

## LA FISCALITE DES LOCATIONS MEUBLEES

### I - L' IMPOT SUR LE REVENU

A la différence des locations nues, l'activité de location en meublé relève des Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C.), qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non professionnel.

Pour être considéré comme meublé le logement doit comporter un minimum de mobilier tel que tables, chaises, literie, armoires etc...

Toutefois les loueurs en meublé non professionnels sont soumis à des dispositions particulières en ce qui concerne la base d'amortissement des immeubles, les modalités de reports des déficits et la taxation des plus-values.

#### I-1 Les Loueurs en Meublé Non Professionnels

- Définition : Il s'agit des personnes qui ne sont pas inscrites au Registre du Commerce.

- Les exonérations :

Il existe des exonérations totales d'impôt sur le revenu qui sont les suivantes :

A) *Les personnes qui louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur résidence principale à la condition que les pièces constituent pour le locataire sa résidence principale (ce qui est le cas des étudiants) et que le prix soit fixé dans des limites raisonnables (article 35 bis du code général des impôts). Les loyers ne doivent pas excéder les limites prévues par l'application de la réduction d'impôts pour investissement dans le secteur locatif intermédiaire.*

Ces loyers sont les suivants : (Article 35 bis du code général des impôts et instruction du 10 avril 1998 BOI 4 F 2 98) : le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder un plafond fixé à 129 € en dehors de l'Ile de France pour l'année 2012.

B) *L'exonération des chambres d'hôtes*

Il s'agit de la location à la nuit, à la semaine ou au mois d'une pièce dépendant de l'habitation principale du propriétaire, sous réserve que les recettes annuelles ne dépassent pas 760 euros T.T.C. par an. En cas de dépassement de cette somme, c'est sur la totalité que le bailleur sera taxé, avec la possibilité d'opter pour le micro BIC.

Un même local loué meublé à des étudiants pendant l'année universitaire et à des touristes pendant la saison, peut relever des deux régimes d'exonération. Par contre, le régime de l'exonération prévu pour les chambres d'hôtes ne peut se cumuler avec celui institué pour les exploitants agricoles pratiquant le tourisme à la ferme.

#### Le cas des Sociétés Civiles :

Si c'est une SCI qui est propriétaires d'un appartement qu'elle veut louer en meublé, elle sera soumise à l'impôt sur les sociétés (article 34 du CGI). Si les associés le souhaitent, ils peuvent faire opter la SCI pour l'I.S. Cette option est irrévocable. Si le chiffre d'affaires de la SCI est inférieur à 7.630.000€ elle bénéficie d'un régime de faveur. Les bénéfices sont taxés au taux réduit de 15% jusqu'à 38.120 € à condition que le capital soit détenu à au moins 75 % par des personnes physiques.

La question peut se poser pour savoir si l'option pour l'impôt sur les sociétés est intéressante.

La réponse dépend de plusieurs situations :

Notamment si la SCI se crée et emprunte pour acheter un bien qu'elle veut louer en meublé.

Si la SCI détient un immeuble depuis plus de 15 ans elle deviendra imposable à la CRL (voir ci-après).

## - Régimes d'imposition

### Régime du MICRO-BIC

Les loueurs en meublé dont le chiffre d'affaire annuel ne dépasse pas 32.600 euros relèvent du micro-BIC, ils peuvent reporter directement sur leur déclaration de revenus, le montant de leur chiffre d'affaire et l'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire pour frais de 50%.

A noter que les activités de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambre d'hôtes relèvent du régime micro-BIC si les recettes n'excèdent pas 81 500 € en 2012. L'abattement forfaitaire pour frais sera de 71%.

Il n'y a donc aucune formalité à accomplir. Il faut simplement indiquer le montant des loyers dans la feuille récapitulative N°2042 C à la rubrique « locations en meublé non professionnelles » en page 3 ligne 5ND. L'administration fiscale appliquera directement un abattement forfaitaire de 50% censé représenter tous les frais.

Pour les activités de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambre d'hôtes Il faut indiquer le montant des loyers dans la feuille récapitulative N°2042 C en page 3 ligne 5NG.

L'abattement forfaitaire sera de 71 %.

Si vous choisissez cette formule, aucune déduction n'est possible (travaux, investissements achat de mobiliers etc....)

Il convient également d'indiquer le montant du bénéfice net après abattement que vous devez calculer vous-même au risque d'être imposé sur les loyers bruts dans la rubrique « Revenus à imposer aux prélèvements sociaux »

### Le régime de l'auto-entrepreneur (article 151-0 du CGI)

Le contribuable qui relève du régime du micro-BIC peut opter pour le régime de l'auto-entrepreneur qui lui permet d'acquitter un versement libératoire de l'impôt sur le revenu, mensuel ou trimestriel, égal à 1,7 % du chiffre d'affaires hors taxe lorsque :

- Il a opté (ou il opte simultanément) pour le versement libératoire des cotisations et contributions sociales (régime micro social)

- Le montant des revenus nets du foyer fiscal de l'avant dernière année n'excède pas, pour une part de quotient familial, la limite supérieure de la 3<sup>ème</sup> tranche du barème de l'IR de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option est exercée. Cette limite est majorée de 50% ou 25% par demi-part ou par quart de parts supplémentaires.

L'option doit être adressée au service des impôts dont dépend le contribuable au plus tard le 31 décembre de l'année précédant celle au titre de laquelle le régime s'applique.

L'option a pour effet de libérer de l'impôt sur le revenu l'activité professionnelle pour laquelle elle est exercée.

Ces revenus doivent néanmoins être reportés sur la déclaration de revenus souscrite par le contribuable (déclaration 2042) y compris dans l'hypothèse où il n'a pas de revenus autres que ceux soumis au versement libératoire.

L'option pour le dispositif du versement libératoire de l'impôt sur le revenu n'emporte aucun effet sur les plus-values professionnelles provenant de la cession de biens affectés à l'exploitation, qui demeurent déterminées et imposées dans les conditions de droit commun (inst.4 G-3-09 N°59 et 61)

L'application du régime du micro peut être maintenue au titre des deux premières années de franchissement de la limite des 32.600 € dès lors que la location meublée est exonérée de TVA

*N.B. Le régime de l'auto-entrepreneur est dans le collimateur du nouveau gouvernement.*

- Le régime du réel Simplifié ou réel Normal

Les loueurs dont le chiffre d'affaire dépasse 32 600 € ou 81 500 € sont obligatoirement soumis au régime du bénéfice réel.

Les autres bailleurs peuvent renoncer au système du micro BIC en optant pour le régime réel simplifié. Cette option est alors exercée obligatoirement pour 2 ans.

Cette option permettra de dégager le cas échéant un déficit qui ne pourra être imputé que sur les revenus des locations meublées de l'année en cours et des 10 années à venir.

A quel moment est-il intéressant d'opter pour le régime du Bénéfice Réel Simplifié :

Si vous avez d'importants frais et notamment des travaux qui dépassent 50% ou 71 % de vos revenus de locations meublées, vous aurez donc intérêt à opter pour le régime du réel (simplifié ou normal).

Les frais déductibles seront les suivants :

- frais d'établissement : notaire
- honoraires d'avocat, expert-comptable etc..., commissions,
- impôts, charges sociales
- dépenses d'entretien et réparations courantes
- achat de mobilier jusqu'à 500 € HT par élément,
- charges financières : intérêts des emprunts,
- frais de personnel affecté aux immeubles,
- primes d'assurance,
- amortissement des immeubles à l'exclusion de la partie « terrain » le taux annuel admis est de 2,5 % pour les maisons individuelles et de 4 % pour les immeubles de bureaux.
- les dépenses de transformations des appartements, devront faire d'un amortissement.

- Attention, le montant déductible de l'amortissement des biens loués (ou mis à disposition sous toute autre forme) par une personne physique est limité. Il ne peut excéder au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (telles que frais d'entretien, de réparation, d'assurances, intérêts, impôts et taxes supportés par le propriétaire (CGI art.39.C)

Mais attention, afin de bénéficier de ces déductions les immeubles devront être inscrits à l'actif du Bilan.

Ce régime ne nécessite pas son inscription au Registre du Commerce, il conviendra de se faire inscrire au Service des Impôts des Entreprises afin de leur envoyer chaque année une liasse fiscale modèle 2033 ou 2031.

Il faudra donc remplir ce formulaire (comportant un bilan, un compte de résultats, un tableau des amortissements et un relevé des provisions) afin de déterminer votre résultat puis reporter ce résultat directement sur la feuille de déclaration de revenus 2042C à la rubrique « bénéficiaires industriels et commerciaux non professionnels régime réel ».

Vous devez tenir un tableau d'amortissement ce qui suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse.

Cependant si vos recettes annuelles ne dépassent 156 000 € vous pouvez opter pour la Comptabilité simplifiée qui vous dispense de produire un bilan et qui vous permet de tenir une comptabilité de trésorerie.

Les déficits provenant des BIC non professionnels ne sont pas imputables sur le revenu global mais peuvent être déduits des autres B.I.C non professionnels et ce sur 10 ans.

En cas d'abaissement du chiffre d'affaires ou des recettes au-dessous de la limite du micro au titre d'une année N, le contribuable qui souhaite rester imposable selon un régime réel doit exercer une option avant le 1<sup>er</sup> février de l'année N+1 valable pour 2 ans à compter de l'année N tant qu'il reste dans les limites du régime micro.

Attention il y a un délai pour envoyer les déclarations 2031 et 2033 à votre Centre des Impôts des entreprises en principe le 2 mai de l'année suivant l'année d'imposition.

Il sera peut-être préférable de se faire assister par un professionnel de le fiscalité.

#### *Plus-values de cession des immeubles*

En cas de cession de leurs immeubles, les loueurs en meublé non professionnels relèvent du régime des plus-values privées c'est-à-dire dans le régime actuel d'une exonération totale après 30 ans de détention ainsi que des abattements dégressifs avant 30 ans.

Ce régime de plus-values privées serait paradoxalement applicable même dans le cas où les immeubles auraient été inscrits au bilan.

**Au cas où l'immeuble est détenu par le biais d'une SCI : par le jeu mécanique des abattements, les cessions d'immeubles sont exonérées d'impôt sur les plus values après trente ans de détention. Les cessions de parts de SCI sont soumises à un régime identique à une différence près : la durée de détention se calcule à partir de la date d'acquisition ou de souscription de ces parts, sans tenir compte de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine de la SCI. On peut donc revendre des parts détenues depuis plus de trente ans en franchise fiscale, même si la SCI a acquis récemment un immeuble.**

#### *Plus-values latentes en cas de passage au régime du Réel*

Dans le régime du Réel les immeubles seront considérés comme biens affectés par nature à l'exploitation, ils devront donc être inscrits à l'actif du Bilan, si vous étiez au régime MICRO-BIC, ou si ces biens étaient soumis aux revenus fonciers, ces biens étaient, selon l'Administration Fiscale, considérés comme étant dans votre patrimoine privé puisque vous n'étiez astreint à aucun bilan, leur passage dans le patrimoine professionnel entrainera l'imposition de la plus-value latente selon le régime des plus-values privées.

Cependant cette position qui semble pour le mois « dure » pourrait être utilement contestée en contentieux

Il est donc conseillé de vérifier si les immeubles que vous souhaitez mettre dans ce régime ont plus de 30 ans afin de bénéficier de l'exonération totale.

## **I- 2 Les Loueurs en Meublé Professionnels**

### **Définition**

La qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue aux personnes remplissant les trois conditions cumulatives suivantes :

Est considéré comme loueur en meublé professionnel celui qui est inscrit pour cette activité au Registre du commerce **et** dont les recettes annuelles retirées de cette activité excèdent 23.000 euros par an **et** si le propriétaire a retiré des recettes de ses locations meublées qui sont supérieures au montant total de ses autres revenus (soit plus de 50 % de ses autres revenus).

Seront donc considérées au plan fiscal comme non professionnelles toute personne qui ne respecte pas l'une de ces trois conditions.

Vous pouvez donc opter pour le LMP si vos recettes provenant de vos locations meublées sont supérieures à 23.000 € et si vous respectez les deux autres conditions.

Pour apprécier la limite des 50% il faut prendre l'ensemble des revenus nets catégoriels (salaires, revenus fonciers, B.N.C., B.I.C, rentes viagères, retraites, pensions alimentaires, bénéfices agricoles et revenus des gérants majoritaires..), y compris les revenus des locations en meublé et éventuellement les revenus taxables à un taux proportionnel comme les plus-values.

Il faut apprécier les revenus avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs.

L'année de référence est celle précédant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Si le propriétaire a des sociétés relevant du régime des sociétés de personnes, le seuil des 23.000 euros s'appréciera par référence au montant cumulé des quotes-parts de recettes réalisées par chacune de ces sociétés, calculées au prorata des droits du ou des membres du foyer fiscal dans leurs bénéfices sociaux.

Les revenus provenant de la gestion par un mandataire d'une résidence de tourisme sont considérés comme des B.I.C au même titre que les locations meublées.

En cas de commencement en cours d'année le montant des recettes doit être ajusté au prorata temporis, distinctement pour chaque immeuble loué, l'année de mise en location.

**Nota** : Certains Greffes refusent l'inscription des LMP, il conviendra dans ce cas de s'adresser au Service des Impôts des Entreprises.

### **- Régimes d'imposition**

#### *- En cas d'exercice à titre individuel*

Ce sont le MICRO-BIC et le Réel Simplifié ou Normal comme pour les loueurs non professionnels. Cependant le régime MICRO ne présente pas beaucoup d'intérêt car il ne permet pas l'imputation des déficits.

Les différences résident dans les plus-values de cession des immeubles qui sont soumises au régime des plus-values professionnelles et des déficits qui sont imputables sur le revenu global sans limitation de durée.

En cas d'imposition selon un régime réel d'imposition les avantages seront les suivants :

Le résultat imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux sera à rajouter ou à déduire des autres revenus en cas de déficit.

Le résultat fiscal sera déterminé et obéira aux mêmes règles que pour les loueurs non professionnels qui sont décrites ci-dessus.

Les charges déductibles sont toutes celles liées à l'activité de loueur en meublé. Ce sont notamment :  
Les frais d'acquisition, les dépenses d'entretien et de réparation, les intérêts des emprunts, les primes d'assurances, les charges de copropriété, la taxe foncière, la CET, les frais de comptabilité, les cotisations sociales liées au statut du loueur en meublé et l'amortissement des biens loués.

En ce qui concerne l'amortissement des immeubles, il se fera selon la méthode linéaire et s'il s'agit de l'acquisition d'un immeuble neuf, le propriétaire pourra déduire jusqu'à 80% de la valeur du bien hors taxes puisque la partie du prix afférente au terrain n'est pas amortissable.

Il faut noter que l'amortissement en question peut être reporté sans limitation de durée.

#### *Plus-values de cession des immeubles*

Les loueurs en meublé professionnels seront soumis au régime des plus-values professionnelles, régime des plus-values ou moins-values à court terme ou à long terme.

Le loueur en meublé professionnel bénéficie de l'exonération de la plus-value réalisée lors de la revente du bien loué, si la revente a lieu après plus de 5 ans d'exercice de la profession et dans la mesure où les recettes

provenant de cette activité ne dépassent pas 90.000 Euros.

Entre 90.000 et 126.000 Euros, il y a un abattement progressif sur les plus-values.

Au-delà de 126.000 Euros, c'est le régime fiscal des plus-values ou moins-values à court terme ou à long terme qui s'applique.

#### *Plus-values latentes en cas de passage au régime de LMP*

Attention, lors du passage au statut de LMP les immeubles que vous souhaitez y affecter devront être inscrits à l'actif du Bilan, si vous étiez au régime MICRO-BIC ou si ces biens étaient soumis aux revenus fonciers, ces biens étaient considérés comme étant dans votre patrimoine privé puisque vous n'étiez astreint à aucun bilan, leur inscription au bilan entraînera l'imposition de la plus-value latente selon le régime des plus-values privées.

#### *Plus-values latentes en cas de succession*

En cas de succession vos héritiers seront tenus de continuer l'exploitation selon le statut de LMP, à défaut le passage des immeubles dans leur patrimoine privé entraînera la taxation des plus-values latentes.

#### En cas d'exercice en société

Les sociétés sont exclues du MICRO-BIC

#### Les avantages du LMP

Le propriétaire a la possibilité de déduire le déficit du revenu global sans limitation de durée.

Il a droit à une exonération de l'impôt de solidarité sur la fortune si les biens sont inscrits à l'actif de l'entreprise dans certaines conditions.

Le régime des plus-values est plus avantageux puis qu'il y a une exonération des plus-values, si cette activité est exercée depuis plus de 5 ans et si la moyenne des recettes réalisées au cours des deux années précédant la cession ne dépasse pas 90 000 €.

Entre 90 000 € et 126000 € il y a un abattement progressif.

Étalement des droits de successions ou de donations.

#### Les inconvénients du LMP

Le fait d'être professionnel, et donc de vouloir bénéficier des avantages du statut, entraînera l'obligation de se faire immatriculer au registre de commerce et certaines professions sont incompatibles avec la qualité de commerçants. Il faudra dans ce cas exercer les activités de loueur en meublé par l'intermédiaire d'une société.

Le cout des charges sociales peut aussi se révéler être un inconvénient car il représente environ 30 % du bénéfice.

#### ***Le coin du conseil.***

Si vous êtes retraité, sans profession ou salarié et que vous êtes déjà propriétaire d'un important patrimoine immobilier, vous pouvez avoir avantage à mettre une partie de votre patrimoine sous le régime du meublé professionnel.

Attention toutefois, l'administration fiscale est très pointilleuse sur la notion de location meublée lors du passage d'un régime à un autre. Elle risque de vous demander de prouver que les appartements sont bien correctement meublés( il y a intérêt à conserver les factures des meubles). Vous aurez donc intérêt à basculer dans ce régime au fur et à mesure de changements de locataires et de le faire progressivement.

D'autre part, il n'est pas certain, si vous êtes fonctionnaire, que l'exercice de cette activité qui est commerciale soit compatible avec le statut du fonctionnaire.

Il faudra dans cette hypothèse soit que ce soit votre conjoint qui exerce la profession de loueur en meublé professionnel, soit passer par le montage d'une S.A.R.L. de famille dans laquelle vous pouvez faire entrer les membres de votre famille jusqu'au 2ème degré (ascendants et descendants sans limitation de degré, frères et sœurs ainsi que leurs conjoints) cela n'est pas possible pour les concubins et leurs enfants.

Vous pourrez y mettre en qualité de gérant soit votre conjoint s'il ne travaille pas, soit un autre membre de votre famille (tout dépend si vous voulez avoir une couverture sociale).

Comme il a été évoqué ci-dessus, il risque d'y avoir un problème de plus-value lors du passage des immeubles qui étaient auparavant déclarés en revenus fonciers sous le régime du loueur en meublé professionnel.

Le passage du Revenu foncier en Micro bic ne pose pas de problème car les immeubles restent dans le patrimoine privé, ce qui n'est plus le cas pour le passage au régime du loueur en meublé professionnel.

De même, si vous n'avez que la nue-propriété de certains immeubles vous avez peut-être intérêt selon le cas à les conserver sous le régime du Revenu foncier car les grosses réparations ne sont déductibles du revenu global du nu propriétaire que si le bien est loué sous le régime du revenu foncier. Il est nécessaire dans ce cas que le démembrement soit le résultat direct d'une donation ou d'une succession effectuée sans charge entre parents et enfants jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus.

Le montage d'une S.A.R.L. de famille présente l'avantage que la propriété des parts sociales peut être démembrée, et ce peut être l'occasion de faire rentrer ses enfants dans la société, Les enfants ne paieront les droits de succession que sur leur part en nue-propriété.

Vous pouvez très bien posséder des immeubles loués sous le régime du revenu foncier et d'autres sous le régime du loueur en meublé professionnel, mais vous ne pourrez pas avoir à la fois des meublés sous le régime du micro BIC et d'autres relevant du régime du loueur en meublé professionnel imposé au régime du Réel, car on ne peut pas avoir plusieurs régimes professionnels relevant du même secteur d'activité.

Lorsque vous avez le statut du loueur en meublé professionnel, il se peut que certaines années, il soit remis en cause par l'administration fiscale, selon les variations de votre patrimoine ; par exemple si vous avez des plus-values à l'occasion de la vente d'un bien immobilier qui ne dépend pas de votre activité de loueur en meublé professionnel.

Mais l'administration fiscale ne reviendra pas sur le statut des années antérieures, et si l'année suivante vous retrouvez de nouveau les conditions du régime, vous pourrez récupérer le statut du loueur en meublé professionnel

## **II- LES AUTRE IMPOTS**

### ***II-1 - La T.V.A.***

La TVA n'est pas applicable aux locations meublées qu'elles soient à l'année ou occasionnelles, qu'il s'agisse de la location d'un meublé à l'année ou d'un meublé saisonnier.

Cette exonération s'applique quel que soit le montant des loyers et il n'y a pas d'option possible pour la T.V.A. (art.261 D - 4 ° du CGI).

S'il y a fourniture d'au moins trois prestations annexes comme le petit déjeuner, le nettoyage ou la fourniture de linge etc., qui sont facturés séparément, les locations meublées pourront être soumises à la TVA, mais ces prestations annexes doivent être fournies par le bailleur sous sa responsabilité et dans des conditions proches de l'hôtellerie. (avec une possibilité de franchise de TVA). Le propriétaire pourra récupérer la TVA sur les éventuels travaux réalisés. Inversement un propriétaire ne reversant pas de TVA sur ces ventes ne pourra pas déduire la TVA payée sur les achats ou travaux.

## **II-2 - La contribution sur les revenus locatifs (C.R.L.)**

La C.R.L a été supprimée au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cette suppression s'applique aux personnes physiques, aux associés personnes physiques des SCI transparentes et enfin aux sociétés de personnes ou groupements relevant de l'article 8 du Code général des impôts lorsqu'aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de droit commun.

La CRL s'applique toujours, au titre des revenus tirés de la location des immeubles, achevés depuis plus de 15 ans au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, détenus par des personnes morales et organismes passibles de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, des organismes sans but lucratif, des personnes morales et organismes non soumis à l'IS et sociétés de personnes dont au moins un membre est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

## **II-3 - L'impôt foncier, la taxe d'habitation et la taxe de l'audiovisuel.**

### *La taxe foncière*

C'est en principe, le propriétaire qui paiera l'impôt foncier ; toutefois il est possible de mettre cet impôt à la charge du locataire, les locations meublées n'étant pas soumises au régime des locations vides, mais il faut expressément l'indiquer dans le bail et il ne doit pas s'agir de l'habitation principale du locataire.

### *La taxe d'habitation*

Le paiement de la taxe d'habitation incombe à la personne qui a la libre disposition d'un logement meublé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Ce qui peut parfois poser problème quand le logement est donné en location meublée saisonnière : qui du bailleur ou du locataire doit payer la taxe ?

Dans un arrêt en date du 30 novembre 2007, le Conseil d'Etat a donné une réponse en interprétant de façon très large la notion de libre disposition. Selon cet arrêt, les logements qui sont offerts à la location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour sont soumis à la taxe professionnelle et non pas à la taxe d'habitation. Celle-ci n'est donc pas due, ni par le propriétaire, ni par l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier.

En revanche, les propriétaires doivent acquitter la taxe d'habitation, quand ils conservent la disposition de ces logements à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Ceci a été confirmé par un arrêt de la Cour Administrative de Lyon du 15 mars 2001 ; Pour le propriétaire, le seul moyen d'échapper à la taxe serait de prouver qu'il cherche à louer le logement à la fin du bail en cours et qu'il n'a donc pas l'intention de l'occuper au cours de l'année concernée.

Il peut aussi y avoir intérêt pour le propriétaire de mettre la taxe d'habitation au nom du locataire en place au 1<sup>er</sup> janvier ; la taxe d'habitation n'étant plus à son nom et en particulier s'il s'agit d'une résidence secondaire, car les taxes d'habitation des résidences secondaires sont plus importantes (ne bénéficient pas d'abattements).

### **La redevance de l'audiovisuel ;**

Cette question dépend d'une série de circonstances. Le point a été fait par l'administration fiscale. Veuillez-vous reporter à la partie fiscalité à la rubrique « les fiches pratiques de l'Administration fiscale »

## **II-4 - La contribution économique territoriale ou CET- (Ancienne taxe professionnelle)**

Cette contribution comprend la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), cette dernière n'étant due que si le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 500 000 €.

### Personnes redevables

La Contribution Economique Territoriale est due par toute personne physique ou morale qui exerce à titre habituel une activité professionnelle non salariée (article 1447 du CGI) Les locations meublées y sont donc assujetties.

Cependant les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte- classement en Gîte de France - ou en meublé classé meublé de tourisme en sont exonérés à la condition que les collectivités territoriales n'aient pas adopté une délibération contraire. Cette exonération entraîne le paiement de la taxe d'habitation.

#### Les cas d'exonération de la C.E.T.

Sont exonérés :

- ☐ La location accidentelle d'une partie de leur habitation personnelle : résidence principale ou résidence secondaire dont le propriétaire se réserve la jouissance une partie de l'année ;
- ☐ Les personnes qui louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur résidence principale à la condition que les pièces constituent pour le locataire sa résidence principale et que le prix soit fixé dans des limites raisonnables( voir ci-dessus I-1 A) ;
- ☐ La location même habituelle d'une résidence secondaire dont le propriétaire se réserve la jouissance une partie de l'année ;
- ☐ La location saisonnière d'une partie de son habitation personnelle à titre de gîte rural (ou dépendances immédiates) sauf avis contraire du Conseil Municipal ;
- ☐ Les locaux classés meublés de tourisme compris dans l'habitation personnelle du loueur, sauf délibération contraire du Conseil municipal ;
- ☐ La 1<sup>ère</sup> année de location meublée, la cotisation n'est pas due.
- ☐ L'article 1407-I du Code général des impôts prévoit qu'on ne peut être à la fois assujetti à la C.E.T. et à la taxe d'habitation (sauf si on se réserve la possibilité d'habiter le logement une partie de l'année)
- ☐ L'article 1459-C du code général des impôts prévoit une exonération de la C.E.T. si on loue en meublé une partie de son habitation « personnelle ». Une jurisprudence de la Cour Administrative d'Appel de Lyon N°97 LYO 1138 du 15 Mars 2001 considère qu'à partir du moment où le propriétaire retrouve la libre disposition du meublé dans le courant de l'année il doit être considéré comme une habitation personnelle ; Il est conseillé de demander une consultation personnelle sur cette délicate question. En effet un arrêt du Conseil d'Etat du 30 Novembre 2007 déclare que le logement loué en location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour est soumis à la taxe professionnelle et non pas à la taxe d'habitation. Cette dernière n'est donc pas due, ni par le propriétaire, ni par l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier.

#### La base d'imposition à la C.E.T.

En ce qui concerne les loueurs en meublé non professionnels la base d'imposition est constituée par la seule valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière.

Pour les loueurs qui ne sont pas soumis au bénéfice réel, la CET sera généralement fixée selon le minimum voté par la commune. Il faut donc se renseigner auprès des services fiscaux de la mairie où est situé le bien que vous louez en meublé.

Il convient également de se renseigner auprès de la commune où est situé le meublé car elle peut diminuer le montant de l'assiette de la taxe pour les propriétaires qui n'exercent leur activité professionnelle qu'à temps partiel ou pendant moins de 9 mois dans l'année.

En cas de commencement d'activité en cours d'année vous ne serez pas assujetti à la C.E.T. pour la 1<sup>ère</sup> année. Ce qui importe étant votre situation au 1<sup>er</sup> janvier.

#### Montant de la C.F.E.

Si des propriétaires ont des meublés dans plusieurs communes différentes, le principe est que la C.E.T. est établie dans chaque commune où le redevable dispose de meublés.

Le montant de la base minimum de CFE est comparé aux bases nettes de l'établissement principal et se substitue à ces bases si elles sont inférieures.

La base d'imposition à la C.E.T. est établie uniquement lorsque la base nette de la C.E.T. est inférieure à une base minimum communale.

La cotisation minimum d'un loueur ayant plusieurs meublés dans des communes différentes ou dans une seule commune où elle a ses meublés, est due au lieu de son établissement principal, c'est à dire là où il paie ses impôts.

Donc il ne peut être redevable que d'une seule cotisation minimum dans la mesure où celle-ci est supérieure aux bases de ses autres meublés, quel que soit le nombre de ses meublés.

#### Plafonnement en fonction de la Valeur Ajoutée

Il existe aussi la possibilité de demander le plafonnement de la taxe à 3 % du montant hors taxes des recettes. Si vous êtes soumis au MICO-BIC la valeur ajoutée est égale à 80% de la différence entre le montant des recettes et le cas échéant celui des achats.

Par exemple vous louez un appartement dont les recettes sont de 12.000 € par an et vous n'avez pas eu d'achats au cours de cette année, la valeur ajoutée est de 9 600€. Le seuil à partir duquel le contribuable peut demander un plafonnement de la CET en fonction de la valeur ajoutée est de 283 €. Si votre imposition est supérieure, vous pouvez demander un dégrèvement. Mais attention il y a un plancher qui est le minimum voté par la commune.

Toute cotisation qui dépasserait cette limitation doit faire l'objet d'un dégrèvement sur demande du contribuable en remplissant une fiche de plafonnement N°1327-S-CET-SD et N°1327 -S - TP pour les propriétaires ayant choisi le micro-bic. La réclamation doit être formée auprès du Service des Impôts des Entreprises dont les coordonnées sont précisées sur l'avis d'imposition.

La valeur ajoutée correspond à l'année d'imposition ou à celle constatée au cours du dernier exercice de 12 mois clos durant cette année s'il ne coïncide pas avec l'année civile.

### ***II-5 - L'impôt de solidarité sur la fortune***

#### - Loueurs professionnels

Pour bénéficier de l'exonération de l'ISF réservée aux biens professionnels, il faut que le loueur soit inscrit au registre du commerce, qu'il réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles et que les revenus des locations meublées soient supérieurs à 50% des autres revenus du foyer fiscal. Ne sont pas assimilés à des revenus, les retraites, les revenus fonciers, les revenus de valeurs mobilières.

L'activité de location en meublé doit être exercée à titre principal, afin de bénéficier de l'exonération totale de l'I.S.F. si les autres conditions sont remplies.

La profession de loueur peut être exercée par le propriétaire des biens ou son conjoint ou par pour chaque membre du foyer fiscal même s'ils ne sont pas propriétaires des biens.

La profession principale est celle qui constitue l'essentiel des activités économiques.

Le caractère principal sera apprécié par l'Administration Fiscale en fonction de différents critères comme le temps consacré à l'activité, l'importance des responsabilités, la taille de l'exploitation etc...

Si vous êtes salarié à temps plein ailleurs, il y a de grandes chances que vous n'échappiez pas à l'I.S.F et ce même si les revenus de vos locations meublées sont plus importantes que ceux provenant de votre activité professionnelle.

En revanche, les retraites ne seront pas prises en considération car il ne s'agit pas de revenus professionnels.

Si vos immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une S.A.R.L. de famille ayant opté pour le régime des sociétés de personnes, l'administration fiscale s'attachera à regarder si le détenteur des parts exerce dans la société son activité professionnelle.

Le caractère principal de l'activité sera apprécié en fonction des critères évoqués ci-dessus.

Si vous exercez des fonctions rémunérées au sein de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, il est nécessaire que vous-même, ou votre conjoint, exerce dans ces sociétés des fonctions dirigeantes qui vous procurent plus de la moitié de vos revenus professionnels et ce, en permanence et que la participation que vous détenez dans la société représente au moins 25% des droits financiers et des droits de vote attachés aux titres. (CGI. article 885 O bis 1°)

Si les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une S.A.R.L. de famille ayant opté pour le régime du loueur en meublé professionnel l'administration fiscale retiendra la valeur de vos parts sociales. Si vous les détenez seulement en nue-propriété, on ne retiendra que la valeur de la nue-propriété.

Pour être considéré comme des biens professionnels il faut que le détenteur des parts exerce dans la Société son activité professionnelle à titre principal et de manière effective.

## **II- 6 – Les droits de successions**

Les transmissions d'entreprises commerciales par succession ou donation peuvent bénéficier d'un différé de paiement des droits suivi d'un fractionnement.

## **III – Prélèvements sociaux et Cotisations sociales**

### **III- 1 – Les Loueurs en Meublé Non Professionnels**

Ils sont soumis à la CSG, à la CRDS et aux prélèvements sociaux sur le revenu du patrimoine, actuellement au taux global de 15,5 % calculé sur le bénéfice net.

### **III- 2 – Les Loueurs en Meublé Professionnels**

Comme toute entreprise, ils sont soumis aux cotisations sociales des Commerçants : URSSAF, assurance maladie et Vieillesse, CSG etc.. Prévoir environ 30 % du revenu.

Pour être assujetti à ces cotisations il faut que la location soit habituelle au moins 2 fois par an et qu'elle porte sur plusieurs locaux (au moins 2) ne faisant pas partie de l'habitation principale ou secondaire.

*Jacques ASCENCIO*  
*AVOCAT FISCALISTE*

*Véronique RIPERT*