



SVP

INFORMATION
DÉCISIONNELLE



LIVRE BLANC DES EXPERTS SVP

TOP 20 des questions sur la location meublée



Le livre blanc des Experts SVP



Le thème du livre blanc

« TOP 20 des questions sur la location meublée »

À qui s'adresse ce livre blanc ?

DG, DAF, DRH, Directeurs juridiques, Expert-comptable, Collectivités locales, Intermédiaire immobilier, Conseiller en gestion de patrimoine.

Pourquoi vous proposer ce contenu ?

Pour maîtriser la multitude des réglementations applicables et profiter des avantages de cette activité qui implique de faire les bons choix.

Quels sont les points abordés ?

Limitation de déductibilité de l'amortissement, valeur d'inscription à l'actif, passage du micro en réel...

Comment SVP peut vous être utile ?

SVP possède un pôle d'experts spécialisés pouvant vous accompagner dans la maîtrise des règlements applicables.



S O M M A I R E

1. Une personne peut-elle exploiter personnellement l'immeuble appartenant en propre à son conjoint ?	6
2. En cas de passage du régime micro au régime réel, à quelle valeur le loueur en meublé peut-il inscrire le bien à l'actif ?	7
3. Peut-on amortir des travaux effectués sur un immeuble avant que le bien ne soit donné en location ?	7
4. Le loueur en meublé qui effectue des travaux lui-même peut-il les déduire ?	8
5. En cas de décès du loueur en meublé, quel est le traitement fiscal de l'assurance emprunteur ?	8
6. L'activité de location meublée est-elle soumise à TVA ?	9
7. Une indivision, exerçant une activité de loueur en meublé, peut-elle être en micro-entreprise ?	9
8. Le nu-propriétaire d'un bien donné en location meublée peut-il déduire l'amortissement pratiqué ?	10
9. L'usufruitier d'un bien donné en location meublée peut-il amortir le bien ?	10
10. Une SCI exerçant partiellement une activité meublée est-elle obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) ?	10
11. Un loueur en meublé dont l'immeuble est inscrit à l'actif a-t-il la possibilité d'amortir la partie terrain ?	10
12. Une activité d'hôtellerie ou de para-hôtellerie est-elle éligible au régime de la location meublée ?	11
13. Comment s'apprécie le critère de la prépondérance des recettes concernant les non-résidents ?	11
14. Le passage du régime de LMP à celui de LMNP entraîne-t-il cessation d'entreprise ?	12

15. La cession d'un immeuble donné en location meublée est-elle soumise à TVA ?12
16. Peut-on récupérer la TVA sur les meubles achetés pour garnir l'habitation ?12
17. Comment s'apprécie la condition du montant minimal des recettes en cas de location meublée exercée par une société de personnes ?12
18. Peut-on effectuer une activité de location dans une SARL de famille ?13
19. Faut-il suivre les amortissements dont la déduction a été reportée dans le cadre de l'article 39 C II du CGI ?13
20. Lors de la cession d'un immeuble loué meublé, qu'advient-il du reliquat d'amortissement de l'immeuble non déduit en application de l'article 39 C II du code général des impôts ?13

Introduction

Le phénomène de la location meublée s'est largement développé ces dernières années, particulièrement dans les zones urbaines. Selon une étude réalisée en janvier 2016¹ par l'Inspection générale des finances, tout en restant faible proportionnellement à la location nue, les revenus issus du logement locatif meublé sont en forte augmentation.

En effet, selon une analyse des données, compilées par la Direction générale des finances publiques à partir des déclarations de revenus de l'ensemble des contribuables sur la période 2009 - 2013, le nombre de déclarants a augmenté de 30 000 (+11%) pour les loueurs en meublé non professionnels et de 1 250 (+13%) pour les loueurs en meublé professionnels.

A titre comparatif, l'augmentation a été de 53 000 déclarants (+6%) concernant la location nue. Cette hausse s'explique notamment par une demande croissante (étudiants, touristes, salariés en déplacement...), par le succès et la simplicité des sites de réservation et par les nombreux avantages (flexibilité, fiscalité...) au bénéfice des loueurs.

La location meublée est une activité aux impacts fiscaux nombreux et complexes, souvent mal connus des propriétaires. Les contraintes liées à la valeur d'inscription de l'immeuble à l'actif, à la déduction des travaux, ou encore à l'aspect TVA sont souvent source de difficultés pour les loueurs.

¹ Evaluation de la politique publique – Le logement locatif meublé

1. Une personne peut-elle exploiter personnellement l'immeuble appartenant en propre à son conjoint ?

Dans le cadre de la location meublée, mais également de façon plus générale, l'exploitant n'est pas obligatoirement le propriétaire de l'immeuble.

Ainsi, dans le cas où l'un des époux est propriétaire d'un bien immobilier propre, mais ne souhaite pas être l'exploitant de l'activité de location meublée, l'autre époux peut tout à fait exercer l'activité et exploiter le bien dont il n'est pas propriétaire.

Cela se traduit concrètement par une mise à disposition à titre gratuit du bien de l'époux propriétaire à l'autre époux.

Néanmoins, cette situation peut présenter un risque important quant à la déduction de l'amortissement du bien.

En effet, il convient de se demander si l'époux exploitant a-t-il le droit d'inscrire à l'actif du bilan un bien dont il n'est pas propriétaire ?

En vertu de l'article 211-1 du plan comptable général (PCG), « Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs ».

Il convient donc de constater que la définition des actifs contenue dans le PCG ne fait pas état de la qualité de propriétaire mais de contrôle dudit actif.

Le critère de la propriété n'est plus retenu depuis 2005. C'est la notion de contrôle qui est désormais utilisée.

Selon l'administration, il peut être considéré qu'une entreprise possède le contrôle d'un élément lorsqu'elle en maîtrise l'utilisation, en assume les coûts, notamment d'entretien, ainsi que la responsabilité en cas de dommage à autrui. (BOI-BIC-CHG-20-10-10)

Dans l'hypothèse où la condition de contrôle serait remplie, ce qui apparaît tout de même compliqué en l'absence de propriété, l'époux exploitant pourrait inscrire le bien à l'actif.

A l'inverse, le conjoint exploitant qui ne serait pas considéré comme possédant le contrôle du bien, ne pourrait pas l'inscrire à l'actif. Par conséquent il ne pourrait pas amortir le bien. Dans cette situation l'intérêt fiscal d'être loueur en meublé sans pouvoir amortir le bien serait nul.

2. En cas de passage du régime micro au régime réel, à quelle valeur le loueur en meublé peut-il inscrire le bien à l'actif ?

Il s'agit là d'une question qui n'a pas été tranchée de façon claire par l'administration fiscale.

Schématiquement deux positions s'affrontent.

La première consiste à dire qu'il y a une continuité dans l'exploitation du bien meublé.

L'abattement forfaitaire appliqué dans le régime micro étant censé représenter les différents frais ainsi que l'amortissement du bien, il conviendrait d'inscrire à l'actif le bien pour sa valeur retenue au moment du début de l'activité diminuée de l'amortissement réputé pris en compte par le biais de l'abattement.

L'autre position consiste à faire la distinction entre les biens affectés à l'exploitation par nature ou par destination.

Dans le cas d'un bien immeuble servant d'habitation, ce dernier n'est pas considéré comme un bien professionnel par nature (à l'inverse d'un fonds de commerce). Par conséquent dès lors que l'exploitant relève du régime micro, le bien est réputé figurer dans le patrimoine privé de l'exploitant puisqu'aucun document comptable ne permet d'attester que le bien est affecté à l'exploitation.

Par conséquent le passage d'un régime micro au réel se traduit par le passage d'un bien du patrimoine personnel au patrimoine professionnel de l'exploitant. Or un tel transfert s'effectue en retenant la valeur vénale au jour de l'inscription à l'actif (CE 7e-8e s.-s. 17-3-1976 n° 91621 et CE 9e-10e s.-s. 30-12-2009 n° 308513).

3. Peut-on amortir des travaux effectués sur un immeuble avant que le bien ne soit donné en location ?

Les amortissements ne sont déductibles pour l'assiette de l'impôt que dans la mesure où ils satisfont aux conditions suivantes:

- les amortissements ne peuvent porter que sur des éléments de l'actif immobilisé soumis à dépréciation du fait de l'usage et du temps ;
- les amortissements doivent correspondre en principe à la dépréciation effective subie par les éléments à amortir ;
- les amortissements doivent être effectivement constatés en comptabilité (BOI-BIC-AMT-10).

Dans l'hypothèse où des travaux ont été effectués en l'absence de toute activité locative, l'administration fiscale considère qu'il s'agit de travaux réalisés à titre privé, sur un bien appartenant au patrimoine privé.

Lorsque plusieurs années plus tard, le propriétaire du bien décide de créer une activité de location meublée, il ne pourra pas amortir les travaux réalisés à titre privé (CE 23-2-1966 n° 41428).

Néanmoins, il pourra inscrire le bien à l'actif pour sa valeur vénale. Cette valeur tiendra compte de la valorisation du bien, constatée suite aux travaux effectués par le passé.

Cela revient, d'une certaine manière, à amortir des travaux réalisés à titre privé, puisque la base amortissable du bien sera plus importante.

4. Le loueur en meublé qui effectue des travaux lui-même peut-il les déduire ?

Afin d'être déductible, une charge doit être appuyée d'une pièce justificative.

En effet, il résulte tant de l'article 54 du code général des impôts (CGI) que de la jurisprudence du Conseil d'État et de la doctrine administrative que la comptabilité présentée par les contribuables doit être appuyée de pièces justificatives destinées à permettre le contrôle de la réalité des frais et charges portés en déduction du bénéfice imposable.

Par conséquent, seules les dépenses justifiées de matériaux et fournitures sont déductibles.

Le travail personnellement effectué n'est pas pris en compte.

5. En cas de décès du loueur en meublé, quel est le traitement fiscal de l'assurance emprunteur ?

Lorsqu'une entreprise, y compris un loueur en meublé, contracte un emprunt pour les besoins de son exploitation, elle peut être conduite à souscrire une assurance-vie sur la tête d'un des dirigeants afin de garantir le remboursement de cet emprunt.

Lors du décès de l'exploitant, la compagnie d'assurance indemnise le prêteur.

Cette opération entraîne l'annulation de la dette du loueur en meublé (remboursement du solde de l'emprunt par l'assureur) et par conséquent un produit imposable exceptionnel. En effet, l'indemnisation du prêteur constitue un enrichissement du contribuable qui n'est plus tenu au remboursement de son emprunt.

Cette situation étant susceptible d'entraîner des conséquences fiscales importantes en matière d'impôt sur le revenu, plusieurs mécanismes permettent d'atténuer cette imposition.

Tout d'abord, l'article 38 quater du CGI prévoit un étalement du produit imposable sur cinq années, ce qui permet de lisser l'imposition et d'atténuer la progressivité de l'impôt.

Ensuite, lorsque l'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel et qu'elle est poursuivie par les héritiers dans les conditions prévues à l'article 41 du CGI (régime de neutralité fiscale des transmissions à titre gratuit des entreprises individuelles), l'administration admet que le décès de l'exploitant individuel n'entraîne pas les conséquences de la cessation d'entreprise, et notamment l'imposition immédiate de la fraction du profit non encore rapporté au résultat en application de l'article 38 quater du CGI. Ainsi, dans cette situation, l'imposition échelonnée prévue par l'article 38 quater est maintenue.

Enfin, le contribuable peut également opter, le cas échéant, pour l'application du régime plus général d'imposition des revenus exceptionnels, dit système du quotient, prévu à l'article 163-0 A du CGI.

6. L'activité de location meublée est-elle soumise à TVA ?

La location de locaux d'habitation meublés est exonérée de TVA sans possibilité d'option (article 261 D du CGI).

Toutefois, lorsque la location de logements meublés s'accompagne de la fourniture de 3 des 4 prestations para-hôtelières prévues au b du 4° de l'article 261 D du CGI, elle est imposable de plein droit à la TVA dès lors que le seuil de la franchise en base de TVA est dépassé (ou en cas de renonciation à l'application de la franchise en base de TVA).

Les prestations annexes visées sont:

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- la fourniture du linge de maison ;
- la réception.

7. Une indivision, exerçant une activité de loueur en meublé, peut-elle être en micro- entreprise ?

Les sociétés ou organismes soumis au régime fiscal des sociétés de personnes, notamment les sociétés de fait et les indivisions, ne peuvent pas, en principe, bénéficier du régime des micro-entreprises, le résultat provenant de l'exploitation d'un tel fonds doit être déterminé selon un régime réel d'imposition.

8. Le nu-proprétaire d'un bien donné en location meublée peut-il déduire l'amortissement pratiqué ?

Dès lors que le bien n'est pas affecté à l'activité du nu-proprétaire, ce dernier ne peut pas déduire l'amortissement pratiqué (Réponse ministérielle Warsmann, AN 11/12/2007, n° 2685).

9. L'usufruitier d'un bien donné en location meublée peut-il amortir le bien ?

L'immeuble dont une entreprise industrielle ou commerciale a la jouissance en qualité d'usufruitier ne fait pas partie de son actif. Cette entreprise, dès lors, ne peut pratiquer aucun amortissement à raison de cet élément. Elle est seulement admise à déduire de ses bénéfices les charges supportées par elle, au cours de l'exercice pour satisfaire à ses obligations d'usufruitier (CE, 16 novembre 1936 n° 48224, RO, 6587 et CE, 8 novembre 1965 n° 63472, RO, p. 426).

Toutefois, le Conseil d'Etat a admis l'amortissement de l'usufruit viager d'un bien immeuble dès lors que le droit d'usufruit se déprécie nécessairement avec le temps (CE 10e-9e ch. 24-4-2019 n° 419912 et 419913).

La durée d'amortissement de l'usufruit sera fonction de l'âge de l'usufruitier et de son espérance de vie telle qu'elle ressort des tables de mortalité établies par l'Insee.

10. Une SCI exerçant partiellement une activité meublée est-elle obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) ?

Par principe, une SCI exerçant l'activité de location meublée est de droit soumise à l'IS.

Toutefois, il est admis que les sociétés civiles qui exercent une activité commerciale accessoire puissent continuer de relever de l'impôt sur le revenu tant que le montant hors taxes de leurs recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant de leurs recettes totales hors taxes (BOI-BIC-CHAMP-40-20).

11. Un loueur en meublé dont l'immeuble est inscrit à l'actif a-t-il la possibilité d'amortir la partie terrain ?

En application de l'article 38 sexies de l'annexe III au CGI, les immobilisations qui ne se déprécient pas de manière irréversible, tels les terrains, ne donnent pas lieu à un amortissement.

Il appartient donc au loueur, sous sa propre responsabilité, de ventiler à l'actif de son bilan la valeur de l'immeuble amortissable de celle du terrain d'assiette.

A ce titre il conviendra d'être tout particulièrement vigilant quant à la valorisation du terrain. En effet, selon la zone géographique où est situé le bien, la partie terrain sera plus ou moins importante.

12. Une activité d'hôtellerie ou de para-hôtellerie est-elle éligible au régime de la location meublée ?

Sont considérées comme des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière, non soumises au régime fiscal de la location meublée, les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien (BOI-BIC-CHAMP-40-10).

Si les deux activités relèvent bien de la même catégorie d'imposition (les bénéfiques industriels et commerciaux), l'activité hôtelière ou para-hôtelière est imposée comme n'importe quelle activité BIC. Seule la location meublée comporte un régime BIC particulier.

13. Comment s'apprécie le critère de la prépondérance des recettes concernant les non-résidents ?

En application des dispositions du 2 du IV de l'article 155 du CGI, l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- et ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des bénéfiques industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfiques agricoles, des bénéfiques non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Pour les non-résidents, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus.

14. Le passage du régime de LMP à celui de LMNP entraîne-t-il cessation d'entreprise ?

Un loueur en meublé peut avoir successivement la qualité de loueur en meublé professionnel ou non professionnel.

Le changement de qualité n'entraîne pas les conséquences fiscales d'une cessation d'activité au sens de l'article 201 du CGI ou de l'article 202 ter du CGI (BOI-BIC-CHAMP-40-20).

15. La cession d'un immeuble donné en location meublée est-elle soumise à TVA ?

Dans le cas d'une vente réalisée par un assujetti à la TVA, cette dernière est soumise à la TVA sur le prix total si l'immeuble est achevé depuis moins de 5 ans.

Dans le cas où l'immeuble est achevé depuis plus de 5 ans, la vente est exonérée sous réserve d'option (article 261-5-2 du CGI).

16. Peut-on récupérer la TVA sur les meubles achetés pour garnir l'habitation ?

Le droit à déduction de la TVA ayant grevé des dépenses est accordé à l'assujetti dans la mesure où les biens sont utilisés pour les besoins de ses opérations taxées (article 271 du CGI).

La location meublée n'étant pas soumise à la TVA, la taxe afférente à ces meubles ne sera pas récupérable.

A l'inverse, si la location est soumise à la TVA (para-hôtellerie), en d'autres termes si cette location en meublée s'accompagne de 3 sur 4 des prestations para-hôtelières prévues au b de l'article 261 D, 4° du CGI, la TVA afférente aux meubles est déductible.

17. Comment s'apprécie la condition du montant minimal des recettes en cas de location meublée exercée par une société de personnes ?

Lorsque la location meublée est consentie par une société ou un groupement soumis au régime des sociétés de personnes, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € doit être apprécié non au niveau de la société, mais au niveau des associés, à proportion de leurs

droits dans les bénéfices sociaux. Cette règle ne fait pas obstacle à l'appréciation des recettes au niveau du foyer fiscal.

18. Peut-on effectuer une activité de location dans une SARL de famille ?

L'article 239 bis AA du CGI prévoit que l'option pour le régime des SARL de famille est ouverte aux sociétés exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.

Le champ d'application du régime spécial recouvre donc les SARL qui se livrent à une exploitation ou à des activités visées à l'article 34 du CGI et à l'article 35 du CGI.

La location meublée est une activité commerciale par nature et entre dans le champ d'application de l'article 34 du CGI. Les SARL de famille qui exercent une telle activité sont donc éligibles au régime spécial. La qualité éventuelle de loueur professionnel s'apprécie au niveau de chaque membre de la SARL de famille.

19. Faut-il suivre les amortissements dont la déduction a été reportée dans le cadre de l'article 39 C II du CGI ?

En vue de justifier des déductions ultérieures de la fraction d'amortissement dont la déduction a été provisoirement écartée, ces amortissements doivent faire l'objet d'un suivi au niveau de la personne physique ou de la « structure » qui consent la location ou la mise à disposition.

A cet effet, ces entreprises pourront utiliser un tableau conforme au modèle prévu par l'administration fiscale et qui sera joint à la déclaration de résultat.

20. Lors de la cession d'un immeuble loué meublé, qu'advient-il du reliquat d'amortissement de l'immeuble non déduit en application de l'article 39 C II du code général des impôts ?

Il convient de distinguer selon que la location meublée est effectuée à titre professionnel ou non professionnel.

Dans le cadre d'une location meublée professionnelle, la plus-value de cession est déterminée par différence entre la valeur nette comptable du bien et son prix de cession. Dans ce cas, les amortissements qui n'ont pas pu être déduits du résultat viendront majorer la valeur nette comptable du bien et ainsi diminuer la plus-value.

Dans le cadre de la location meublée non professionnelle, la plus-value est déterminée en fonction du prix de cession et de la valeur d'origine du bien ; les amortissements ne sont pas pris en compte.

Comment SVP peut vous être utile ?

Née en 1935, SVP fournit de l'information opérationnelle aux décideurs, en entreprise et collectivité, pour les aider au quotidien dans leur pratique professionnelle. Elle leur apporte pour cela les réponses immédiates dont ils ont besoin pour gérer et développer leurs activités.

La société accompagne à ce jour 7 000 clients et 30 000 décideurs grâce à 200 experts organisés par domaine de compétences : ressources humaines, fiscalité, vie des affaires, communication/marketing, finance, sourcing...

Grâce à leurs compétences multiples et aux outils documentaires sans équivalent mis à leur disposition, ces experts répondent ainsi en toute confidentialité – et principalement par téléphone - à près de 2 000 questions posées quotidiennement.



SVP
INFORMATION
DÉCISIONNELLE

TÉL. **01 47 87 11 11**
WEB **www.svp.com**