

Le régime fiscal et social des loueurs en meublé

Le régime des loueurs en meublé a été profondément modifié par la Loi de finances pour 2009.

SPE répond aux principales interrogations liées à ce changement.

A compter de 2009, la qualité des loueurs en meublé professionnels (LMP) est reconnue aux personnes qui remplissent les trois conditions cumulatives suivantes :

- l'un des membres du foyer fiscal est inscrit en cette qualité au registre du commerce et des sociétés ;
- les recettes annuelles tirées de cette activité, par l'ensemble des membres du foyer fiscal, sont supérieures à 23.000 Euros ;
- ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Quels sont les aménagements apportés aux deux premières conditions ?

L'inscription au RCS relève maintenant du foyer fiscal. Si, par exemple, deux époux exercent l'activité à titre personnel, la formalité peut être accomplie par l'un d'entre eux seulement. Elle produira ses effets sur la situation de son conjoint.

La condition liée à la réalisation de recettes annuelles supérieures à 23.000 Euros doit maintenant être appréciée au plan fiscal (*légalisation de la doctrine administrative*).

Quels sont les revenus pris en compte pour apprécier la troisième condition ?

La troisième condition fait basculer tout le système car elle est cumulative. Les recettes doivent, en effet, être supérieures au revenu dégagé par le foyer fiscal.

Les revenus, à comparer aux recettes et non aux revenus tirés de la location, correspondent aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC), aux bénéfices non-commerciaux (BNC), aux bénéfices agricoles (BA), aux traitements et salaires et aux pensions et rentes viagères.

Pour les loueurs en meublé professionnels qui ne peuvent plus prétendre à cette qualité depuis le 1^{er} janvier 2009, une mesure transitoire est prévue.

Quels sont les avantages du statut LMP ?

D'abord, la possibilité d'imputer les déficits occasionnés par l'activité LMP. Ces derniers, abstraction faite de l'amortissement, viennent diminuer sans plafonnement le revenu global.

Ensuite, de bénéficier de l'exonération d'impôt à raison de la plus-value dégagée par la cession d'un bien immobilier si le contribuable exerce son activité depuis plus de cinq ans et si les recettes annuelles n'excèdent pas 90.000 Euros nets par an (contre 250.000 Euros HT avant le 1^{er} janvier 2009).

Le changement de statut de LMP en LMNP est-il pénalisant ?

Hormis l'imposition de la plus-value, le changement de statut entraîne très peu de répercussions fiscales pour ceux qui exerçaient leur activité professionnelle depuis quelques années car ils ont déjà imputé les plus gros déficits.

D'autre part, le statut de LMNP offre de nouvelles opportunités. Il permet de bénéficier d'un mécanisme de réduction d'impôt proche du dispositif « Scellier » (voir document joint).

Comment organiser la donation dans de bonnes conditions fiscales de son activité LMP ?

Plusieurs techniques permettent la transmission, dans un cadre fiscal optimisé, de l'activité LMP.

On peut citer à cet effet :

- l'abattement de 75 % (loi Dutreil) sur la valeur taxable aux droits de donation de la transmission d'une activité LMP exploitée en direct ou par le biais d'une E.U.R.L. ;
- le paiement différé et fractionné des droits de donation ;
- la donation en nue-propriété de parts d'une S.A.R.L. ayant opté pour le régime de famille.

Bien entendu, la mise en œuvre de ces techniques, qui répondent à des conditions strictes, doit s'intégrer dans le cadre d'une analyse globale du patrimoine.

Les loueurs en meublé professionnels sont-ils exonérés d'ISF ?

Les conditions imposées pour l'exonération à l'ISF des immeubles loués meublés sont différentes de celles exigées, en matière d'impôt sur le revenu, pour apprécier le caractère professionnel de l'activité.

Certes, dans les deux cas, l'inscription au RCS et la réalisation de 23.000 Euros de recettes sont requises ; en revanche, le caractère prépondérant des revenus issus de la location meublée est apprécié pour l'ISF par rapport aux revenus professionnels du foyer fiscal ; donc en excluant les pensions de vieillesse qui sont au contraire prises en compte pour l'impôt sur le revenu.

Conséquence, le retraité pourra échapper à l'ISF au titre des immeubles concernés sans avoir nécessairement la qualification de LMP au sens de l'IR.

Quels sont les loueurs en meublé soumis à la taxe professionnelle ?

La taxe professionnelle est due chaque année par les personnes physiques ou morales qui exercent, à titre habituel, une activité professionnelle non salariée.

Compte tenu de la nature de leur activité et dès lors qu'elle est exercée à titre habituel, les loueurs en meublé sont donc imposables à la taxe professionnelle, quelle que soit l'importance des revenus qu'ils tirent de cette activité. Il n'est pas fait de distinction, en matière de taxe professionnelle, entre loueurs en meublé professionnels ou non.

Les revenus tirés de l'activité de loueurs en meublé sont-ils soumis à cotisations sociales ?

Une circulaire RSI du 18 mai 2009 (RSI 2009/029) clarifie le régime social de loueur en meublé.

Seul le loueur en meublé immatriculé au RCS est obligatoirement affilié au RSI.

Aussi, toute nouvelle immatriculation au RCS en qualité de loueur en meublé depuis le 1^{er} janvier 2009 entraîne une affiliation auprès du RSI dans le groupe professionnel des commerçants.

S'agissant des travailleurs indépendants déjà affilié au RSI en qualité de loueurs en meublé, leur affiliation doit être maintenue, sauf en cas de contestation et en l'absence d'immatriculation au RCS. La radiation est alors rétroactive au 1^{er} janvier 2009.

Comparatif « Scellier » / « LMNP Bouvard »

	LOI SCCELLIER	LMNP BOUVARD
Type de biens	Logement neuf et vide destiné à la résidence principale du locataire.	Logement neuf meublé dans une résidence avec services : tourisme classé, étudiants, EPHAD, personnes âgées avec agrément qualité, accueil familial salarié.
Avantage fiscal	Réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement, plafonné à 300.000 €, pour les acquisitions en 2009 et 2010 et 20 % pour 2011 et 2012.	Réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement, plafonné à 300.000 €*, pour les acquisitions en 2009 et 2010 et 20 % pour 2011 et 2012. *(Hors meubles)
Avantage fiscal supplémentaire	<ol style="list-style-type: none"> Déduction d'impôt grâce au déficit foncier dans la limite de 10.700 € pour la fraction des bénéfices ne résultant pas des intérêts d'emprunt. Report pendant 6 ans de la fraction de réduction dépassant le montant d'imposition. 	<ol style="list-style-type: none"> Récupération de la TVA à 19,6 %. Déficit BIC non professionnel. Amortissement des biens meubles. Amortissement pour la fraction au-delà de 300 000 €. Report pendant 6 ans de la fraction de réduction dépassant le montant d'imposition.
Financement	<p>9 ans : économie d'impôt jusqu'à 75.000 €, soit 8.333 € / an.</p> <p>15 ans : économie d'impôt jusqu'à 111.000 €, soit 37 % de réduction d'impôt.</p>	<p>Réduction + TVA = 45 % d'autofinancement (25 % + 19,6 %)*.</p> <p>* (Hors meubles)</p>
Nombre	1 acquisition par an (<i>plafond de 300.000 € pour la réduction</i>).	Plusieurs acquisitions (<i>plafond de 300.000 € pour la réduction</i>).
Gestion locative	Engagement de location de 9 ans minimum avec possibilité jusqu'à 15 ans sous certaines conditions.	Bail commercial conclu entre l'investisseur et le gestionnaire-exploitant. Engagement de 9 ans minimum.
Rendement	Environ 3% compte-tenu des frais d'assurance de loyers impayés, de vacances et de remise en état entre chaque location.	Environ 4 % selon le type de bien de l'exploitant.
Précautions	Marché locatif, de la revente et qualité du bien.	Importance de la qualité de l'exploitant pour assurer la pérennité des loyers.
Sortie de l'investissement	<ol style="list-style-type: none"> Soit, conserver le bien pour loger un ascendant ou un descendant. Soit, vendre le bien. Soit, conserver le bien afin de bénéficier des revenus fonciers. 	<ol style="list-style-type: none"> Soit, revendre à un investisseur en quête de rendement. Vente HT afin d'éviter le remboursement de la quote-part de TVA. Le nouvel acquéreur reste sous le régime des BIC et peut amortir son bien pour la valeur résiduelle. Soit, conserver le bien afin de bénéficier de revenus BIC et de profiter du droit de jouissance.
Objectif patrimonial	Se constituer un patrimoine locatif et bénéficier d'une sortie en capital grâce à la plus-value.	Conforter ses revenus en déléguant la gestion à la société d'exploitation.
Nota	Produit adapté à une sortie d'opération.	Rendement plus important grâce à la gestion par un bail commercial.