

EXPERTISE

Meublé amortissable

Investir en Loueur Meublé Non Professionnel amortissable c'est investir dans un bien immobilier meublé en vue de le louer en régime fiscal réel amortissable. L'investissement est réalisé hors taxes. Comptablement, le bien immobilier est amorti et vient créer une charge comptable qui neutralise les revenus de votre investissement. Cette possibilité vous permet de générer des revenus sans imposition supplémentaire.

DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL

La loi ALUR du 26 mars 2014 (complétée par la loi MACRON du 06/08/2015) encadre juridiquement la location meublée : « la location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité ».

Le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste du mobilier et des éléments de confort obligatoires pour les locations meublées à usage de résidence principale (Literie avec couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher, plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes, réfrigérateur avec une partie congélateur ou congélateur séparé, vaisselle et ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien).

Les revenus des locations meublées sont imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Il existe deux types de location meublée.

La location meublée en résidence service

Il s'agit de l'immobilier dit « géré ». Le contrat de location est associé à une prestation de services para-hôtelière.

L'immobilier géré comprend les résidences exploitées par un professionnel dans quatre secteurs précis :

- les résidences étudiantes,
- les résidences de tourisme et affaires,
- les résidences seniors,
- les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

La location meublée en secteur privé

Il s'agit de meubler le bien immobilier qui sera mis en location à usage d'habitation ou de tourisme. L'usage peut être saisonnier, temporaire ou permanent. Le logement doit bénéficier de mobilier et d'équipement, tels que définis dans le décret 2015-981 du 31 juillet 2015.

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE

L'investisseur est propriétaire d'un bien immobilier qu'il loue meublé. Les revenus de son investissement sont imposables dans la catégorie Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Comptablement et fiscalement, le bien est amorti. Ces amortissements se déduisent des revenus générés qui deviennent nets d'impôts.

(SUITE)

Meublé amortissable

La location en meublé amortissable

La location en meublé amortissable est un levier très intéressant pour se générer des revenus nets d'impôts.

DEUX OPTIONS POSSIBLES :

1. La location indirecte avec un bail commercial (en résidences services)
2. La location directe avec un bail meublé en secteur libre

Les avantages du levier fiscal

Les revenus de la LMNP relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Globalement, trois régimes déclaratifs sont possibles :

- Le micro BIC avec un abattement forfaitaire de 50 % si les recettes sont inférieures à 33 200€ (n'est pas possible avec le meublé en résidences services).
- Le réel simplifié sur demande à l'aide d'une liasse fiscale simplifiée.
- Le réel normal au-delà de 238 000 € HT de CA (Liasse fiscale complète).

LE RÉGIME SIMPLIFIÉ PERMET DE PERCEVOIR DES REVENUS NETS D'IMPÔTS

Au delà de 32 900€ ou sur demande auprès du fisc si les recettes sont inférieures, l'investisseur bénéficie du régime réel. Il est considéré comme loueur meublé non professionnel si les revenus tirés de la location meublée ne constituent pas sa principale source de revenus.

En régime réel, l'investisseur déduit de ses recettes, l'ensemble de ses charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestions,...) et les amortissements.

L'intérêt de cette option est que comptablement, l'achat du bien immobilier et du mobilier sont amortis et deviennent des charges déductibles des loyers.

Les revenus tirés de cet investissement sont comptablement annulés et ne génèrent pas d'augmentation de la base imposable à long terme.

- *Amortissement de l'immobilier sur 30 ans*
- *Amortissement du mobilier sur 10 ans.*

(SUITE)

Meublé amortissable

EN RÉSIDENCE SERVICES, LES REVENUS SONT GARANTIS ET LE PROPRIÉTAIRE NE S'OCCUPE PAS DE LA GESTION DE SON BIEN

Le propriétaire signe un bail commercial à l'exploitant qui gère la mise en location de son bien.
Le propriétaire reçoit tous les mois ou tous les trimestres le loyer prévu par contrat quelque soit le taux d'occupation de son bien.

Conclusion

Le LMNP est un dispositif qui a du sens à plusieurs titres.
En effet, et particulièrement en résidences services, investir en LMNP, c'est :

- Ne pas avoir à gérer son bien
- Bénéficier d'une rentabilité intéressante définie contractuellement dans le bail commercial
- Réaliser un investissement immobilier sur lequel la demande locative est en pleine croissance (étudiants, seniors).

Ce dispositif s'adresse à tout épargnant, fiscalement domicilié en France, souhaitant investir pour se constituer un patrimoine, préparer sa retraite, protéger sa famille ou se constituer des compléments de revenus.

Pour réussir son investissement en LMNP, il est essentiel de respecter les fondamentaux de l'immobilier. Il est nécessaire que le bien se situe dans une grande agglomération ou une ville à fort potentiel de développement, mais aussi à proximité de toutes les commodités (transports en commun, commerces, écoles, ...).

Il est également fondamental de choisir consciencieusement l'emplacement du logement en fonction de sa typologie : une résidence étudiante aura du sens si elle se trouve à proximité du campus et des écoles par exemple.

Dans tous les cas, nous ne vous proposons que des biens répondant à ces critères.