

GUIDE LOCATION MEUBLEE

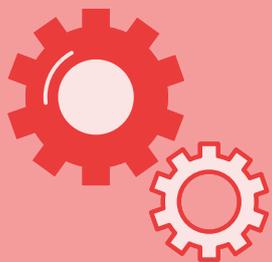


PRINCIPE

Le fait de mettre en location un bien en **meublé**, et non en location nue, permet au loueur de bénéficier d'un **cadre fiscal avantageux**, lui permettant de bénéficier d'une **défiscalisation de tout ou partie de ses revenus locatifs**. Cela permet donc de répondre à un certain nombre d'objectifs patrimoniaux (**constitution d'un patrimoine, revenus complémentaires, défiscalisation**).



CONDITIONS D'APPLICATION



La location meublée doit porter sur un bien immobilier **ancien ou neuf**, (appartement ou maison) acheté dans le but de le louer en meublé. Il peut également s'agir d'un appartement loué nu que le propriétaire décide de meubler. Pour cela, il devra attendre la **fin du bail** de l'actuel locataire. Il s'agit d'une **activité commerciale**. Les revenus seront donc **imposés dans la catégorie des BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

AVANTAGE FISCAL

Le loueur en meublé a le choix entre **deux méthodes d'imposition** :



Régime Micro BIC

- Si les loyers < 72 500 € / an

→ **Abattement forfaitaire de 50 %** sur le revenu (71 % si meublé de tourisme classé)

Régime Réel

- Sur option ou si les loyers > 72 500 € / an

→ **Déduction** de charges réelles
→ **Amortissement** des composants
→ **Imputation** d'un éventuel déficit

Le choix entre ces deux régimes devra faire l'objet d'une réflexion, et devra être **apprécié au cas par cas**. C'est pourquoi il est **fortement recommandé de faire appel à un CGP agréé**.

L'utilisation du **crédit bancaire** est préférable, même si vous disposez d'une épargne suffisante. En effet, les **intérêts sont déductibles des loyers**, et l'assurance-emprunteur vous permet de **protéger vos proches** en cas de décès.

Il est **fortement conseillé de faire appel à un CGP agréé pour vous accompagner dans cette démarche**.



CHARGES DÉDUCTIBLES



- Frais de gestion
- Primes d'assurance
- **Taxe foncière** (hors enlèvement ordures ménagères)
- **Intérêts d'emprunt**
- Travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration

AMORTISSEMENT

L'amortissement consiste en une **constatation comptable** annuelle de la **perte de valeur** des éléments qui composent le bien immobilier en location (toiture, façade, fenêtres, ...) due à **l'usure** et au **temps**. Cette **dégradation** du bien est donc chiffrée annuellement et **déduite des revenus locatifs**.



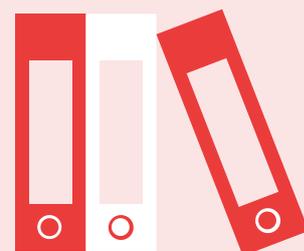
IMPUTATION DU DÉFICIT



L'amortissement du bien ainsi que la déduction de toutes les charges vues précédemment permettent, lorsqu'elles sont supérieures aux loyers, de constater un **déficit**. Ce déficit est **imputable sur les revenus catégoriels (loyers)**, reportable pendant 10 ans, mais également la première année sur le **revenu global à hauteur de 10 700 € en cas de LMP**.

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Afin d'être considéré en **LMNP** (non professionnel), il faut percevoir **moins de 23 000 €** de loyers par an. Si ce montant est dépassé, le loueur passe en **catégorie professionnelle**. En **LMP**, le déficit est **imputable sans limitation sur le revenu global**. Le régime des **plus-values** sera lui aussi impacté.



A RETENIR

- Location dans le **neuf** ou **l'ancien**
- Imposition en **BIC**
- **Revenus locatifs défiscalisés** (déduction de charges)
- Imputation du **déficit**
- Utilisation de **l'effet de levier du crédit** (recommandé)

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une consultation patrimoniale offerte

