



Le guide des Loueurs en Meublé

Ce guide vous est offert par



Table des matières

1. Présentation et avantages de la location meublée 3

Meubles et équipements obligatoires 4

Les avantages de la location meublée par rapport à la location vide 5

1. Des loyers plus élevés et pas d'impayés
2. Une réglementation juridique plus souple
3. Une fiscalité attractive

Location longue ou touristique : comment choisir ? 8

1. Le choix en fonction de la localisation et de la gestion
2. Les autorisations et déclarations spécifiques en cas de location meublée touristique

2. La fiscalité du meublé 10

La déclaration des revenus de location meublée : micro BIC ou réel ? 11

1. Le régime micro BIC
2. Le régime réel simplifié
3. Comment choisir et se faire accompagner ?

L'adhésion à un OGA et ses avantages 14

1. Une réduction d'impôt des 2/3 des frais de comptabilité engagés
2. Quand adhérer à un OGA ?

Loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) ? 15

Statut LMP ou LMNP : quelles conséquences ?

Le régime des plus-values LMP versus LMNP 17

Les démarches et étapes clés du nouveau loueur en meublé 19

3. Le changement de régime fiscal 20

Le passage de la location nue à la location meublée 21

Le passage du micro BIC au régime réel en meublé 22

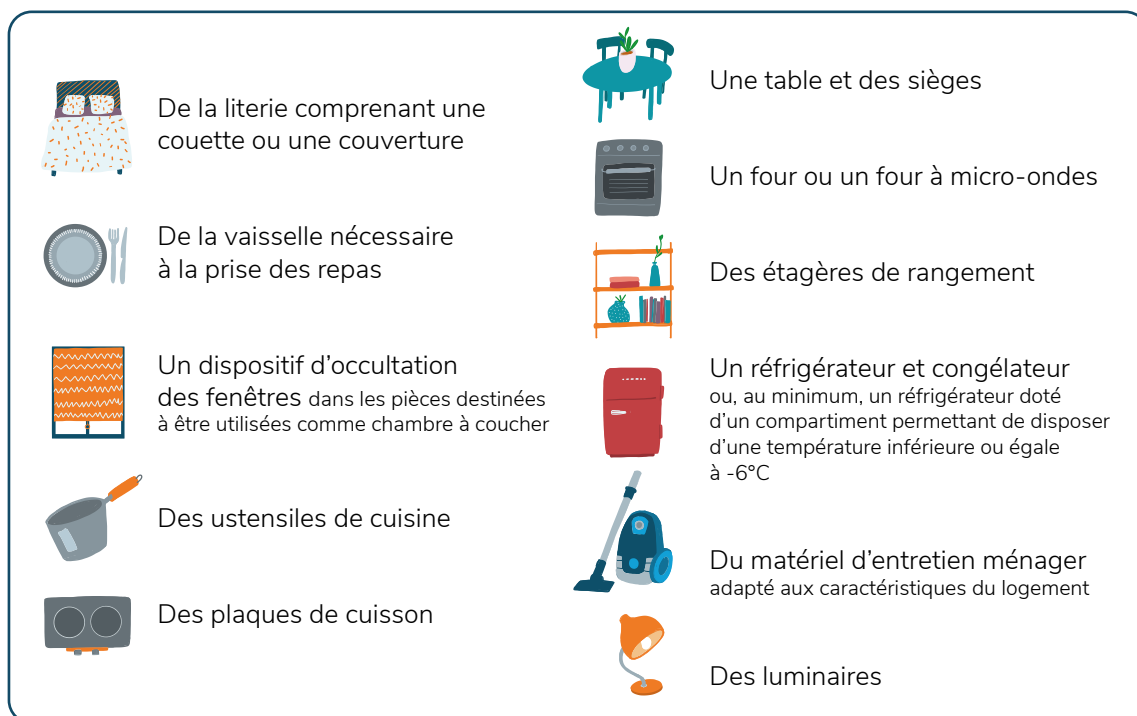
Présentation et avantages de la location meublée



Meubles et équipements obligatoires

Un logement meublé est un logement décent suffisamment équipé pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

→ La liste précise des meubles et équipements obligatoires que doit comporter le logement a été fixée par un décret du 31 juillet 2015 et s'applique pour **tous les logements meublés loués dans le cadre d'une résidence principale ou d'un bail mobilité**.



Ainsi le locataire doit pouvoir emménager dans votre logement en apportant ses seuls effets personnels.



CONSEIL

Cette liste n'est pas exhaustive. Vous pouvez également ajouter des équipements supplémentaires, comme une connexion internet ou un lave-linge, qui rendront votre appartement meublé plus attractif, et qui vous permettront de majorer le montant du loyer.

Si l'ameublement est insuffisant, il existe un risque non nul de requalification en location vide. Cela signifie notamment que **le locataire bénéficiera d'un bail de 3 ans (et même de 6 ans si le bailleur est une personne morale) et que les revenus retirés de cette location seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers** et non dans celle des bénéfices industriels et commerciaux, beaucoup plus favorable.

Les avantages de la location meublée

par rapport à la location vide

La location meublée est généralement beaucoup plus avantageuse que la location nue, et il existe aujourd'hui une véritable demande de logements meublés, surtout dans les grandes agglomérations et les zones touristiques.



**DES LOYERS
PLUS ÉLEVÉS**



**UNE RÉGLEMENTATION JURIDIQUE
PLUS SOUPLE**



**UNE FISCALITÉ
AVANTAGEUSE**

1. Des loyers plus élevés et pas d'impayés

➔ **Un logement meublé se loue en moyenne 20 % plus cher que le même bien loué vide.**

La différence de loyer dépend bien sûr de la situation géographique du logement et de la durée de la location. Pour un séjour de courte durée dans une zone touristique, la différence de loyer peut atteindre 30 % dès lors que le logement loué est en parfait état et offre un équipement moderne et de qualité.

Cependant la location meublée entraîne souvent davantage de charges liées à l'entretien régulier du logement et au remplacement du mobilier et des équipements.

COMMENT FIXER LE LOYER DE VOTRE LOCATION MEUBLÉE ?

Il faut évidemment tenir compte de la **localisation** du logement et de la **qualité du mobilier**. Un appartement meublé avec un mobilier moderne et homogène se louera en moyenne 15% de plus que celui équipé de bric et de broc. Pour fixer votre loyer, le plus judicieux est de regarder sur internet (par exemple sur seloger, leboncoin, bienici ou airbnb) les offres existantes pour des logements similaires au vôtre situés dans la même zone géographique.

Attention, en zone tendue, le loyer peut se trouver encadré si le logement constitue la résidence principale du locataire ou fait l'objet d'un bail mobilité.

Il existe 2 types d'encadrement

➔ **l'encadrement des loyers à la relocation**

le loyer ne peut pas être supérieur au dernier loyer appliqué à votre précédent locataire, sauf si celui-ci a quitté le logement depuis plus de 18 mois. Vous pouvez toutefois procéder à une augmentation du loyer si vous avez réalisé récemment d'importants travaux ou encore si le précédent loyer était manifestement sous-évalué. **A noter** : il est désormais impossible d'augmenter le loyer d'un logement **classé F ou G**.

➔ **l'encadrement issu de la loi ELAN**

les communes situées en zone tendue peuvent décider d'encadrer les loyers. Le principe est simple : le bailleur est tenu de ne pas dépasser un loyer de référence majoré



CONSEIL

qui est fixé en fonction du type du logement (vide ou meublé, nombre de pièces), de sa localisation et de l'année de construction de l'immeuble. Aujourd'hui, ce dispositif s'applique à **Paris, Lille, Hellemes, Lomme, Plaine Commune, Lyon, Villeurbanne, Est Ensemble, Montpellier et Bordeaux.**

Un **complément de loyer** peut toutefois être mis en place si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

→ Le risque d'impayé est quasi-nul en location meublée.

Contrairement à la location vide, le risque d'impayé est très faible en location meublée car elle s'adresse aux personnes qui recherchent un logement pour une durée temporaire et disposent généralement de moyens financiers importants. La probabilité que les locataires perdent leur emploi ou vivent une séparation (situations souvent à l'origine des impayés de loyer) est très faible.

Qu'il s'agisse de touristes qui règlent la totalité du loyer d'avance, de cadres expatriés dont les loyers sont pris en charge par leur société ou encore d'étudiants dont les parents se portent caution solidaire, le risque d'impayé est inexistant.



CONSEIL

VÉRIFIEZ L'AUTHENTICITÉ DES PIÈCES FOURNIES

Utilisez l'outil mis en place par la Direction générale des finances publiques pour vous permettre en quelques clics de vérifier l'authenticité de l'avis d'imposition qui vous est présenté par votre futur locataire. Il vous suffit de saisir le numéro fiscal et la référence de cet avis d'imposition sur le site <https://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/>.

2. Une réglementation juridique plus souple

	VIDE		MEUBLÉ	
	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉE LONGUE	BAIL MOBILITÉ	LOCATION SAISONNIÈRE
	LE LOGEMENT LOUÉ EST LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE		LE LOGEMENT LOUÉ N'EST PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE	
DURÉE DU BAIL	3 ANS MINIMUM renouvelable par tacite reconduction 6 ANS si le bailleur est une personne morale	1 AN MINIMUM renouvelable par tacite reconduction 9 MOIS EN LOCATION ÉTUDIANTE non renouvelable	ENTRE 1 ET 10 MOIS non renouvelable	ENTRE 1 ET 90 JOURS non renouvelable
DÉPÔT DE GARANTIE	1 MOIS de loyer hors charges	2 MOIS de loyer hors charges	PAS DE DÉPÔT DE GARANTIE	MONTANT FIXÉ LIBREMENT
RÉSILIATION PAR LE PROPRIÉTAIRE - PRÉAVIS	6 MOIS avant l'échéance du bail	3 MOIS avant l'échéance du bail BAIL ÉTUDIANT pas de préavis / le bail prend fin à l'échéance	PAS DE PRÉAVIS le bail prend fin à l'échéance	
RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE - PRÉAVIS	3 MOIS à tout moment au cours du bail (1 mois sous conditions, notamment dans les zones tendues)	1 MOIS à tout moment au cours du bail	1 MOIS à tout moment au cours du bail	possible uniquement si cela est prévu contractuellement

Bail Code Civil: en vide comme en meublé, si le logement est loué à une société ou destiné à la résidence secondaire du locataire, le contenu du contrat est libre et les dispositions du Code Civil s'appliquent par défaut. L'intervention d'un professionnel est préférable pour assurer l'équilibre du contrat.

« La souplesse de la location meublée réside surtout dans la durée du bail. »

3. Une fiscalité attractive

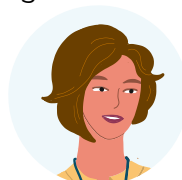
1

LOCATION VIDE		LOCATION MEUBLÉE	
RÉGIME FISCAL	Micro foncier : recettes locatives hors charges < 15 000€ Abattement forfaitaire de 30 %	Micro BIC : recettes locatives charges comprises < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % Pour un meublé de tourisme : recettes locatives charges comprises < 15 000 € Abattement forfaitaire de 30 % (51% pour les meublés classés hors zone tendue)*	
	Régime Réel Foncier : recettes locatives hors charges ≥ 15 000 € ou sur option (prise pour 3 ans reconductible tacitement)	Régime Réel Simplifié : recettes locatives C.C ≥ 77 700 € pour les meublés longue durée (≥15 000 € pour les meublés de tourisme) ou sur option (prise pour 1 an reconductible tacitement)	
RÉGIME SOCIAL	De nombreuses charges sont déductibles	Toutes les charges sont déductibles notamment les frais d'acquisition (notaire, agence) + amortissement de la valeur du bien, des gros travaux et du mobilier	
	Prélèvements sociaux : 17,2 % de vos revenus imposables	Prélèvements sociaux : 17,2 % de vos revenus imposables ou cotisations sociales	

* L'abattement de 51% n'est possible que si les revenus de l'ensemble des locations meublées (de tourisme ou non) ne dépassent pas 15 000 € au cours de l'année civile précédente. Dans le cas contraire, l'abattement est de 30%.

➔ En location vide, l'option pour le **régime Réel foncier** ne vous permet pas d'amortir le bien, ni de déduire vos frais d'acquisition. Seuls les travaux d'amélioration et les travaux d'entretien et de réparation sont déductibles.

➔ En location meublée, l'option pour le **régime Réel Simplifié** vous permet de payer très peu (voire pas du tout) d'impôts pendant plusieurs années grâce à l'amortissement de votre bien, du mobilier et des gros travaux et à la **déduction de toutes les charges** inhérentes à votre activité de location meublée, notamment les **frais d'acquisition** (frais de notaire, commission d'agence immobilière).



« La fiscalité avantageuse de la location meublée permet d'augmenter considérablement la rentabilité nette de votre investissement locatif. »

La preuve en chiffres

Achat T2 à Reims avec apport de 50 %	200.000 €	Remboursement du capital emprunté	6.600 €	Taux d'imposition	30 %
Emprunt sur 20 ans 1,3 %	108.000 €	Achat de mobilier	6.000 €		

		LOCATION NUE		LOCATION MEUBLÉE	
FISCALITÉ	RÉGIME FISCAL	MICRO FONCIER	RÉEL	MICRO BIC	RÉEL
	Loyers charges comprises	7 800 €	7 800 €	12 000 €	12 000 €
	• Abattement fiscal forfaitaire	30,00 %	-	50,00 %	-
	• Amortissement	-	-	-	7 200 €
	• Charges déductibles	-	3 800 €	-	4 949 €* 0 €
RENTABILITÉ	Recettes locatives imposables	5 460 €	4 000 €	6 000 €	0 €
	Impôts et charges sociales à payer	2 577 €	1 888 €	2 832 €	0 €
JURIDIQUE	Trésorerie Recettes - (remboursement d'emprunt + charges + impôts)	- 5 177 €	- 4 488 €	- 2 381 €	+ 451 €
	Durée du bail	3 ans minimum renouvelable		1 an minimum renouvelable 9 mois pour un bail étudiant Entre 1 et 10 mois pour un bail mobilité	
	Dépôt de garantie	1 mois de loyer hors charges		2 mois de loyer hors charges (bail mobilité, pas de dépôt de garantie)	
	Congé pour le bailleur	6 mois de préavis tous les 3 ans		3 mois de préavis tous les ans pour les baux de 1 an renouvelable	

Location longue ou touristique :

comment choisir ?

1

Le choix entre la **location** meublée de longue durée et la location touristique dépend généralement de la localisation du bien mais aussi du **temps à y consacrer** et surtout de la **réglementation** applicable.

1. Le choix en fonction de la localisation et de la gestion

	GRANDE AGGLOMÉRATION	ZONE TOURISTIQUE
CLIENTÈLE	Professionnels, étudiants	Touristes
TYPE DE CONTRAT	Résidence principale, bail étudiant, bail mobilité	Location saisonnière
HONORAIRE DE GESTION	10 à 15 % du montant des loyers	15 à 30 % du montant des loyers

Dans certaines zones, il est tout à fait possible de combiner la location longue (par exemple à un étudiant pendant l'année universitaire) et la location saisonnière.

2. Les autorisations et déclarations spécifiques en cas de location meublée touristique

→ La déclaration en Mairie des meublés de tourisme

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, doit en avoir fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Cette déclaration doit être adressée au moyen d'un formulaire Cerfa n° 14004*04 « Déclaration en mairie des meublés de tourisme », disponible en mairie ou sur le site www.service-public.fr.

Cette déclaration n'est pas nécessaire pour ceux qui louent leur résidence principale, c'est-à-dire les propriétaires ou les locataires (ayant obtenus l'autorisation de sous-louer) qui occupent le logement au moins 8 mois dans l'année.

Cependant dans les communes où les changements d'usage sont soumis à autorisation (voir ci-après), le conseil municipal peut décider de mettre en place **une déclaration préalable soumise à enregistrement** pour toute location meublée de courte durée à une clientèle de passage. Cela signifie que tous les bailleurs doivent alors faire cette déclaration, même si le logement proposé en location touristique est leur résidence principale. Ils obtiennent alors un numéro à 13 chiffres qui doit figurer sur toutes les annonces de location, à défaut ils risquent une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

→ L'autorisation de changement d'usage dans les villes de plus de 200 000 habitants : Une autorisation indispensable ...

Attention si vous souhaitez pratiquer une activité de location meublée touristique dans une

ville de plus de 200 000 habitants (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier) ou en Île-de-France (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) : **la transformation d'un logement en meublé de tourisme nécessite une autorisation de changement d'usage**. Les communes de moins de 200 000 habitants peuvent également décider d'appliquer cette réglementation.

Le propriétaire qui loue son logement pour des courtes durées de manière répétée à une clientèle de passage sans avoir obtenu au préalable cette autorisation de changement risque une **amende de 50 000 €**.

... sauf si le logement loué est votre résidence principale.

Lorsque le logement meublé constitue la **résidence principale du bailleur**, c'est-à-dire qu'il l'occupe 8 mois par an, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire.

LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE		
	LE LOGEMENT LOUÉ EST LA RÉSIDENTIE PRINCIPALE DU BAILLEUR	LE LOGEMENT LOUÉ EST UN INVESTISSEMENT LOCATIF OU LA RÉSIDENTIE SECONDAIRE DU BAILLEUR
VILLE DE PLUS DE 200 000 HABITANTS	Enregistrer le bien en Mairie si une délibération du conseil municipal l'impose	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obtenir une autorisation de changement d'usage 2. Procéder au changement de destination si nécessaire 3. Enregistrer ou déclarer le bien en Mairie
VILLE DE MOINS DE 200 000 HABITANTS (sauf arrêté préfectoral)	Pas de déclaration en Mairie	Déclarer son bien en Mairie au moyen du formulaire Cerfa n° 14004*04



« Que vous optiez pour des locations meublées longues (résidence principale du locataire, bail étudiant, bail mobilité) ou des locations meublées touristiques, la fiscalité reste la même ! »

La fiscalité du meublé



La déclaration des revenus de location meublée : micro BIC ou réel ?

1. Le régime micro BIC

Si les recettes (loyers charges comprises) du foyer fiscal issues de la location meublée sont inférieures ou égales à 77 700 € (15 000 € pour les meublés de tourisme), le régime par défaut est le **micro BIC**.

Dans ce cas un abattement de 50 % (30 % pour les meublés de tourisme, 51% pour les meublés de tourisme classés hors zone tendue) est réalisé sur la totalité des loyers perçus.

Les formalités déclaratives sont très simples puisqu'il suffit de déclarer la totalité des recettes sur la déclaration 2042 C PRO.




2. Le régime réel simplifié

Vous avez la possibilité d'opter pour le régime réel quelles que soient vos recettes. En revanche, si les recettes sont supérieures à 77 700 € (15 000 € pour les meublés de tourisme), le régime d'imposition est nécessairement le régime réel. Dans ce cas, il est possible de **déduire des loyers l'ensemble des charges supportées ...**

- frais d'acquisition (frais de notaire, commission d'agence)
- intérêts d'emprunt
- factures d'entretien et de réparations
- taxe foncière
- assurance
- frais de gestion et de comptabilité
- abonnements et consommations divers intégrés dans le montant du loyer

... et d'amortir la valeur du logement (hors la valeur du terrain), **le mobilier et certains travaux.**

Les formalités déclaratives sont plus complexes. Il faut notamment établir une liasse fiscale 2031 et ses annexes 2033 et la télétransmettre l'administration fiscale, puis reporter le résultat fiscal sur la déclaration 2042 C PRO.

	MICRO BIC	RÉEL
 CONDITIONS	Abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes locatives (30 % pour les meublés de tourisme, 51% pour les meublés de tourisme classés hors zone tendue)*	> Déduction de toutes les charges notamment intérêts d'emprunt et frais d'acquisition (frais de notaire et honoraires d'agence immobilière) > Déduction de l'amortissement de la valeur du bien, du mobilier et des gros travaux
 DÉMARCHES	Renseignement des revenus locatifs sur la 2042 C PRO > Déclaration simple	Établissement d'un bilan comptable et télétransmission d'une liasse fiscale au service des impôts > Accompagnement comptable nécessaire
 FISCALITÉ	Moins favorable : vous payez des impôts chaque année	Plus avantageuse : 85 % de nos clients ont payé 0 € d'impôt ces 5 dernières années

3. Le régime micro BIC vs le régime réel

ACQUISITION D'UN APPARTEMENT DE 30M² D'UNE VALEUR DE 350 000 €

Loué meublé = 1250 € / mois
Frais d'acquisition = 26 000 €

Charges annuelles = 4 000 €
Mobilier = 3 500 €

	MICRO BIC	RÉEL SIMPLIFIÉ
Recettes annuelles	15 000 €	15 000 €
Abattement 50 %	7 500 €	Néant
Charges	Non déductibles	- 4 000 €
Frais d'acquisition	Non déductibles	- 26 000 €
Résultat imposable	7 500 €	0 €
Amortissements (logement et mobilier)	Non déductibles	- 8 750 €
Imposition (taux marginal d'imposition 30 % - prélèvements sociaux 17,2 %)	3 540 €	0 € pendant au moins 10 ans

4. Comment choisir et se faire accompagner ?

→ Comment choisir ?

Le plus souvent, les loueurs en meublé optent pour le régime micro BIC, par simplicité ou méconnaissance du régime réel simplifié et de ses modalités. **Mais dans plus de 85 % des cas, le régime réel permet de réaliser d'importantes économies d'impôts !**

Afin de vous aider à **choisir la fiscalité la plus avantageuse pour vous**, nous mettons à votre disposition sur jedecclaremonmeuble.com un **simulateur gratuit** qui vous permet de comparer le montant de votre impôt pour chacun des deux régimes en fonction de vos données (valeur du bien, charges, loyers).

→ Comment se faire accompagner au régime réel ?

Jedecclaremonmeuble.com propose deux offres d'accompagnement à la déclaration fiscale au régime réel dans le respect de la réglementation.

OFFRE ESSENTIELLE :

Le logiciel en ligne JD2M vous guide pas à pas dans la réalisation de votre déclaration fiscale. Vous saisissez vos recettes et vos dépenses à votre rythme, le logiciel en ligne génère et télétransmet votre liasse fiscale. Accompagné par notre support téléphonique, vous gérez de façon autonome la déclaration de vos revenus de location meublée !

OFFRE ESSENTIELLE 100 % DÉDUCTIBLE

130 € / liasse fiscale
après réduction d'impôt

(289 € TTC)
avant réduction d'impôt

LES + POUR LE LOUEUR EN MEUBLÉ



SIMPLICITÉ



ÉCONOMIE



RAPIDITÉ

OFFRE INTÉGRALE :

Un expert comptable dédié et spécialiste de la location meublée établit et certifie votre liasse fiscale. Vous transmettez vos recettes et dépenses de l'année via un espace sécurisé et l'expert comptable fait le reste.

OFFRE INTÉGRALE 100 % DÉDUCTIBLE

234 € / liasse fiscale
après réduction d'impôt

(599 € TTC)
avant réduction d'impôt

+ 120 €
par bien supplémentaire

LES + POUR LE LOUEUR EN MEUBLÉ



**ACCOMPAGNEMENT
COMPLET**



**LIASSE FISCALE
VÉRIFIÉE**



**ENGAGEMENT
COMPTABLE**

L'adhésion à un OGA et ses avantages

Adhérez à un **Organisme de Gestion Agréé** et faites des économies supplémentaires ! L'OGA est un organisme indépendant, qui a une mission de prévention fiscale. Il vérifie la cohérence et la vraisemblance des déclarations fiscales de ses adhérents.

En adhérant à un OGA non seulement votre liasse fiscale sera vérifiée, mais vous bénéficierez d'un second avantage :

1. Une réduction d'impôt des 2/3 des frais de comptabilité engagés

Ces frais correspondent au montant de l'accompagnement JD2M choisi et au coût d'adhésion à l'OGA.



ATTENTION

Pour pouvoir bénéficier de cette réduction d'impôt, il faut être **résident fiscal français**, réaliser **moins de 77 700 € de chiffre d'affaires** sur la location meublée, et avoir déclaré l'activité **en nom propre** et pas en indivision.

2. Quand adhérer à un OGA ?

L'adhésion à l'OGA se fait :

- **soit dans les 5 mois qui suivent votre date de début d'activité** (telle qu'indiquée lors de l'immatriculation de l'activité) **et avant le 31/12** de l'année de début d'activité.
- **soit dans les 5 premiers mois de l'année fiscale** (avant le 31/05/N pour en bénéficier sur la déclaration de revenus N en N+1) si ce n'est pas votre première année d'activité.

Loueur en meublé professionnel (LMP)

ou non professionnel (LMNP) ?

2

Vous êtes Loueur en **Meublé Non Professionnel** si les **recettes annuelles** retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal sont $\leq 23\,000\text{ €}$ **OU \leq aux autres revenus d'activités.**

Vous êtes **Loueur en Meublé Professionnel** si les **recettes annuelles** retirées de la location meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal sont :

- **supérieures à 23 000 €**
- **supérieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal**

Les **recettes** correspondent au total des loyers acquis, charges comprises, quel que soit le lieu de situation des immeubles affectés à la location meublée y compris à l'étranger.

Les **autres revenus d'activité** correspondent aux revenus de votre foyer fiscal **soumis à l'impôt sur le revenu en France** dans les catégories suivantes :

- Traitements et salaires y compris les pensions et rentes viagères
- BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, BA, BNC
- Revenus des gérants et associés

Il faut retenir le **revenu net** de chaque catégorie, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements. Attention, les **revenus fonciers** ne sont **pas pris en compte**.

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 bien imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Ainsi les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus.



CONSEIL

Les conséquences découlant de votre statut LMP ou LMNP, notamment sur le montant de la plus-value, peuvent se révéler très intéressantes, ou très pénalisantes en fonction de nombreux paramètres (date d'acquisition, date de début d'activité, nombre d'année d'exercice, montant des recettes, amortissements et déficits reportables...). En cas de **vente du bien loué meublé** ou de la **cessation de votre activité de location meublée**, nous vous invitons vivement à prendre conseil auprès de votre expert comptable ou de votre avocat fiscaliste.

STATUT LMP OU LMNP : QUELLES CONSÉQUENCES ?

	LMP	LMNP
Imputation des déficits de l'activité de location meublée	Le déficit généré en qualité de LMP est imputable sur le revenu global sans limitation de montant Si ce dernier n'est pas suffisant, l'excédent est reporté sur le revenu global des 6 années suivantes	Le déficit généré en qualité de LMNP s'impute pendant 10 ans sur les revenus de même nature, c'est-à-dire sur des bénéfices tirés de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel
IFI – Impôt sur la fortune immobilière	Exonération d'IFI si : <ul style="list-style-type: none"> l'activité de location meublée est l'activité professionnelle principale (ce n'est pas le cas du LMP qui a une activité salariée à temps plein) les recettes sont supérieures à 23 000 € les revenus nets tirés de l'activité (et non les recettes comme pour la qualification de LMP) représentent plus de 50 % des revenus professionnels (les pensions et retraites ne sont pas prises en compte pour le calcul) 	Non exonéré La valeur du bien doit être prise en compte pour le calcul de l'assiette d'imposition à l'IFI (déduction faite, dans le cas d'un bien financé au moyen d'un prêt, du capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition)
Régime social	Cotisations sociales comprises entre 35 % et 40 % des bénéfices réalisés Forfait minimum en l'absence de bénéfice : 1 224 €	Prélèvements sociaux 17,2 % des revenus imposables Cas particulier des locations saisonnières : <ul style="list-style-type: none"> Les LMNP, dont les recettes annuelles issues d'une activité de location meublée de courte durée sont supérieures à 23 000 €, sont assujettis aux cotisations sociales (entre 35 % et 40 % des bénéfices réalisés ou forfait minimum de 1 224 € en l'absence de bénéfice) Possibilité de s'affilier au régime général de la Sécurité sociale si les recettes sont inférieures à 77 700 €
Régime des plus-values en cas de vente du bien loué meublé	Le statut dépend du montant des recettes perçues l'année de la vente	
	Régime des plus-values professionnelles avec décomposition en plus-value à court terme (détenue depuis moins de 2 ans ou amortissements) et plus-value à long terme Activité exercée depuis plus de 5 ans en LMP : <ul style="list-style-type: none"> PV exonérée si les recettes sont < à 90 000 € Exonération partielle si les recettes sont < à 126 000 € Cas particulier des chambres d'hôtes et meublés de tourisme : pour ces activités, le seuil d'exonération des plus-values reste fixé à 250 000 € au lieu de 90 000 €. L'exonération est partielle si les recettes sont comprises entre 250 000 et 350 000 € Impôt sur la plus-value à court terme : impôt sur le revenu + cotisations sociales Impôt sur la plus-value à long terme : 12,8 % + prélèvements sociaux 17,2 %	Régime des plus-values des particuliers avec abattements légaux sur l'impôt sur le revenu (exonération après 22 ans de détention) et sur les prélèvements sociaux (exonération après 30 ans) <ul style="list-style-type: none"> Impôt sur la plus-value : 19 % + prélèvements sociaux : 17,2 % Taxe supplémentaire en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 € Le taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée > Possibilité de faire une simulation sur le site des Notaires de France

Le régime des plus-values LMP

versus LMNP

BIEN DÉTENU ET LOUÉ MEUBLÉ PENDANT 4 ANS

2

LOUEUR MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP)

Prix de cession (01/2023)	300 000 €
Prix d'acquisition (12/2018)	200 000 €
Plus-value Brute	100 000 €
Amortissements réalisés sur 4 ans	
Valeur de l'immobilier	160 000 € hors foncier
Amorti sur 30 ans soit 5 333 € / an	21 333 € hors foncier
Valeur du mobilier 7 500 € Amorti 1 500 € / an	6 000 €
Travaux 20 000 € Amortis 2 000 € / an	8 000 €
Total des amortissements réalisés	35 333 €
Cotisations sociales sur plus-value à court terme 45 % (calcul par itération)*	10 965 €
Plus-value à court terme imposable (35 333 - 10 965 €) x 30 % Taux marginal d'imposition	7 310 €
Plus-value à long terme imposable 100 000 € x (12,8 % + 17,2 %)	30 000 €
Imposition totale (coût fiscal et total)	48 275 €
Net restant	251 725 €

LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Prix de cession (01/2023)	300 000 €
Prix d'acquisition (12/2018)	200 000 €
Frais d'acquisition 7,5 %	15 000 €
Travaux	20 000 €
Prix d'acquisition corrigé	235 000 €
Plus-value corrigée	65 000 €
Abattement par année de détention Car bien détenu depuis moins de 5 ans	0 €
Abattement prélèvements sociaux Car bien détenu depuis moins de 5 ans	0 €
Imposition au taux de 19 %	12 350 €
Prélèvements sociaux 17,2 %	11 180 €
Imposition totale	23 530 €
Net restant	276 470 €

* La plus-value à court terme (exonérée fiscalement ou non) est soumise aux cotisations sociales (SSI) à un taux compris entre 35 et 45 %. Ce taux s'applique sur un revenu net des cotisations sociales (d'où un calcul par itération ou en boucle).

Revenu net (soumis aux cotisations sociales) = $35\,333 - 45\% \times \text{revenu net}$
Montant des cotisations sociales = $35\,333 / 1,45 \times 0,45 = 10\,965 \text{ €}$

BIEN DÉTENU ET LOUÉ MEUBLÉ PENDANT 10 ANS

LOUEUR MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP)

Prix de cession (01/2023)	350 000 €
Prix d'acquisition (12/2018)	200 000 €
Plus-value Brute	150 000 €
Amortissements réalisés sur 10 ans	
Valeur de l'immobilier	160 000 € hors foncier
Amorti sur 30 ans soit 5 333 € / an	53 333 € hors foncier
Valeur du mobilier 7 500 € Amorti 1 500 € / an	7 500 €
Travaux 20 000 € Amortis 2 000 € / an	20 000 €
Total des amortissements réalisés	80 830 €
Cotisations sociales sur plus-value à court terme 35 % (calcul par itération)	20 956 €
Plus-value à court terme imposable Exonération si CA < à 90 000 € et activité LMP > à 5 ans	0 €
Imposition totale (coût fiscal et social)	20 956 €
Net restant	329 044 €

LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Prix de cession (01/2023)	350 000 €
Prix d'acquisition (12/2018)	200 000 €
Frais d'acquisition 7,5 %	15 000 €
Travaux (forfait 15 %)	30 000 €
Prix d'acquisition corrigé	245 000 €
Plus-value corrigée	105 000 €
Abattement par année de détention 6 % / an à partir de la 6e année	31 500 €
Plus-value taxable	73 500 €
Abattement prélèvements sociaux 1,65 % / an à partir de la 6e année	8 663 €
Imposition au taux de 19 %	13 965 €
Prélèvement sociaux 17,2 %	16 570 €
Majoration plus-value taxable « 2 % » Plus value > à 50 000 €	1 470 €
Imposition totale	32 005 €
Net restant	317 995 €

Revenu net (soumis aux cotisations sociales) = 80 830 – 35 % x revenu net

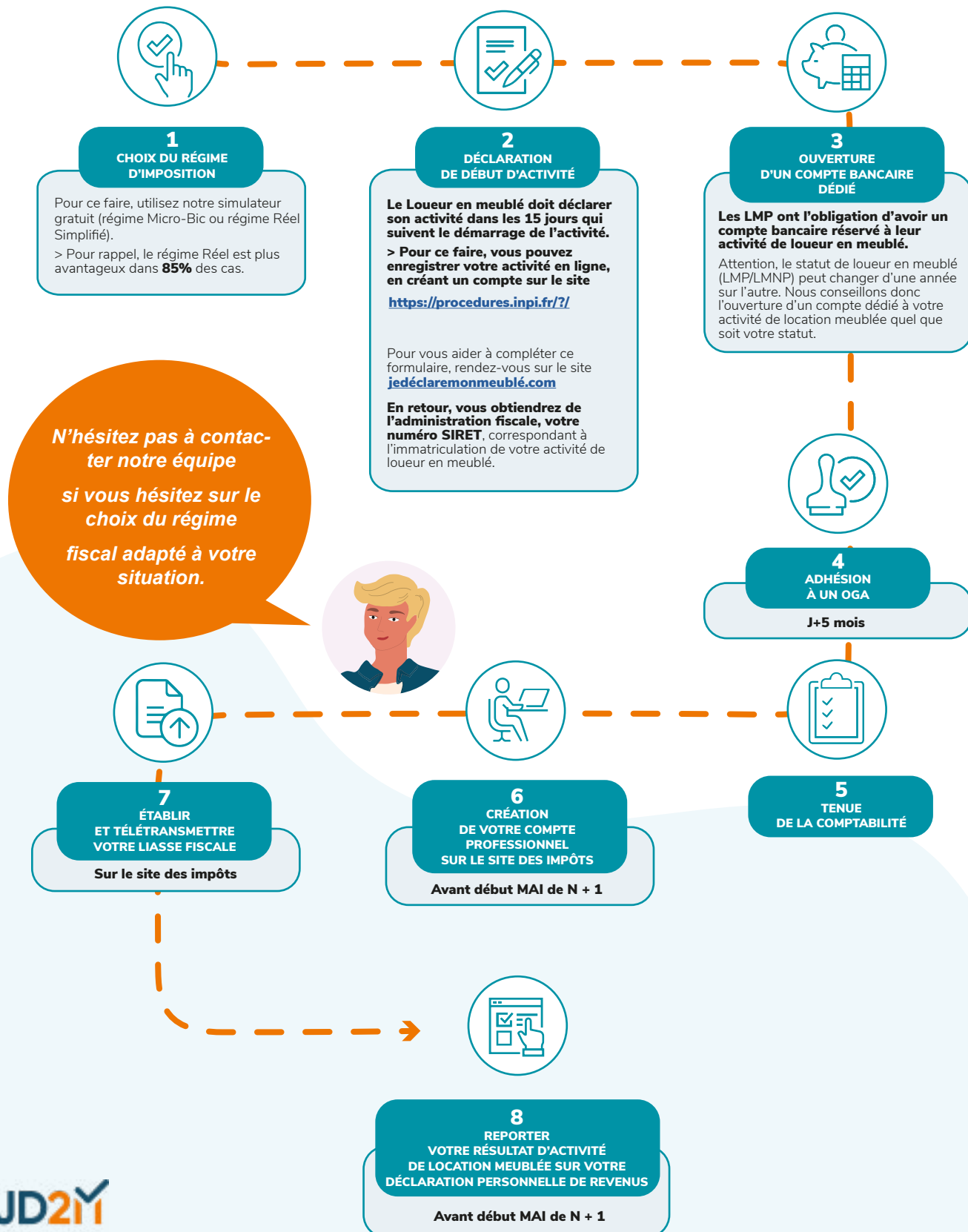
Montant des cotisations sociales = 80 830 / 1,35 x 0,35 = 20 956 €

Les démarches et étapes clés

du nouveau loueur en meublé

Le début d'activité correspond généralement à la date d'achat du bien destiné à la location meublée ou à la date de la première dépense liée à l'activité de location meublée.

2



3

Le changement de régime fiscal

3



Le passage de la location vide à la location meublée

Vous êtes propriétaire d'un logement loué vide et vous souhaitez désormais profiter des avantages de la location meublée : voici quelques conseils pour réussir ce changement.

1. Localisation et équipement : critères essentiels en location meublée

Les logements meublés sont très recherchés par les étudiants mais également par les actifs en mission professionnelle. Dans les grandes agglomérations, les studios et les deux pièces meublés trouveront donc très facilement preneur.

En revanche, si votre logement ne se situe pas dans une ville étudiante, vérifiez auprès des agences immobilières locales qu'il existe une demande de logement meublé dans le secteur. Dans les zones touristiques, les meublés sont également de plus en plus recherchés mais pas forcément toute l'année, ce qui peut avoir un impact non négligeable du point de vue de la rentabilité !

La localisation de votre bien est donc le premier critère à prendre en compte avant de vous lancer dans la location meublée. Ensuite, vous devez **meubler et équiper le logement** pour le rendre attractif (mobilier moderne, décoration sobre, etc) et permettre au locataire d'y trouver tous les éléments indispensables à son installation (cf paragraphe « Meubles et équipements obligatoires »).

2. Incidences fiscales du passage du vide au meublé : les précautions à prendre

- 1 Vous ne devez pas avoir imputé de déficit foncier lié à la location vide** du logement que vous souhaitez désormais louer en meublé sur votre revenu global au titre des trois dernières années **sinon vous serez contraint de rembourser l'économie d'impôt réalisée.**

En revanche, passer du vide au meublé n'entraîne pas d'impôt sur la plus-value ni de paiement de droit d'enregistrement. Soyez vigilant si vous avez pris un engagement de location au titre d'un dispositif fiscal lors de l'acquisition du bien. En effet le passage en meublé peut remettre en cause l'avantage fiscal obtenu.

- 2 Si vous êtes LMNP le déficit généré en location meublée n'est pas imputable sur les revenus globaux.** Contrairement à la location vide, le déficit créé en LMNP est imputable uniquement sur les revenus de location meublée. Ce déficit est reportable pendant 10 ans. **Le montant des amortissements non utilisé est quant à lui, reportable sans limite de temps.**

- 3 Les loueurs sont redevables de la Cotisation Foncière des Entreprises (ou CFE).**
Cette taxe est fixée par les collectivités territoriales.
- 4 Si le bien est détenu par une SCI,** le passage en meublé entraînera l'imposition de la SCI à l'**impôt sur les sociétés**.

En pratique si compte tenu des éléments indiqués ci-dessus, vous avez décidé d'opter pour la location meublée, il vous suffit de meubler et d'équiper votre logement, d'**établir un bail meublé avec l'accord de votre locataire** (dans la plupart des cas, il vous faudra attendre un changement de locataire) et de suivre les démarches et étapes clés du loueur en meublé (voir § Les démarches et étapes clés du nouveau loueur en meublé).

Le passage du micro BIC au régime réel en meublé

Si les charges déductibles et amortissements sont supérieurs à la moitié de vos recettes locatives en meublé, vous avez intérêt à opter pour le régime réel d'imposition.

Le délai pour réaliser cette option dépend de votre situation :

- **Vous débutez l'activité de location meublée :** il est possible de lever l'option pour le régime réel jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration 2031 (soit début mai de chaque année). L'option peut être jointe à la déclaration.
- **Vous avez déclaré des revenus de location meublée au micro BIC l'année précédente :** il faut lever l'option avant la déclaration des revenus personnels (fin mai - début juin) de l'année fiscale concernée par le changement. Ainsi pour déclarer les revenus de l'année N au régime réel (déclarés en année N+1), l'option doit être levée avant mai - juin de l'année N.



JE DÉCLARE **MON MEUBLÉ**.COM

**Services d'accompagnement
à la déclaration fiscale des loueurs en meublé**

