

La Location meublée

La location en meublé est une forme de gestion du patrimoine immobilier qui permet de bénéficier d'un régime fiscal attractif.

Cette location spécifique permet de louer des locaux (chambres ou appartements) meublés. L'équipement requis (literie, ustensiles de cuisine, meubles de rangement, table et chaises...) doit permettre au locataire, une installation immédiate nécessitant juste un apport de ses seules affaires personnelles.

Les revenus de la location meublée sont imposés dans la catégorie des BIC. Ce régime d'imposition peut se révéler, par ce fait, très avantageux notamment en raison des charges déductibles.

L'ESSENTIEL

- Une forme de gestion d'un patrimoine immobilier dans un but de préparation de la retraite dans un cadre fiscal spécifique
- D'un point de vue fiscal, l'intérêt réside dans l'imposition des revenus dans la catégorie BIC permettant, le cas échéant, de bénéficier du régime du micro BIC
- Le loueur en meublé professionnel (LMP) peut opter pour le régime du réel et déduire ses éventuels déficits de son revenu global. Il peut aussi amortir le local ainsi que le mobilier le garnissant, si ces biens sont inscrits à l'actif du bilan

EN SAVOIR PLUS

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) n'est reconnu que si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS)
- tirer de l'activité de location en meublé des recettes (appréciées prorata temporis) de 23 000 € minimum
- avoir des recettes excédant les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles et des BNC

DEUX RÉGIMES D'IMPOSITION :

- Micro : le loueur en meublé exerçant à titre individuel relève automatiquement du régime des micro-entreprises lorsque ses recettes annuelles n'excèdent pas 32 900 € : le résultat imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire de 50 %
- Réel : lorsque les recettes sont supérieures à ce montant 32 900 €, s'applique le régime dit du réel ; le loueur peut également opter pour ce régime pour matérialiser un déficit. L'option est valable 2 ans et reconductible tacitement pour la même période

Le sort des déficits : dans le cadre du LMP, le déficit fiscal est déductible (sans limite de montant) du revenu global et reportable 6 ans.

"BON À SAVOIR"

Investir dans une résidence Censi-Bouvard, c'est bénéficier d'une réduction de votre impôt sur le revenu en investissant, jusqu'au 31 décembre 2016, dans un logement situé dans une résidence éligible que vous vous engagerez à louer au moins 9 ans, meublé, à titre non professionnel.