

LOCATION MEUBLÉE

Régime fiscal
Non-professionnel

BIENS CONCERNÉS

Les logements meublés de types résidences de tourisme, résidences pour étudiants, ou résidences destinées aux personnes âgées ou non dépendantes (Ehpad) ; les logements usuels destinés à l'habitation, principale ou non.

PROCESSUS

Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont imposés dans une catégorie spécifique TVA récupérable (LMP, LMNP), sous-catégorie des BIC.

AVANTAGE FISCAL

DESCRIPTION

- Récupération de la TVA pour les résidences offrant 3 des 4 services, régis par le code des impôts.
- Amortissement du bien hors quote-part du foncier avec report illimité dans tous les cas.
- Plus-value : régime des plus-values immobilières des particuliers.

DURÉE

Non limitée.

PLAFOND

Néant.

CONDITIONS

- Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.
- Investissement en direct ou au travers d'E.U.R.L., de S.N.C., de S.A.R.L. de famille...
(Nota bene : l'investissement Censi-Bouvard exclut l'investissement indirect)
- Plafonnement global hors plafond des niches fiscales.

PRODUITS

TYPES D'IMMEUBLES

- Résidences avec services : immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences pour personnes âgées médicalisées ou non et les résidences hôtelières.
- Autres immeubles : logements adaptés à la location meublée.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- La pérennité des revenus locatifs.
- La pratique des amortissements diminue la pression fiscale sur les loyers perçus.

LOCATION MEUBLÉE

Statut fiscal
Professionnel

BIENS CONCERNÉS

Résidences de Tourisme, résidences pour étudiants, résidences destinées aux personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non dépendantes.

PROCESSUS

- Les revenus issus de la location meublée professionnelle sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- Dans le cas des résidences avec services, la TVA est récupérable.

AVANTAGE FISCAL

DESCRIPTION

- Les charges occasionnées par l'activité de loueur en meublé professionnel (frais de gestion et charges de propriété) sont déductibles des revenus de même nature. Les déficits sont imputables sur le revenu global.
- Les plus-values sont exonérées après 5 ans et si les recettes HT sont inférieures à 90 000 euros par an.

DURÉE

Non limitée.

PLAFOND

Néant.

CONDITIONS

- Le bien doit respecter certaines conditions : les notions de logement meublé et de résidence avec services sont clairement définies par la jurisprudence.
- Les recettes doivent être supérieures à 23 000 € par an, et au montant total des autres revenus d'activité : salaires, revenus de gérance, revenus BNC et BIC professionnels et doit dépasser 50% des revenus retraites.
- Le loueur doit être inscrit au R.C.S.

PLAFONNEMENT GLOBAL

Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

PRODUITS

TYPES D'IMMEUBLES

Immeubles généralement neufs ou entièrement rénovés. Immeubles conçus spécifiquement pour l'activité qui y sera exercée, en particulier les résidences médicalisées pour personnes âgées et les résidences hôtelières.

ATOUTS DU DISPOSITIF

Un statut fiscalement attractif. La pérennité des revenus locatifs.