



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE



L'expert THESAURUS

Pascal Renoncet est conseiller en gestion de patrimoine THESAURUS depuis 2001. En plus de son activité de conseil, de plus de 10 ans, il dispense des cours de fiscalité des particuliers à l'ESM, section "ProMaster Gestion de Patrimoine".

Imposition des revenus locatifs : quelle stratégie retenir ?

Alors que les loyers, quelle que soit leur nature, sont imposés au Taux Marginal d'Imposition (TMI) qui peut atteindre 30% ou 41% voire 45% (ces taux étant atteint plus rapidement cette année avec la baisse du plafond du quotient familial (réduit de 15% de 2.336€ à 2.000€)) et aux contributions sociales de 15,5% (avec une nouvelle hausse envisagée dès l'année prochaine), il convient de se pencher sérieusement sur l'optimisation de ses revenus locatifs.

Tout d'abord, rappelons qu'il existe 2 principaux types de location, la location nue et la location meublée. Cette dernière rencontre ces derniers temps un franc succès, au point de susciter des « arbitrages » : **Pourquoi proposer en meublé un bien actuellement loué nu ?**

1. Avantages sur le plan économique

Pour un même logement, le montant du loyer en location meublée est plus élevé qu'un loyer en location nue.

Toutefois, il faut bien avoir à l'esprit que le « turn over » est généralement beaucoup plus élevé en meublé, ce qui nécessite une plus grande implication dans la gestion et génère des périodes de vacance locative plus fréquentes. D'autre part, toutes les villes ne se prêtent pas à la location meublée.

Pour lever toutes ces contraintes, il existe une solution : la location meublée en résidence services. Dans ce cas, votre locataire est une société exploitante qui offre des services qui sont les mêmes quel que soit le secteur d'activité. Si 3 de ces 4 services que sont l'accueil, le petit-déjeuner, le linge et le nettoyage sont fournis, la TVA est même récupérable ! THESAURUS propose d'ailleurs une sélection de biens en résidence services dans des secteurs d'activité porteurs, avec des sociétés exploitantes leader dans leur domaine pour sécuriser les loyers.



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

2. Avantages sur le plan règlementaire

La location nue relève de la loi Quillot de 1989, beaucoup plus protectrice du locataire et contraignante pour le bailleur que la loi Borloo de 2005 réformant la location meublée ou bien que le décret de 1953 pour les baux commerciaux dans le cas des résidences services.

A noter qu'une autorisation administrative (très difficile à obtenir), est obligatoire à Paris et dans les départements de 1^{ère} couronne ainsi que dans les villes de plus de 200.000 habitants pour changer l'usage d'un logement initialement loué nu pour le louer meublé, si cette location n'est pas destinée à l'habitation principale (ex : location saisonnière). Cette infraction, longtemps ignorée par l'Administration, a fait l'objet récemment de sévères contrôles au point de faire réagir la FNAIM.

3. Avantages sur le plan fiscal enfin

Lorsque le montant des loyers bruts ne dépassent un certain plafond, il est possible de choisir entre l'imposition au « régime réel » qui permet de déduire les charges, et notamment les charges financières (intérêts d'emprunt principalement). Lorsque les charges sont faibles, le régime « micro » permet d'appliquer un abattement forfaitaire à condition de ne pas générer des revenus locatifs en deçà du plafond. Attention toutefois, certaines lois d'incitation fiscale sont incompatibles avec le régime micro.

Concrètement, la location nue relève des Revenus Fonciers (RF) pour lesquels l'abattement est de 30%, applicable jusqu'à 15.000€ de revenus (non actualisé).

En location meublée, les loyers sont imposés au Bénéfice Industriel et Commercial (BIC), comme une entreprise de services en nom propre. L'abattement est alors de 50%, applicable jusqu'à 32.600€ de recettes (valeur 2012 actualisée chaque année).

Exception notable : si la location est réalisée en chambre d'hôte, gîte rural ou meublé de tourisme, l'abattement est porté à 71% jusqu'à 81.500€ de recettes valeur 2012 (également actualisée annuellement).

En régime micro, l'attrait fiscal des BIC ne fait donc aucun doute lorsqu'il n'y a plus d'emprunt ou de gros travaux déductibles, mais au régime réel également !

En effet, comme pour les entreprises, l'imposition au réel des BIC permet de déduire l'amortissement des biens détenus. Concrètement, la valeur de l'immobilier (hors foncier) et des meubles est entièrement déduit du résultat fiscal, étalé sur une période de 20 à 50 ans, soit 5% à 2% par an pour l'immobilier et de 5 à 7 ans pour le mobilier.

La comptabilité des BIC nécessite l'intervention d'un expert-comptable, mais son coût donne droit à une réduction d'impôt de même montant moyennant quelques conditions très simples à respecter. Les amortissements apportent un très net avantage des BIC par rapport aux RF, d'autant plus que s'il n'y a pas de revenus suffisants pour les utiliser, ils sont reportables à l'infini. Cet avantage est tel, que sur le long terme, ce choix fiscal est préférable à celui de la réduction d'impôt résultant de la niche fiscale Censi-Bouvard, qui octroie une réduction de 11% sur le montant HT pour tout investissement en résidence service dans le neuf en 2012 (cette réduction fiscale étalée sur 9 ans est accordée en contrepartie de l'abandon de l'amortissement de l'immobilier).



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

Le plafond du régime micro étant atteint, comment poursuivre les investissements sans remettre en cause ce régime ?

Que le régime micro soit atteint en RF ou en BIC, il est possible de poursuivre les investissements sans remettre en cause l'avantage procuré par l'abattement forfaitaire acquis. Différentes possibilités sont envisageables en fonction du type de biens détenus, de la composition de la famille et des objectifs. Les consultants THESAURUS sont à même de vous accompagner pour y parvenir.

Pascal RENONCET

Consultant en gestion de patrimoine THESAURUS

Contactez-moi pascal.renoncet@thesaurus.fr