

Les locations meublées : quelle fiscalité ?



Nature de l'activité

La location meublée, exercée de manière habituelle, relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le loueur en meublé qui exerce, de manière habituelle, son activité relève de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non de celle des revenus fonciers, la location meublée étant considérée comme une activité commerciale.

Pratique : peuvent notamment être concernés les loueurs qui assurent l'hébergement et le service petit déjeuner dit « bed and breakfast ». Le caractère habituel ne se définit pas, quant à lui, en fonction de sa durée mais de sa répétition au cours des années.

Le loueur en meublé peut être imposé selon le régime micro-BIC, le régime simplifié ou le régime réel normal. En cas d'application du régime micro-BIC (recettes inférieures ou égales à 32 900 € HT pour 2015), le revenu imposable est calculé après application d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %, avec un minimum de 305 €.

À noter : les activités de gîtes ruraux labellisés « Gîtes de France », meublés de tourisme et chambres d'hôtes peuvent

relever du régime micro-BIC. Dans ce cas, les recettes ne doivent pas dépasser 82 200 € HT en 2015, avec un abattement forfaitaire pour frais qui est ici de 71 %.

Les personnes qui donnent en location meublée une ou plusieurs pièces de leur habitation principale peuvent toutefois être exonérées d'impôt au titre des loyers perçus. Les pièces louées doivent alors constituer pour le locataire sa résidence principale et le prix de location ne doit pas dépasser des plafonds fixés, pour 2015, à 184 € par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, pour l'Île-de-France et à 135 € pour les autres régions.

Il en est de même pour les personnes qui donnent en location une partie de leur résidence principale selon le régime dit des « chambres d'hôtes ». Pour être exonéré d'impôt, le loyer perçu ne doit néanmoins pas dépasser 760 € par an, taxes comprises.

Précision : le plafond de 760 € s'applique au total des recettes qui proviennent de la location, mais aussi de prestations annexes (par exemple le téléphone et le petit déjeuner).

Dans le cadre de l'activité de location meublée, deux régimes fiscaux sont susceptibles de s'appliquer, selon que le loueur en meublé est professionnel ou non.

Loueur en meublé professionnel

Pour être qualifié de loueur en meublé professionnel, le contribuable doit remplir cumulativement trois conditions.

Conditions

Le loueur en meublé professionnel est celui qui remplit cumulativement trois conditions. D'abord, il faut qu'un des membres de son foyer fiscal soit inscrit au Registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel. Il doit ensuite retirer de l'activité de loueur en meublé un montant de recettes supérieur à 23 000 €. Le seuil de 23 000 € s'appréciant en tenant compte du montant total des recettes réalisées par le foyer fiscal. Enfin, ces recettes doivent être supérieures au total des autres revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Si le loueur en meublé ne remplit pas l'une de ces conditions, il a alors la qualité de loueur en meublé non professionnel.

Sort des déficits

Les déficits tirés de la location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable, sans limites.

Particularité : en cas d'acquisition d'un immeuble neuf, les déficits issus des charges engagées avant le début de l'activité de location (charges financières...) peuvent s'imputer par tiers sur le revenu global des 3 premières années d'activité. Cette possibilité d'imputation étant toutefois réservée aux contribuables ayant le statut de loueur professionnel dès l'année d'achèvement ou de livraison de l'immeuble et conservant ce statut durant les 3 ans.

Pratique : le déficit ne peut, bien entendu, s'imputer sur le revenu global que si le loueur a opté pour l'un des régimes réels d'imposition, le régime micro-BIC excluant la possibilité de constater un déficit.

Plus-values

Les plus-values réalisées par les loueurs professionnels sont soumises au régime des plus-values professionnelles. En pratique, elles bénéficient, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins 5 ans, d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au cours des 2 années civiles précédentes n'excède pas 90 000 € HT et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90 000 € HT et 126 000 € HT. À défaut de remplir l'une de ces conditions, la plus-value est soumise au régime de droit commun des plus-values professionnelles, à court ou à long terme.

Rappel : les plus et moins-values professionnelles à court terme sont imposées comme un résultat ordinaire, tandis qu'à long terme, elles relèvent normalement du taux réduit de 16 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Loueur en meublé non professionnel

La fiscalité des loueurs en meublé non professionnels diffère au regard du traitement des déficits et de la plus-value de cession du logement loué.

Importante différence : les déficits du loueur non professionnel ne sont pas imputables sur ses autres revenus mais uniquement sur ses revenus de location meublée de la même année et des 10 années suivantes.

En outre, en cas de vente de l'immeuble loué, la cession relève du régime des plus-values des particuliers et non des plus-values professionnelles.

Rappel : les plus-values immobilières privées sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Autre particularité, les loueurs en meublé non professionnels qui réalisent certains investissements immobiliers jusqu'au 31 décembre 2016 peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette réduction – aussi appelée dispositif « Censi-Bouvard » – ne concerne toutefois que les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou de logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.

Ces logements acquis doivent être en outre situés dans des structures bien spécifiques telles qu'un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés ou encore une résidence avec services pour étudiants.

Enfin, l'acquéreur doit s'engager à le louer pendant une période continue d'au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel il est situé.

Répartie sur les 9 années, la réduction d'impôt est égale à 11 % du prix de revient des logements acquis depuis 2012, plafonné à 300 000 € par an mais majoré, le cas échéant, des travaux de réhabilitation.

Règles communes aux autres impôts

Que le loueur en meublé soit professionnel ou non, les mêmes règles s'appliquent en matière de TVA et d'impôt locaux.

TVA

Sur le plan de la TVA, que la location soit occasionnelle, permanente ou saisonnière, elle est en principe exonérée de cette taxe. Il n'y a donc aucune raison de privilégier l'un ou l'autre des statuts fiscaux de loueur en meublé à ce titre.

Toutefois, le loueur peut être soumis à la TVA s'il propose, en plus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

En pratique, peuvent ainsi être concernés les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les maisons ou appartements meublés.

Précision : si le loueur est soumis à la TVA, il peut récupérer la TVA sur le montant de son investissement immobilier ainsi que sur ses charges d'activité locative.

Impôts locaux

Qu'importe le statut du loueur, la contribution économique territoriale (CET) est due par le propriétaire des locaux loués meublés. Mais en sont toutefois exonérés les propriétaires qui louent :

- une partie de leur habitation personnelle de manière irrégulière ;
- une partie de leur habitation principale, même à titre habituel, à condition que, d'une part, les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale et que, d'autre part, le prix de location ne dépasse pas un certain montant ;
- tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural ;
- des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés « meublés de tourisme » ;

– tout ou partie de leur habitation personnelle (par exemple, les propriétaires qui louent leur résidence secondaire quelques semaines par an).

Précision : l'habitation personnelle s'entend du logement que le propriétaire peut occuper à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de location.

Au regard de la taxe d'habitation, le loueur meublé professionnel ou non professionnel n'en est en principe pas redevable s'il remplit deux conditions cumulatives : les locaux loués ne doivent pas constituer l'habitation personnelle du loueur, et étant spécialement aménagés pour la location, ils sont en principe déjà passibles de la CET.

Néanmoins, pour apprécier si la taxe d'habitation est réellement due, il faut, en pratique, se placer au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Si, au 1^{er} janvier, le propriétaire qui donne en location un logement meublé entend le louer durant quelques mois et s'en réserver la disposition pendant le reste de l'année, il est passible à la fois de la CET et de la taxe d'habitation. Et ce, y compris en présence d'un locataire au 1^{er} janvier.

Si, à l'inverse, le propriétaire entend louer le logement meublé tout au long de l'année, et qu'il ne se réserve aucune possibilité de séjour, il n'est pas passible de la taxe d'habitation mais seulement de la CET. Tel peut être le cas, par exemple, lorsqu'il est lié par un contrat avec une agence immobilière.