

Location meublée : les amortissements ont du bon

Optimiser la fiscalité de la location meublée en direct grâce aux amortissements est possible. Mieux vaut toutefois bénéficier des conseils de professionnels. Explications.

La constitution d'épargne, la recherche de revenus complémentaires et l'anticipation de la baisse de ses revenus futurs en préparant sa retraite sont l'une des principales préoccupations des ménages en France. Malgré un contexte économique difficile et un niveau encore très élevé des prix de vente, l'investissement immobilier est l'investissement privilégié des Français dans le cadre de la constitution de leur patrimoine. Contrairement aux régimes fiscaux spécifiques rattachés à l'acquisition d'un bien immobilier à usage locatif, le statut de loueur en meublé est un statut juridique et fiscal rattaché à la personne et non au bien. Bénéficiant d'une législation plus souple applicable au bail et d'un environnement fiscal privilégié, de nombreux investisseurs recherchent un investissement immobilier dans l'objectif d'acquérir le statut de loueur en meublé.

En France, la location meublée est souvent synonyme d'investissement dans les résidences de services (Ehpad, seniors, étudiant, tourisme et affaires).

Nous étudierons ici la location meublée en direct sans prestations hôtelières, et sans passer par un gestionnaire via la signature d'un mandat ou d'un bail commercial. En effet, la location meublée en direct intéresse de plus en plus de propriétaires-bailleurs, notamment grâce à son régime fiscal particulièrement intéressant du fait de la déductibilité des amortissements comptables de l'immobilier et du mobilier.

L'amortissement comptable est une charge déductible fiscalement mais non décaissée, à la différence de travaux ou d'intérêts d'emprunts. Cela revient à un gain de trésorerie.

L'amortissement vient diminuer le résultat imposable de l'activité du loueur en meublé, et ce dernier réalise une économie d'impôt.



XAVIER MARSALA, directeur Immokip Compta-Option Réel.



DAVID ABIHSSIRA, directeur du développement Immokip Compta-Option Réel.

Malgré un contexte économique difficile et un niveau encore très élevé des prix de vente, l'investissement immobilier est l'investissement privilégié des français dans le cadre de la constitution de leur patrimoine.

■ Les critères pour louer en meublé

La location meublée revêt des avantages fiscaux et juridiques importants. Mais le caractère fiscal ne doit pas être la condition *sine qua non* de louer un bien en meublé. Le caractère fiscal ne doit pas prévaloir sur le caractère locatif.

Certaines zones accueillent particulièrement la typologie de locataires pour des locations meublées ; ces zones sont généralement des grandes villes, des villes étudiantes ou touristiques. La typologie du bien est également déterminant : la location meublée est souvent préconisée par des étudiants ou des jeunes actifs, donc un bien destiné à la location meublée est plutôt un studio ou un appartement de taille moyenne.

On imagine mal une famille avec plusieurs enfants choisir une location meublée. Il existe cependant une solution pour louer en meublé des grandes surfaces, comme des maisons : il s'agit de la colocation.

Avec l'allongement des études, la mobilité accrue des étudiants, un pouvoir d'achat en baisse, une pénurie du parc locatif urbain, le ralentissement de la construction de logements et l'augmentation des loyers, la colocation s'affirme et s'impose en France de jour en jour comme une solution de logement privilégiée par un nombre de plus en plus important de personnes.

Loyers raisonnables, espaces à vivre plus grands et convivialité, la colocation offre des atouts humains et financiers indéniables.

On estime aujourd'hui que la demande de colocation est cinq fois supérieure à l'offre. Les propriétaires immobiliers qui louent leur bien en colocation bénéficient d'un marché porteur.

■ Quel régime fiscal choisir pour optimiser la fiscalité de sa location meublée ?

Le loueur en meublé a le choix entre deux régimes fiscaux pour déclarer les revenus de sa location meublée : le micro-BIC et le régime du réel simplifié.

En tant que loueur en meublé, ayant des loyers annuels inférieurs à 32 900 €, vous devez déclarer vos revenus au régime micro-BIC. Le bénéfice imposable dans le cadre du régime micro-BIC est égal aux loyers meublés diminués d'un abattement forfaitaire de 50 %.

Cet abattement tient compte de l'ensemble des frais afférents à votre bien loué. Ce résultat va s'ajouter à vos autres revenus pour être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Si vous optez pour le régime micro-BIC, il faut mentionner le montant de vos loyers directement sur votre déclaration de revenus. L'administration appliquera automatiquement l'abattement de 50 %.

Ce régime du micro-BIC est très souvent moins avantageux que le régime réel simplifié.

Le régime du réel est un régime fiscal particulièrement intéressant. Le bénéfice taxable est établi selon les règles générales régissant les bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le bénéfice taxable correspond à la différence entre les recettes annuelles et les charges et amortissements déductibles.

Le régime réel simplifié permet notamment de déduire les charges suivantes : les factures d'entretien et de réparations, la taxe foncière, les frais d'assurance, les frais de gestion, les honoraires de l'expert-comptable, les frais de procédure en cas de litige avec un locataire, les abonnements et consommations divers intégrés dans le montant



L'article 39C du Code général des impôts limite la quantité d'amortissement qui peut être prise en compte pour la détermination du résultat fiscal dans l'activité de location meublée.



du loyer, mais dont la facturation vous est adressée (facture téléphonique, abonnement Internet, par exemple), les intérêts de l'emprunt majorés des frais de dossier et de constitution des garanties et prime d'assurance, les droits d'enregistrement et les frais de notaire relatifs à l'acquisition des locaux, les provisions pour risques. Le régime réel simplifié permet aussi de déduire les amortissements concernant les locaux, le matériel et le mobilier, et les travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration.

L'amortissement comptable est défini comme la « constatation comptable de la dépréciation de la valeur de certains éléments de l'actif immobilisé » (immeuble, appartement, maison). La pratique de l'amortissement consiste donc à enregistrer dans la comptabilité du loueur en meublé une perte de valeur constatée sur un bien.

Les dotations pratiquées constituent des charges d'exploitation, qui sont portées à l'actif du bilan, en diminution de la valeur d'origine des éléments correspondants, et, déductibles des revenus locatifs.

Au plan comptable, les amortissements sont imputables suivants des règles de droit commun. L'amortissement correspond à la mise en réserve d'une partie du résultat d'exploitation en vue de constituer une trésorerie suffisante pour permettre le remplacement à terme des immobilisations. Pour autant que le bien ait été inscrit à l'actif du loueur, celui-ci peut amortir chaque année sur une période correspondant à la nature de ces biens.

Au plan fiscal, les règles d'imputation sont différentes. L'article 39C du CGI limite la quantité d'amortissement qui peut être prise en compte pour la détermination du résultat fiscal dans l'activité de location meublée. La règle stipule que les amortissements pris en compte ne peuvent avoir pour effet de créer ou d'accroître le déficit fiscal. Si le compte d'exploitation présente un bénéfice avant prise en compte des amortissements, le montant des amortissements déductibles ne peut excéder ledit bénéfice. La quote-part non déduite des amortissements est alors mise en réserve pour imputation ultérieure. Ces amortissements non imputés sont reportables indéfiniment jusqu'à ce que le résultat bénéficiaire d'un exercice futur en permette la déductibilité.

■ Les amortissements par composants, quelle est la règle ?

Conformément aux normes internationales édictées par l'IFRS en matière comptable, les biens doivent être amortis pour chaque classe d'actif ou composant, en fonction de la durée d'utilisation propre à chaque catégorie ainsi que des caractéristiques techniques propres à chaque immeuble.



L'expertise-comptable au service des loueurs en meublé

Immokip Compta-Option Réel est une société d'expertise-comptable spécialisée dans l'accompagnement des loueurs en meublé. Fort d'une vingtaine de collaborateurs, tous dédiés à la location meublée, Immokip Compta-Option Réel gère la comptabilité de plus de 8 000 loueurs en meublé. Immokip Compta-Option Réel collabore également avec des banques nationales et européennes, et des promoteurs immobiliers nationaux en France. Basées à Paris et à Aix-en-Provence, les équipes sont reconnues par la profession immobilière pour leur sens du service et leur compétence dans la fiscalité de la location meublée.

Spécialiste de la récupération de la TVA en France dans le secteur des résidences de services, Immokip Compta propose un kit fiscal aux investisseurs en résidences de services LMNP (loueurs de meublé non professionnels) permettant une récupération de la TVA pendant la construction (à chaque trimestre en fonction des appels de fonds payés), ainsi que l'ensemble des missions comptables relatives à l'activité du loueur en meublé. Immokip Compta accompagne également les promoteurs immobiliers dans le système du financement HT (hors taxes) des résidences services, plus communément appelé « avance TVA ».

La notion de composant est définie en matière comptable à l'article 311-2 du PCG (plan comptable général).

La décomposition d'un bien en composants précise que l'amortissement du bien doit être ventilé en éléments principaux qui vont constituer les composants (terrain, gros œuvre, aménagement intérieur, toiture, électricité...). Chaque composant détermine une partie de la valeur du bien et est amorti en fonction de sa durée réelle d'utilisation. Ainsi il est recommandé en fonction de chaque bien locatif meublé, de distinguer la liste des composants et la durée normale d'utilisation.

L'accompagnement par un expert-comptable est fortement recommandé pour éviter tout risque d'erreur et sécuriser les déclarations fiscales du loueur en meublé.

Durées et taux d'amortissements moyens par composant

A titre d'exemple, le tableau ci-contre synthétise une allocation type par composants adaptée à la location meublée d'un immeuble urbain tout en respectant les durées moyennes d'amortissement fixées par la jurisprudence.

Il faut noter que la valeur du terrain n'est pas amortissable (en moyenne 15 à 20 %), et que les meubles sont généralement amortis de manière linéaire sur une durée de sept années.

Pour être déductible, l'amortissement doit être impérativement comptabilisé et mentionné sur le relevé des amortissements ouvert dans les livres du loueur et joint à sa déclaration de résultat.

Au plan fiscal, les règles d'imputation sont différentes. L'article 39 C du CGI limite la quantité d'amortissement qui peut être prise en compte pour la détermination du résultat fiscal dans l'activité de location meublée. La règle stipule que les amortissements pris en compte ne peuvent avoir pour effet de créer ou d'accroître le déficit fis-

Le meilleur régime fiscal pour M. Dupont

Recettes et Charges	Foncier Classique	Micro BIC Meublé	Réel Meublé LMNP
Loyers	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Abattement		50%	
Amortissement Immobilier 30 ans			8 500 €
Amortissement Mobilier 7 ans			1 072 €
Charges (assurances + frais + Taxe Foncière)	2 500 €		2 500 €
CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) uniquement pour les Loueurs en meublé	0 €		150 €
Intérêts d'emprunt	0 €		0 €
Revenus imposables	9 500 €	6 000 €	-222 €
TMI	30%	30%	30%
Impôts TMI	2 850 €	1 800 €	0 €
CSG CRDS RSA (15,5%)	1 473 €	930 €	0 €
Total charge fiscale	4 323 €	2 730 €	0 €
Valeur du bien			300 000 €
Valeur du mobilier			7 500 €
	Réel LMNP par rapport au Foncier	Réel par rapport Micro BIC	
Soit une économie d'impôts par an	<u>4 323 €</u>	<u>2 730 €</u>	

Pour être déductible, l'amortissement doit être impérativement comptabilisé et mentionné sur le relevé des amortissements ouvert dans les livres du loueur et joint à sa déclaration de résultat.

cal. Si le compte d'exploitation présente un bénéfice avant prise en compte des amortissements, le montant des amortissements déductibles ne peut excéder ledit bénéfice. La quote-part non déduite des amortissements est alors mise en réserve pour imputation ultérieure. Ces amortissements non imputés sont reportables indéfiniment jusqu'à ce que le résultat bénéficiaire d'un exercice futur en permette la déductibilité.

■ Exemple de cas entre le régime du micro-BIC et le régime réel

M. Dupont est un propriétaire-bailleur qui a 12 000 € de revenus locatifs par an pour un bien immobilier locatif d'une valeur de 300 000 € avec 7 500 € de mobilier. Il a une TMI à 30 % et n'a plus d'emprunt immobilier sur son emprunt. Quel est le meilleur régime fiscal pour lui ? (Se reporter au tableau ci-contre).

■ Les obligations comptables et fiscales du régime réel

Les obligations comptables et fiscales du loueur en meublé sont équivalentes à celles d'une petite entreprise commerciale.

Le résultat provenant de la location d'immeubles meublés est taxé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le résultat comptable est déterminé selon les principes du Code de commerce (comptabilité à partie double).

Un loueur en meublé placée sous le régime du réel doit obligatoirement tenir une comptabilité (reprenant les dépenses et les recettes de l'exercice), le registre des immobilisations et des amortissements et procéder à l'établissement d'un bilan et d'un compte de résultat.

Synthèse d'une allocation type par composants adaptée à la location meublée d'un immeuble urbain

Composants	Part des composants dans le prix	Durée de l'amortissement	Taux moyens constatés
Gros œuvre	40%	50 ans	2,00 %
Façade	20 %	30 ans	3,33 %
Equipement	20 %	20 ans	5,00 %
Agencement	20 %	15 ans	6,67 %
Moyenne	100 %	33 ans	3,33 %

Chaque année, le loueur en meublé est dans l'obligation de déposer la déclaration de résultat n° 2031 du dernier exercice auprès du Service des Impôts des Entreprises, accompagnée des tableaux de la liasse fiscale n° 2033-A à 2033-G.

Conformément aux règles qui régissent les BIC, les bénéfices sont ajoutés aux autres revenus pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

En revanche, les déficits fiscaux sont imputables sur des BIC de même nature enregistrés dans l'année ou au cours des dix années suivantes.

Devenir loueur en meublé est une démarche qui présente des caractéristiques particulières qu'il convient de bien maîtriser pour en tirer toute la valeur.

Dans un contexte général, la complexité de la législation juridique et fiscale conduit l'expert-comptable à être de plus en plus sollicité pour apporter les conseils nécessaires à l'optimisation de la situation fiscale personnelle du client.

■ L'intérêt de confier sa comptabilité à un expert-comptable spécialisé

Le fait d'opter pour le régime du réel en location meublée engendre des formalités comptables et fiscales, et nécessite l'accompagnement par un expert-comptable. Il est préconisé d'en choisir un spécialisé dans ce domaine, qui nécessite une compétence dans cette fiscalité spécifique. De plus, il existe un avantage fiscal incitant le recours à

Le fait d'opter pour le régime du réel en location meublée engendre des formalités comptables et fiscales, et nécessite l'accompagnement par un expert-comptable. Il est préconisé d'en choisir un spécialisé dans ce domaine.

un expert-comptable et à un centre de gestion agréé. L'Assemblée nationale a adopté en lecture définitive (loi de finances publiée au *Journal officiel* le 30 décembre 2015) le projet de loi de finances rectificative 2015 qui rétablit, entre autres, l'avantage fiscal de la réduction d'impôt supprimé par la loi de finances 2015, à savoir la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA, calculée sur les deux tiers des dépenses engagées et plafonnée à 915 € par an pour les entreprises au micro optant pour un régime réel (article 199 quater B).

■ Un choix important

Le choix de l'amortissement comptable pour un bien en location meublée peut s'avérer très intéressant fiscalement. Cependant, il convient de consulter un professionnel de l'expertise-comptable, pour déterminer précisément l'intérêt ou non pour le loueur en meublé d'avoir recours au régime réel et donc à l'amortissement comptable.

Le recours à un cabinet d'expertise-comptable spécialisé dans la location meublée permet à l'investisseur d'assurer la gestion administrative et fiscale de son bien dans des conditions paisibles et sécurisées. ●

David Abihssira, directeur du développement
Immokip Compta-Option Réel, et

Xavier Marsala, directeur Immokip Compta-Option Réel

VALORISEZ VOTRE UNIVERS PROFESSIONNEL ET RENFORCEZ VOTRE IMAGE EN ACHETANT UNE ŒUVRE D'ART EN LEASING



C'est si simple d'afficher votre modernité au bureau :

- > Vous choisissez votre œuvre parmi la sélection de notre conseillère artistique
- > Vous financez votre achat via un contrat de leasing avec option d'achat



Galerie
BEAUX ARTS

Visitez notre galerie virtuelle : www.galeriebeauxarts.com - contact@galeriebeauxarts.com