

ANNEXE III : REGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLE PROFESSIONNELS

SOURCE LE RAPPORT SUR LES NICHES FISCALES

Ce régime cumule une série d'avantages fiscaux sur différents impôts

- La location meublée bénéficie de manière générale d'une fiscalité à l'IR plus avantageuse que la location nue.

Le fait que cette activité soit imposable à l'IR dans la catégorie non pas des revenus fonciers comme la location nue mais dans celle des bénéfices industriels et commerciaux confère d'emblée un certain nombre d'avantages au contribuable (déduction de l'amortissement des biens mis à disposition du locataire, régime des micro-entreprises...):

- principalement, celui-ci peut déduire de son revenu l'amortissement de l'immeuble, du mobilier et du matériel mis à disposition du locataire. Dans le régime des revenus fonciers, le principe est à l'inverse l'impossibilité de déduire cet amortissement - en dehors de quelques régimes favorables l'autorisant (dispositifs Robien et Borloo notamment)⁴ ;
- le loueur en meublé peut en outre bénéficier du régime des micro-entreprises (micro BIC), à condition que les recettes de la location n'excèdent pas 76 300 euros : le revenu net imposable de cette activité est alors calculé forfaitairement en appliquant à ces recettes brutes un abattement de 71 %, censé tenir compte de l'ensemble des charges. L'imposition ne portera donc que sur 29 % du revenu. Le taux d'abattement est de plus celui applicable aux livraisons de biens, plus avantageux que celui relatif aux prestations de services, auxquelles pourtant la location meublée pourrait s'assimiler (50 %).

Au sein des loueurs en meublé, l'article 151 septies VII du code général des impôts (CGI) définit une sous-catégorie, les loueurs professionnels⁴⁵, qui bénéficient d'avantages plus larges que ceux des loueurs en meublé non professionnels (LMNP).

Le principal attrait du régime LMP pour le contribuable est toutefois une règle qu'il partage avec le LMNP : par le jeu de l'amortissement qu'autorise l'imposition dans la catégorie des BIC, il permet la constitution de revenus locatifs qui seront de fait « non taxés » à concurrence d'un montant égal à la valeur des biens amortissables (immobilisations hors terrain, ce dernier ne s'amortissant pas).

⁴L'amortissement ne peut toutefois avoir pour conséquence de créer ou d'accroître le déficit fiscal (art 39C du CGI) : si la confrontation produits - charges d'exploitation de l'activité de location sur l'exercice aboutit à un bénéfice avant prise en compte des amortissements, le montant des amortissements déductibles ne peut excéder ce bénéfice ; la part non déduite des amortissements est mise en réserve pour imputation ultérieure ; ces amortissements non imputés sont reportables indéfiniment.

⁴⁵ Sont considérées comme des loueurs professionnels les personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés (RCS) et qui remplissent l'une des deux conditions suivantes : réaliser plus de 23 000 € TTC de recettes annuelles ou retirer de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

Les amortissements (qui se pratiquent en règle générale sur 25 ans pour les constructions, sur 7 ans pour le mobilier) ne pourront pas, à la différence des frais d'acquisition par exemple, venir réduire le revenu imposable tiré d'autres activités que celle de la location meublée : ils ne défiscaliseront pas les autres revenus du contribuable. En revanche, en s'accumulant et leur part non utilisable étant reportée d'année en année, ils ramèneront à 0 pendant plus de 25 ans le résultat fiscal de l'activité de location, rendant ainsi les loyers « non imposables » à l'IR. Cela fait notamment du LMP un produit de placement proposé en vue de produire des revenus complémentaires en période de retraite.

Le régime LMP est également un outil de défiscalisation, au sens où il permet d'effacer une partie de l'IR dû sur d'autres revenus.

C'est l'effet de la possibilité d'imputer sur le revenu global, sans limitation de montant, le déficit issu de cette activité⁴⁶. Les charges déductibles à ce titre sont assez vastes, puisqu'elles couvrent tous les frais et charges d'exploitation engagés dans le cadre de l'activité de location : frais de gestion, charges liées à l'acquisition de l'immeuble et à son entretien, dont les frais de notaire, les intérêts d'emprunt, les primes d'assurance, les frais d'ingénierie et de commercialisation engagés lors de l'achat... Il est aisé de parvenir à un déficit. **Près de la moitié des contribuables ayant le statut de loueur en meublé professionnel au regard de l'IR sont en déficit sur cette activité : 3 657 sur 7 661 en 2005.**

Tableau 5 : Estimation du nombre de loueurs en meublé professionnels déclarant un déficit au titre de l'année 2005.

Nombre de loueurs de logements imposés à l'IR dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et réalisant plus de 23 000 € de recettes (1)	Nombre de loueurs réalisant plus de 23 000 € de recettes et déclarant un déficit (2)	Proportion (2) / (1) (%)
7 663	3 657	47,7

Source : Direction de la législation fiscale (DLF).

Cette règle constitue une exception aux principes régissant l'imposition des bénéfices industriels et commerciaux, liée au caractère considéré comme professionnel de l'activité LMP. En effet, l'imputation sur le revenu global n'est normalement possible que lorsque le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal prend une « participation personnelle, continue et directe à l'exploitation » ; à défaut, l'imputation ne s'opère que sur les bénéfices de même nature (réalisés au cours des six années suivantes).

Cet effet défiscalisant ne se manifeste toutefois typiquement que la première année, celle de l'acquisition, les frais liés à cette dernière étant alors suffisants pour parvenir à un déficit.

En extrayant de ces 3 657 dossiers ceux pour lesquels il est possible d'identifier le revenu du contribuable et l'impôt acquitté, par un rapprochement et quelques tests de cohérence entre la base de données BIC de la DGI et celle contenant les données de la déclaration de revenus (formulaire 2042), parmi les loueurs en meublé professionnels déclarent un déficit **soit un tiers (32 %) annulent totalement leur impôt sur le revenu**. Le déficit imputé représente en moyenne lui aussi plus d'un tiers du revenu global avant imputation.

⁴⁶ En cas d'insuffisance de ce revenu global pour absorber la totalité du déficit, la part non déduite peut être reportée sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième incluse.

Tableau 6 : Déficit imputé sur le revenu global - mesure sur un échantillon de 1 303 contribuables.

Déficit imputé en pourcentage du revenu global avant imputation	
Valeur moyenne	34,03
Valeur médiane	18,28
Valeur maximale	100,00
Valeur minimale	0,0004

Source : DLF.

En cas de revente, le loueur a la possibilité d'échapper à la taxation des plus-values⁴⁷. Il lui suffit d'avoir détenu le bien durant cinq ans, contre 15 pour les loueurs non professionnels ou pour la location nue. Cette disposition, qui est la norme en matière de biens professionnels découle, elle aussi, précisément de ce caractère professionnel reconnu à l'activité.

Le statut de LMP permet également d'optimiser fiscalement la transmission d'un patrimoine et d'alléger coût de transmission de son patrimoine⁴⁸, le paiement fractionné en différé des droits d'enregistrement, réduction (dans certaines conditions de la base) taxable pour les droits de mutation.

Le loueur professionnel bénéficie des dispositions de l'article 1717-I du CGI qui permet le **paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement**, à acquitter notamment en cas de donation ou de succession. L'application de ce régime favorable est liée là encore au caractère réputé professionnel de l'activité LMP, le but de ces aménagements du paiement des droits étant de faciliter la transmission des entreprises.

Le paiement est d'une part différé de cinq ans à partir de la date d'exigibilité, d'autre part étalé sur dix ans par fractions semestrielles. Des intérêts sont acquittés, qui sont fonction du délai ainsi accordé.

Le loueur en meublé professionnel bénéficie également des dispositions des lois du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique et du 2 août 2005 en faveur des PME, qui permettent, sous certaines conditions, de réduire de 75 % la base taxable par les droits de mutation, en cas de succession comme de donation (articles 787 B et C du CGI).

L'immeuble peut en outre sous certaines conditions être exonéré de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

⁴⁷ L'article 151 *septies* du CGI dispose que « les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité (...) commerciale (...) sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour la totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles n'excèdent pas 250 000 € par an ». Une exonération partielle est également prévue pour les loueurs réalisant entre 250 000 et 350 000 € de recettes ; la base taxable (montant de la plus-value) est alors diminuée d'un pourcentage qui décroît linéairement entre 250 000 et 350 000 € de recettes annuelles.

⁴⁸ La mise en place d'une SARL de famille est également parfois associée au statut de LMP pour réduire le coût de la succession. Dans cette forme de société, les parts sociales peuvent en effet faire l'objet d'un démembrement, les enfants recevant la nue-propriété et les parents l'usufruit. Ces derniers perçoivent les bénéfices de la SARL et, *via* une convention, bénéficient de l'imputation des déficits et du contrôle de la gestion du patrimoine. Au moment de la succession, les enfants acquièrent la pleine propriété des parts sociales, sans avoir à acquitter de droits de mutation.

Les biens professionnels sont exonérés de l'ISF (art. 885 A du CGI). Les locaux loués meublés sont considérés comme des biens professionnels au regard de cet impôt lorsque leur propriétaire remplit, cette fois cumulativement, les trois conditions qui définissaient l'accès au statut de LMP : inscription au RCS en qualité de loueur professionnel, plus de 23 000 € de recettes annuelles, représentant 50 % des revenus du foyer fiscal.

Cette dernière condition est toutefois rendue moins stricte par son mode de calcul, qui diffère de celui retenu à l'article 151 *septies* pour l'accès au statut : les revenus de la location meublée doivent constituer au moins 50 % d'un total de différentes catégories de revenus d'activité ; sont en revanche exclus de la base au regard de laquelle s'évalue le seuil de 50 % les revenus autres que d'activité, notamment les pensions de retraite, ainsi que les revenus du patrimoine du contribuable (revenus fonciers, revenus de valeurs mobilières)⁴.

En particulier, ces dispositions aboutissent à accorder de manière systématique l'exonération d'ISF aux retraités - à moins qu'ils ne disposent de revenus d'activité substantiels.

Le loueur professionnel - comme du reste le loueur non professionnel - peut se faire rembourser la TVA qu'il acquitte lors de l'acquisition.

La location meublée n'est en principe pas soumise à la TVA ; elle l'est, par exception, lorsque les locaux sont loués à un exploitant qui y est lui-même assujéti en raison de ses activités touristiques ou para-hôtelières - c'est le cas des résidences avec services utilisées par la plupart des opérations d'optimisation fiscale menées en LMP et en LMNP (art. 261 D 4° b du CGI)⁵⁰. Dès lors, cet assujéttissement permet à l'investisseur, lorsqu'il acquiert les locaux neufs et donc acquitte la TVA sur cette acquisition, de récupérer le montant de cette taxe. **Le coût net des immobilisations (immeuble lui-même, meubles, matériel) se voit réduit d'autant.**

Le bail conclu entre le propriétaire et l'exploitant de la résidence comprend en outre souvent une clause engageant ce dernier à indemniser le propriétaire si la résidence venait à ne pas respecter les conditions d'assujéttissement à la TVA prévues par l'article précité, précisées dans une instruction n°79 du 30 avril 2003 de la DGI, et entraînant ainsi la nécessité de reverser à l'État la TVA remboursée.

L'avantage lié à cette possibilité de remboursement de la TVA ne disparaît pas en cas de revente du bien. Un immeuble qui a donné lieu à remboursement de TVA par l'État doit continuer à être utilisé pour une activité assujéttie à cet impôt pendant une durée de 20 ans ; à défaut, un reversement est dû par le propriétaire, dont le montant est fonction de la durée pendant laquelle cette condition a été remplie. En cas de cession du bien avant le commencement de la 19^è année, un reversement partiel de la TVA aura donc lieu mais, pourvu que l'activité de l'exploitant continue d'être assujéttie, le nouvel acquéreur bénéficiera d'une déduction de TVA égale à ce reversement. Le vendeur pourra donc majorer son prix de vente du montant qu'il doit reverser, neutralisant ainsi le coût de ce remboursement.

⁴Art. 885 R du CGI.

⁵⁰Pour être assujétties à la TVA, ces résidences doivent, en plus de l'hébergement, offrir au moins trois des quatre prestations suivantes : « le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison, la réception, même non personnalisée, de la clientèle ».

Lorsque les locaux ne sont pas acquis neufs - notamment lorsqu'ils sont achevés depuis plus de cinq ans et n'entrent dès lors plus dans le champ de la TVA - cet impôt n'entre plus en compte dans la rentabilité de l'opération. Celle-ci bénéficie en revanche des autres avantages évoqués et sa rentabilité est généralement considérée équivalente. Une opération sur un bien existant présente même certains atouts spécifiques : le délai entre l'acquisition et le début de perception des loyers est en général court, ce qui est en soi un avantage financier et est en outre de nature à favoriser le rassemblement au cours du même exercice de l'acquisition et du démarrage de l'activité ; cela garantit le bénéfice du statut de loueur en meublé professionnel dès l'année d'acquisition et donc la possibilité de défiscalisation. Il est possible ainsi d'éviter les aléas que connaît parfois le contribuable lorsqu'il acquiert le bien en état futur d'achèvement (ventes en état futur d'achèvement ou VEFA) : si l'activité de l'exploitant ne débute pas l'année d'acquisition, le statut de loueur en meublé professionnel ne sera pas accessible au propriétaire au titre de cet exercice et empêchera la déductibilité des déficits.

Le statut de loueur en meublé professionnel permet par ailleurs de bénéficier pour un coût limité d'une couverture sociale et de se constituer des droits à la retraite.

Le statut de loueur en meublé professionnel rend obligatoire l'affiliation au régime d'assurance maladie des travailleurs indépendants et le versement des cotisations sociales correspondantes.

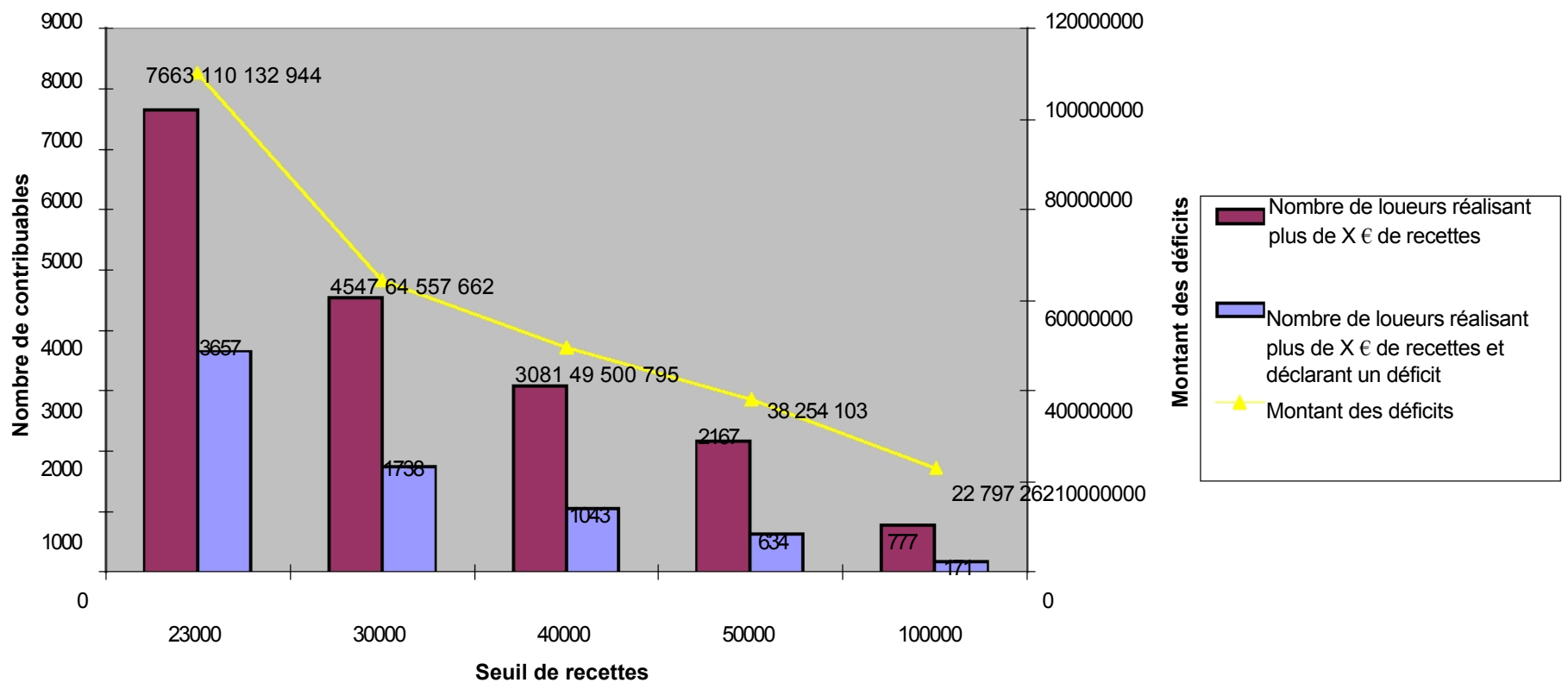
Cette obligation a un coût limité dans la période où l'activité est déficitaire et permet d'acquérir une couverture maladie et invalidité, ainsi que de se constituer des droits à la retraite, notamment par la validation de trimestres d'activité.

Les loueurs en meublé parviennent généralement à être exonérés de taxe professionnelle.

Par exception à la règle qui assujettit les loueurs en meublé à la taxe professionnelle, ceux-ci (en LMP comme en LMNP) n'en sont pas redevables lorsque leur locataire est un exploitant de résidence avec services, lui-même assujetti à la taxe. La simple location de locaux meublés à l'exploitant ne suffit pas, selon la jurisprudence du Conseil d'État (24 mars 2006, *Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie*), à caractériser l'exercice habituel d'une activité professionnelle au sens de l'article 1447 du CGI, impliquant la mise⁵¹ en œuvre de moyens matériels ou intellectuels, ce qui permettrait de fonder l'assujettissement à la TP.

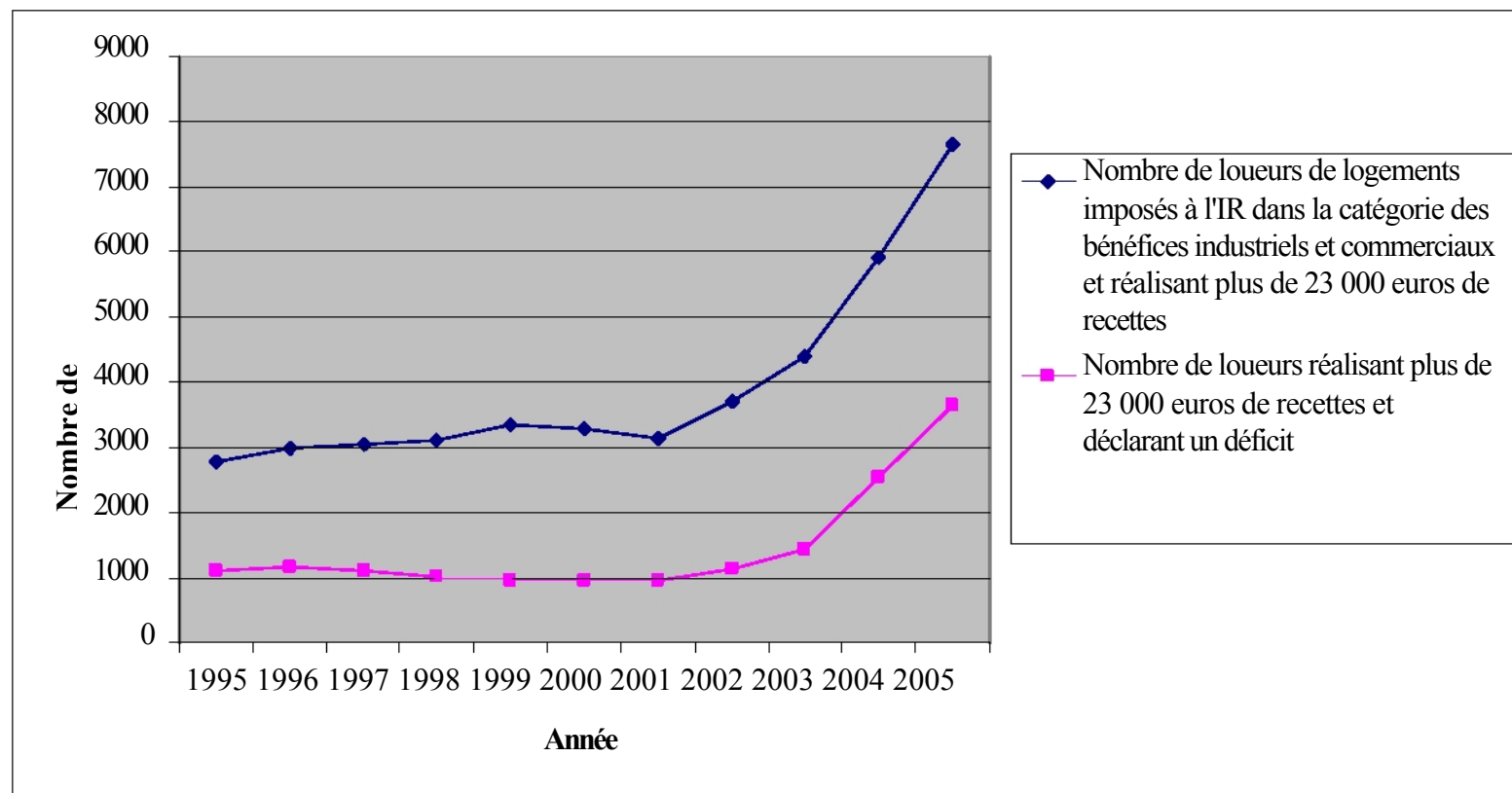
⁵¹« Considérant que les locations de locaux d'habitation meublés par nature constitutives de l'exercice habituel d'une activité professionnelle au sens de l'article 1447 du code général des impôts, et à raison desquelles, en vertu des dispositions dudit article et sous réserve des cas d'exonération prévus par l'article 1459 du même code, les personnes qui les consentent sont redevables de la taxe professionnelle, s'entendent de celles qui consistent, de la part du propriétaire ou du locataire principal de tels locaux, à fournir à des preneurs, locataires ou sous-locataires, une prestation d'hébergement ; qu'en revanche, ne constitue pas l'exercice d'une activité professionnelle, impliquant la mise en œuvre de moyens matériels ou intellectuels, le fait de donner à bail (...) un logement garni de meubles à un preneur afin que celui-ci en dispose pour exercer, lui-même, en le sous-louant à des tiers et pour son propre compte, une activité d'hébergement, à raison de laquelle il est, seul, redevable de la taxe professionnelle ».

ANNEXE IV : ESTIMATION DU NOMBRE DE LOUEURS EN MEUBLE PROFESSIONNELS EN 2005



Source : DLF.

ANNEXE V : ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOUEURS
EN MEUBLÉ PROFESSIONNELS DE 1995 A 2005



Source : DLF.

ANNEXE VI : LOUEURS EN MEUBLE PROFESSIONNELS. ANALYSE DU TAUX DE RENDEMENT INTERNE DES OPÉRATIONS

Tableau 1 : Taux de rendement interne d'une opération en LMP (hypothèses en annexe XII), selon la durée du prêt et le rendement locatif.

Taux de rendement interne (%) pour différentes valeurs de durée du prêt et de rendement locatif		Rendement locatif hors taxes (%)		
		5,00	5,50	6,00
Durée du prêt (années)	15	4,24	5,06	6,14
	18	4,36	5,47	7,19
	20	4,13	5,86	8,63

Tableau 2 : Taux de rendement interne d'une opération en LMP (hypothèses en annexe XII), selon le taux du prêt et le rendement locatif.

Taux de rendement interne (%) pour différentes valeurs de taux du prêt et de rendement locatif		Rendement locatif hors taxes (%)		
		5,00	5,50	6,00
Taux du prêt (%)	4,00	4,74	6,12	8,36
	4,30	4,36	5,47	7,19
	4,60	4,02	4,96	6,32

Tableau 3 : Taux de rendement interne d'une opération en LMP (hypothèses en annexe XII), selon le rendement du produit de capitalisation et le rendement locatif.

Taux de rendement interne (%) pour différentes valeurs de rendement du produit de capitalisation et de rendement locatif		Rendement locatif hors taxes (%)		
		5,00	5,50	6,00
Rendement du produit de capitalisation (assurance-vie) (%)	5,00	4,36	5,47	7,19
	5,50	4,69	5,88	7,78
	6,00	5,02	6,29	8,40

ANNEXE VII : HYPOTHESES SIMPLIFIEES D'UNE OPERATION EN LMP

PROPOSEE A UN INVESTISSEUR (MODELE UTILISE POUR LES SIMULATIONS)

Variable	Valeur dans le scénario central
Prix d'achat du terrain (HT)	39 638,09
Prix d'achat du bâtiment (HT)	336 923,74
Prix d'achat du mobilier (HT)	19 819,04
Frais d'établissement	0%
Frais de constitution d'une société en nom collectif (SNC)	0%
Taux de la commission de montage	1%
Taux frais d'acte bien	2,05%
Taux frais d'acte de prêt	1,25%
Taux de TVA sur l'achat du bien	19,60%
Taux de TVA sur les loyers	5,50%
Rendement locatif HT	5,50%
Taux de revalorisation du foncier	2,00%
Taux de revalorisation du loyer	2,00%
Taux de revalorisation des charges	1,50%
Taux de charges annuelles	0,50%
Taux de taxe foncière*	0,40%
Durée du prêt in fine (années)	18
Taux du prêt in fine	4,30%
Taux du prêt contracté pour acquitter la TVA, restituée quelques mois plus tard	4,30%
Taux de l'assurance décès invalidité (ADI) contractée dans le cadre du paquet global (sur capital initial)	0,20%
Taux de rendement de l'assurance vie (net)	5,00%
Taux de chargement assurance-vie	2,00%
Marge annuelle de la banque sur l'assurance-vie	0,30%
Marge crédit banque	0,30%
Coût en fonds propres (ratio Cooke)	4,00%
Taux marginal d'IR	40,00%
Taux de contribution sociale généralisée (CSG) et de contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) sur l'assurance-vie	11,00%
Durée d'amortissement du terrain	non amortissable
Durée d'amortissement de l'immobilier	30
Durée d'amortissement du mobilier	7
Durée de détention du bien (années)	30
Loyer TTC permettant l'accès au statut de LMP	23 000
Montant de l'investissement HT	396 380,87
Versement annuel assurance-vie	6 000

- payée à 50% sur 2 ans.

