



Immobilier : les subtilités fiscales du meublé non professionnel

Devenir loueur en meublé non professionnel permet de profiter d'un statut très avantageux d'un point de vue fiscal. A condition d'en maîtriser toute la complexité.



Les loyers tirés de la location d'un bien loué meublé présentent la particularité d'être imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans la catégorie des revenus fonciers. (Patricia May Photography/Shutterstock)

Que vous investissiez dans un logement neuf ou ancien, vous pouvez le louer vide ou pourvu de meubles. « Pour ceux qui sont en phase de constitution de patrimoine et qui n'ont pas d'autres revenus fonciers, la location meublée est à privilégier pour sa souplesse et son régime fiscal. Comme le montrent nos simulations, il est souvent plus rentable de louer un logement neuf en meublé que nu dans le cadre du dispositif Pinel », constate Jean-Baptiste de Pascal, directeur développement et fiscalité chez [InterInvest](#).

Les loyers tirés de la location d'un bien loué meublé présentent la particularité d'être imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans la catégorie des revenus fonciers. Jusqu'à 72.600 € de loyers par an, vous relevez de plein droit du régime micro-BIC. Votre bénéfice imposable est calculé en appliquant un abattement de 50 % aux loyers déclarés. Autrement dit, vous n'êtes imposé que sur la moitié de ce que vous avez encaissé.

Lire aussi :

www.lesechos.fr
Pays : France
Dynamisme : 56



Page 2/5

[Visualiser l'article](#)

Immobilier : faut-il investir dans un studio à Paris ?

Le revers de la médaille ? Quel que soit le niveau de vos charges, vous dégagez toujours un bénéfice imposable. Mais vous pouvez renoncer au micro-BIC et opter pour le « régime réel ». Cette option est ouverte à tous les loueurs en meublé, y compris les loueurs non professionnels, même si les loyers sont inférieurs à 72.600 € par an.



Location meublée : prélèvements sociaux ou cotisations sociales ?

Loyers inférieurs à 23.000 €/an		
LMNP	17,2 % de prélèvements sociaux, quel que soit le type de location	
Loyers inférieurs à 23.000 €/an		
Location saisonnière de courte durée (type Airbnb)	Location meublée traditionnelle	
LMP	Les loyers dépassent les revenus professionnels du foyer fiscal	Les loyers sont inférieurs aux revenus professionnels du foyer fiscal
Affiliation à la sécurité sociale des indépendants (SSI) , avec possibilité d'opter pour le régime général si les loyers ne dépassent 72.600 €	LMP	LMNP
	Affiliation à la sécurité sociale des indépendants (SII)	17,2 % de prélèvements sociaux

LMNP : location meublée non professionnelle ; LMP : loueur en meublé professionnel

« LES ÉCHOS »

Complément retraite

Le régime réel vous permet non seulement de déduire toutes vos charges, y compris les frais d'acquisition la première année, mais surtout - et c'est là le véritable intérêt de l'imposition dans la catégorie des BIC - d'amortir le logement et les meubles, comme le ferait une entreprise. Le montant des amortissements déductibles étant, chaque année, plafonné à la différence entre le montant des loyers et celui des charges déductibles, la part des amortissements qui n'a pas pu être déduite au titre d'une année est reportable indéfiniment, ce qui permet



[Visualiser l'article](#)

d'obtenir un bénéfice ramené à zéro et donc de ne pas payer ni impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux sur les loyers encaissés pendant une longue durée.

« Ce qui est idéal pour ceux qui cherchent à se procurer une source de revenus complémentaires en vue de leur retraite sans que cela ne pèse lourdement sur leur fiscalité. Mais cela nécessite d'être bien accompagné car les obligations comptables sont assez lourdes », souligne Valérie Bentz, responsable des études patrimoniales à l'UFF.

En outre, tant que vous n'avez pas le statut de loueur en meublé professionnel, cette option n'a aucune incidence sur le calcul de la plus-value lors de la revente : c'est le prix d'acquisition du logement - et non sa valeur amortie - qui est retenue pour calculer la plus-value imposable. Mais si vous avez déduit les frais d'acquisition de vos bénéfices imposables en début d'activité, vous ne pourrez pas en tenir compte une seconde fois pour majorer le prix d'acquisition et réduire votre plus-value imposable.

Attention : si vos loyers sont supérieurs à 23.000 € et dépassent les revenus professionnels de votre foyer fiscal ou si vous pratiquez la location meublée saisonnière de courte durée, vous êtes automatiquement considéré comme loueur en meublé professionnel et devez payer des cotisations sociales.



Comparatif Pinel/Location en meublé

Achat d'un T2 de 41,10 m² avec balcon de 5,84 m² à Clichy. Parking inclus

Location en :	dispositif Pinel	meublé
Prix du bien	395.000 €	395.000 €
Frais de notaire	11.850 €	11.850 €
Investissement meubles	0 €	8.000 €
Investissement total	406.850 €	414.850 €
Loyer annuel en €	14.835 €*	16.800 €
Impact impôts sur le revenu - TMI 30 %	1.264 €	0 €
Rentabilité	3,65 %	4,05 %

* loyer plafond Pinel + réduction d'impôts allant de 1 à 5

Achat d'un studio neuf de 26,06 m² avec un balcon de 4,63 m² dans le centre ville historique de Bordeaux

Location en :	dispositif Pinel	meublé
Prix du bien	181.700 €	181.700 €
Frais de notaire	5.451 €	5.451 €
Investissement meubles	0 €	10.500 €
Investissement total	187.151 €	197.151 €
Loyer annuel en €	7.634 €	7.800 €
Impact impôts sur le revenu - TMI 30 %	1.480 €	0 €
Rentabilité	3,29 %	3,95 %

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURS AGENTS

Lire auss