Total ressources	1 755 381 €
Gain net : 334 729 €			

NOTRE AVIS. Réservé à une cible d'investisseurs pouvant investir plus de 500 000 euros.



sionnel, le montant annuel de vos loyers ne doit pas dépasser 23 000 euros ou représenter plus de 50 % de vos revenus.

Microentreprise, le mérite de la simplicité

Que vous soyez professionnel ou non, vous pouvez bénéficier de ce statut. A condition que votre chiffre d'affaires, autrement dit vos loyers hors taxes, n'excède pas un total de 76 300 euros par an. Il vous suffit alors de porter sur votre déclaration de revenus (imprimé 2042) le montant brut de vos recettes. L'administration fiscale se charge ensuite de calculer directement votre bénéfice net imposable en y appliquant un abattement forfaitaire de 68 % à compter des revenus de l'année 2006 (contre 72 % auparavant). Cette déduction est censée compenser les frais liés au logement. Vous ne pouvez donc plus rien déduire d'autre au titre des char-



LE JOKER DU FISCALISTE

“ Pour un complément de revenus à la retraite, la résidence médicalisée en LMP peut rapporter 5,5 % par an. Le gestionnaire s'en charge et vous garantit, annuellement, au moins 23 000 euros de revenus. Avec la résidence de tourisme, la rentabilité est plus faible (3 à 3,5 %), mais la revente plus aisée. Dans ce cas, misez sur l'emplacement, la Côte d'Azur par exemple. ”

Christine Vassal-Largy,
Thésaurus

ges ou de l'amortissement linéaire du logement. A titre d'exemple, si vous déclarez 15 000 euros de revenus, 10 200 seront exonérés et 4 800 euros seront imposables.

Régime réel, plus de latitude

Si vous estimez que les frais liés au logement sont supérieurs à l'abattement proposé dans le régime de la microentreprise, vous pouvez parfaitement opter pour le régime réel. C'est d'ailleurs ce régime qui s'applique si vos revenus locatifs excèdent 76 300 euros. Dans ce cas, vous pouvez déduire toutes les charges relatives au bien mis en location : frais d'acquisition du bien (honoraires du notaire, commission...), intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien et de réparation, charges de copropriété, frais d'assurances, taxes foncière et professionnelle, frais de comptabilité.

Sachez toutefois que l'amortissement du bien comme celui du mobilier ne peuvent, en aucun cas, entraîner un déficit foncier imputable sur le revenu global, sa déduction ne pouvant excéder, au titre d'un même exercice, le montant des loyers diminué des autres charges du logement (entretien, réparations...). Les amortissements non déduits sur un exercice sont reportables sans limitation de durée.

Jackpot pour le loueur professionnel

Si vous êtes loueur en meublé professionnel, le régime réel vous octroie des avantages fiscaux considérables. Vous avez en effet la possibilité d'imputer vos déficits sur votre revenu global sans aucune limitation. Avec le statut de loueur non professionnel, vous ne pouvez les imputer que sur vos revenus des cinq années suivantes (ou sur vos autres revenus déclarés au titre des bénéfices industriels et commerciaux). Si vous êtes professionnel, vous pouvez en outre

échapper à la taxation sur les plus-values en cas de revente. A condition que vous exerciez cette activité depuis au moins cinq ans et que vos recettes n'excèdent pas 250 000 euros TTC. Si vos revenus sont compris dans une fourchette allant de 250 000 à 350 000 euros, vous aurez tout de même une exonération partielle. Un avantage dont vous ne pouvez profiter si vous êtes loueur non professionnel. Car, dans ce cas, vous êtes d'emblée soumis au régime des plus-values des particuliers.

En ce qui concerne l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), contrairement au loueur non professionnel, le professionnel peut bénéficier d'un régime de faveur. Encore lui faut-il remplir deux conditions : retirer de son activité plus de 23 000 euros de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. En l'occurrence, le seuil de 50 % ne tient pas compte des revenus fonciers, mobiliers et de ceux taxables à un taux proportionnel.

Un bail d'une durée minimale de un an

Même si vous ne bénéficiez pas du statut professionnel, louer en meublé peut se révéler plus intéressant qu'investir dans le cadre du Robien recentré. A condition d'être sélectif sur le logement. En outre, sachez que la législation sur la location meublée vient d'être sensiblement renforcée (article 115 de la loi Borloo du 18 janvier 2005).

En substance, dès que le logement constitue la résidence principale du locataire, le bail, d'une durée minimale de un an (neuf mois pour un étudiant), doit faire l'objet d'un contrat écrit. Vous ne pouvez donner congé à la date anniversaire du bail qu'avec un préavis de trois mois. En outre, le motif de non-renouvellement doit être motivé : vente du logement ou motif légitime et sérieux. Par exemple le non-paiement des loyers ●

Colette Sabarly

Patrice et Sylvie disposent de revenus nets imposables de 200 000 € par an (taux marginal d'imposition 40 %). Ils investissent dans un logement neuf meublé. Coût de l'opération : 559 203 € (frais commerciaux, d'emprunt, de notaire, de mobilier compris). Ils financent l'opération avec deux prêts : 470 334 € à 4,15 % et 88 869 € à 4 %, adossés à un produit d'épargne : 400 884 € sur sept ans, capital à terme 470 334 €.

Source : les Espaces immobiliers/BNP Paribas.

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

BILAN PATRIMONIAL SUR 25 ANS			
Dépenses		Ressources	
Apport	400 884 €	Valeur à terme (hors frais d'achat)	526 852 €
Charges foncières	135 852 €	Revenus locatifs	635 753 €
Charges financières (intérêts d'emprunt, assurance décès-invalidité et frais de dossier)	324 913 €	Economie fiscale	0 €
Remboursement capital (montant des emprunts)	559 203 €	Récupération TVA	88 869 €
		Epargne à terme	470 334 €
Total dépenses	1 420 852 €	Total ressources	1 721 808 €
Gain net : 300 955 €			

NOTRE AVIS. Bon complément de revenus pour la retraite avec une mise de fonds relativement modeste : à partir de 150 000 € ; rentabilité possible de 5,5 % brut.