



2 janvier 2012

## Le régime réel, un régime fiscal avantageux pour la location meublée

La fiscalité est l'un des premiers critères à prendre en compte pour le choix d'un placement.

Dans le cas de la location meublée saisonnière, elle se révèle avantageuse. Les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers, comme c'est le cas pour les locations vides. L'investisseur peut opter, soit pour le régime réel d'imposition des bénéfices, soit pour le régime micro-BIC.

Ce dernier se caractérise par des obligations déclaratives et comptables minimales et s'applique de plein droit quand le montant des recettes est inférieur à 32.600 € (revenus 2011). Dans ce cas, le bénéfice taxable est égal aux recettes annuelles diminuées d'un abattement forfaitaire de 50 %.

L'application du micro-BIC n'est cependant pas une obligation. Le loueur a la possibilité de demander à bénéficier du régime réel d'imposition ce qui va le plus souvent dans son intérêt\*.

Le régime micro-BIC, à première vue attrayant par sa facilité de calcul, n'est en effet avantageux que si les charges sont inférieures à 50 % des recettes de la location meublée. Lorsqu'elles sont supérieures, mieux vaut opter pour le régime réel. L'impôt à payer est alors assis, non pas sur les recettes, mais sur le bénéfice, déterminé en soustrayant les charges et les amortissements des recettes.

Ces dernières sont constituées de la somme des loyers encaissés, des provisions pour charges prévues au contrat de bail et des recettes accessoires (par exemple une indemnité d'assurance couvrant des impayés).

Le calcul des charges et des amortissements déductibles se révèle un peu plus complexe.

Les charges incluent, pour leur montant réel et justifié, toutes les charges de gestion et d'administration du bien : achat de petit matériel, dépenses d'entretien, travaux de réparation, prime d'assurance, impôts, honoraires de gestion, dépenses de personnel, frais de gestion courante, frais de procédure, intérêt d'emprunt, abonnements intégrés dans le loyer, mais facturés au bailleur.

Les amortissements sont calculés, quant à eux, sur la valeur du logement et des meubles.

Pour le premier, l'investisseur prend en compte la valeur de la construction (mais pas celle du terrain), valeur à laquelle s'applique un taux entre 2,5 et 3 %. Par exemple, sur un logement estimé 240.000 €, hors valeur du terrain, l'amortissement déductible atteint 7.200 € par an pendant 33 ans. Sachant qu'une telle déduction n'est pas permise pour un bien loué vide, on perçoit le réel avantage du meublé. Le mobilier, quant à lui, s'amortit à raison de 20 % par an pendant cinq ans.

A l'arrivée, le montant cumulé des charges peut diminuer sérieusement les recettes, les égaler, voire les dépasser. Dans ce dernier cas, il ne s'agit évidemment plus d'un bénéfice, mais d'un déficit. Celui-ci peut être – autre avantage de ce régime réel d'imposition – mis, en quelque sorte, en réserve pour être déduit d'un bénéfice déclaré au cours des 10 années suivantes. En clair, le déficit constaté une année N pourra être déduit d'un bénéfice constaté au cours des années N+1 jusqu'à N+9. Quant aux amortissements, ils ne peuvent pas être à l'origine d'un déficit ou creuser celui-ci, mais seront reportés sans limitation sur les années suivantes.

Les obligations déclaratives et comptables du régime réel d'imposition requièrent rigueur et attention. Il est donc souvent utile de faire appel à un expert comptable. En contrepartie, l'impôt à payer est, dans la plupart des cas, inférieur à celui calculé selon le mode du micro-BIC.

### Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

**Exemple :**

Mise en location meublée d'un studio à Paris, acquis 190.000 € au moyen d'un prêt in fine de 140.000 €, au taux de 4,3 %, équipé et meublé pour 4.400 €. Quelques travaux effectués la 1ère année pour 3600 €. Le loyer toutes charges comprises est de 990 €/mois

<b>Loyer annuel</b>	<b>11880</b>
<b>A déduire</b>	
Charges courantes	1300
Travaux déductibles	3600
Impôts	800
Frais financiers	6000
Amortissement de la construction 190 000 - 20% (valeur du terrain) au taux de 3%	4560
Amortissement du mobilier au taux de 20%	880
<b>Total</b>	<b>17140</b>
<b>Résultat imposable</b>	<b>0</b>
<b>Amortissements reportables</b>	<b>5260</b>
<b>Rentabilité</b>	<b>5,30%</b>

*\* Il lui suffit d'envoyer, sur papier libre, au service des impôts, une lettre qui précise simplement son souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle le loueur veut bénéficier du régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.*

**Lodgis.com en bref**

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé en location meublée qui s'adresse à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est aujourd'hui leader sur le marché de la location meublée à Paris avec :

- 5000 propriétaires qui lui font confiance
- Plus de 50 000 locations meublées réalisées
- 40 collaborateurs expérimentés
- Plus de 200 000 visiteurs par mois sur [www.lodgis.com](http://www.lodgis.com)

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes....

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

**Contact presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)