

Location meublée

Les revenus de cette activité sont imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers.

Pour les biens détenus en direct, les revenus nets sont déterminés soit après déduction des charges pour leur montant réel, soit après application d'un abattement forfaitaire de 50 % si le chiffre d'affaires du loueur en meublé est inférieur à 32 900 € (71 % pour les gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes si le chiffre d'affaires est inférieur à 82 200 € pour 2016).

Attention: les SCI qui louent en meublé sont imposables de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Deux statuts coexistent

Loueurs professionnels

Ce statut, qui permet notamment l'imputation sur le revenu global des déficits générés par l'activité, est réservé aux contribuables inscrits au registre du commerce en qualité de loueur professionnel dont les recettes annuelles TTC procurées par la location meublée excèdent à la fois le seuil de 23 000 € et le montant des autres revenus professionnels du foyer fiscal. Par ailleurs, pour bénéficier de l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels, les loueurs en meublé professionnel doivent retirer de cette activité plus de 50 % de l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal, incluant le revenu net issu de l'activité de loueur en meublé professionnel.

Loueurs non professionnels

Dès lors que le loueur ne répond pas aux conditions visées ci-dessus, les déficits générés par l'activité ne peuvent s'imputer que sur les bénéfices de même nature des dix années suivantes. Les loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent des logements au sein d'Établissements de services sociaux ou médicaux définis par la loi (EHPAD), de résidences avec services pour étudiants ou seniors, ou enfin, de résidences de tourisme classées peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt (dispositif Censi-Bouvard). Le contribuable doit s'engager à donner le logement en location meublée pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt au taux de 11 % est calculée sur le prix de revient de l'investissement retenu dans la limite

de 300 000 € et répartie sur neuf ans. Ce dispositif s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016.

SCI: une solution à envisager

Une bonne formule pour la création et la transmission d'un patrimoine familial.

La constitution d'une Société Civile Immobilière (SCI) pour détenir et gérer un immeuble permet de préserver l'unité et la stabilité du patrimoine en évitant les risques et inconvénients de l'indivision.

La SCI peut également permettre aux chefs d'entreprise et les professionnels de séparer l'immobilier professionnel des autres actifs. Ce type de société offre de très nombreuses possibilités grâce à la souplesse des règles juridiques qui leur sont applicables. Les choix seront opérés en fonction des objectifs patrimoniaux, financiers et fiscaux des associés.

Sauf option pour l'impôt sur les sociétés (IS), les SCI relèvent de l'impôt sur le revenu et leurs associés personnes physiques sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers sur la quote-part des revenus correspondant à leurs droits sociaux. L'option pour l'IS permet de déduire les frais d'acquisition et les amortissements pratiqués sur l'immeuble en bénéficiant d'un taux d'imposition plus faible que les tranches les plus élevées du barème de l'impôt sur le revenu. Toutefois, cette option est irrévocable et ses conséquences doivent faire l'objet d'une étude approfondie.

