

Loueurs en meublé non professionnels (LMNP) : les atouts du régime réel

Les loyers issus des locations meublées entrent, même s'il ne s'agit pas d'une activité professionnelle, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les bailleurs ayant le statut de LMNP ont, généralement, le choix entre deux régimes fiscaux pour déclarer leurs revenus locatifs : le micro-BIC et le régime réel. Si le premier est souvent plébiscité en raison de sa simplicité, ce n'est pas forcément le plus intéressant fiscalement. Stanislas Coûteaux, fondateur de Book A Flat, une agence spécialisée dans la gestion locative de meublés haut de gamme, analyse les deux options possibles avec leurs avantages et leurs inconvénients.

Régime micro-BIC, un abattement forfaitaire de 50 %

Lorsque les recettes locatives encaissées au cours de l'année civile sont inférieures à 72 600 euros (176 200 euros pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes), elles sont automatiquement soumises au régime « micro-BIC ». Dans ce cas, le montant des loyers imposables est déterminé après un abattement forfaitaire de 50 %, porté à 71 % pour un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôtes. « *En location nue, dans le régime du micro-foncier, cet abattement n'est possible que jusqu'à 15 000 euros de revenus et ne porte que sur 30 % des revenus locatifs* » rappelle Stanislas Coûteaux. En régime « micro », en contrepartie des abattements, il est impossible de déduire des charges et d'amortir l'immeuble.

Régime réel, amortissements et déductions de charges

Lorsque les recettes annuelles sont comprises entre 72 600 euros (176 200 euros pour les meublés et les chambres d'hôtes) et 818 000 euros, c'est le régime réel simplifié qui s'applique. Si ses revenus sont inférieurs aux plafonds, le bailleur peut, sur option, être imposé au réel. « *Très souvent, par manque d'informations, de nombreux loueurs en meublé restent au régime « micro-BIC », alors même qu'ils y perdent beaucoup d'argent. Dans 85 % des cas, le régime réel simplifié est plus intéressant. Il est, en effet, possible d'amortir la valeur du bien et du mobilier ; et ce, à partir de la date de début d'activité au régime réel, même si le bien a été acquis il y a plusieurs années. Il est aussi possible de déduire toutes les dépenses liées à l'activité (charges de copropriété, intérêts d'emprunt, etc.) ainsi que les frais d'achat et les honoraires d'agence si le bien a été acheté dans l'année de déclaration de l'activité. En location vide, avec le régime réel des revenus fonciers, seules certaines de ces dépenses sont déductibles* » souligne Stanislas Coûteaux. Si un déficit est constaté il peut s'imputer sur les bénéfices des autres meublés non professionnels perçus par le foyer fiscal au cours des dix années suivantes. « *Ce mécanisme permet de neutraliser la fiscalité pesant sur les locations meublées pendant plusieurs années* » relève le fondateur de Book a flat.

Dernier avantage, le bailleur au moment de la revente bénéficie, malgré les amortissements pratiqués, de la taxation sur les plus-values des particuliers. Celle-ci est très favorable, avec l'application d'abattement pour durée de détention et une exonération complète au-delà de 30 ans. « *Contrairement à ce qui se passe si le bien est logé dans une SCI soumise à l'IS, une formule souvent retenue par les propriétaires de meublés, l'option pour le régime*

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

réel et la possibilité de déduire les amortissements n'aura pas d'impact en cas de revente. Ce n'est pas l'amortissement du bien qui fait du régime réel en location meublée une niche fiscale, c'est le calcul de la plus-value du bien amorti ! » conclut Stanislas Coûteaux.

Cas pratique

Un investisseur acquiert pour 500 000 euros de biens destinés à la location meublée. Il va percevoir 20 000 euros de recettes annuelles. Comparaison entre l'imposition au régime réel simplifié et au micro-BIC.

Revenus annuels : 20 000	
Régime du réel simplifié	Régime micro-BIC
Amortissement : 14 166 euros*	Abattement forfaitaire sur les loyers de 50 % : 10 000 €
Taxe foncière 2 500 euros	
Charges diverses 1 500 euros	
1 834 euros	10 000 euros

BIC imposables

*Amortissement de 85% de la valeur de l'immeuble réparti sur 30 ans. On considère l'amortissement du mobilier comme négligeable.

A propos de Book A Flat...

Spécialiste de la gestion locative haut de gamme à Paris, Book A Flat a été co-fondée en 2004, par Stanislas Coûteaux et Géraldine de Fouquières. Forte d'une équipe de 25 collaborateurs, la société est riche d'une expérience -et de la data afférente -sur plus de 15 000 locations depuis sa création. Elle compte à ce jour plus de 3000 biens en location, représentant plus de 300 millions d'euros d'actifs gérés. Plusieurs grands bailleurs institutionnels et des « family offices » font confiance à Book A Flat pour gérer leur parc locatif, et Book-a-Flat est accessible en permanence, via tous les canaux traditionnels ou numériques, pour accueillir ses clients.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>