

Les RDV de l'UNPI 49

Mardi 23 janvier 2023

La fiscalité de la location meublée
Présentée par Marcel CRASNIER



Comparatif entre 3 types de fiscalité

	Location nue	Location meublée micro-BIC	Location meublée régime réel
Loyers bruts	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Frais	- 1 500 €	1 500 €	- 1 500 €
Taxe foncière	- 900 €	900 €	- 900 €
Frais de comptabilité			- 500 €
Amortissement construction			- 7 833 €
Amortissement mobilier			- 500 €
Abattement micro-BIC		- 6 000 €	
Résultat fiscal imposable	9 600 €	6 000 €	767 €
IRPP (TMI à 30%)	2 880 €	1 800 €	230 €
PS	1 651 €	1 032 €	132 €
Trésorerie nette	5 069 €	6 768 €	8 738 €
	42 % des loyers encaissés	56 % des loyers encaissés	73 % des loyers encaissés

Différence LMP et LMNP

	LMP	LMNP
Seuils des recettes	Loyers (recettes) TTC (charges comprises) perçus par le foyer supérieurs à 23 000 € et supérieurs aux autres revenus professionnels taxables du foyer (pensions de retraite comprises).	Loyers (recettes) TTC (charges comprises) perçus par le foyer inférieurs à 23 000 € ou aux autres revenus professionnels taxables du foyer (pensions de retraite comprises).
Pour une SARL de famille, le seuil sera apprécié au niveau de chaque associé et de son foyer fiscal à proportion de leurs droits. Pour un couple marié et associé dans la SARL, les 23 000 euros seront considérés pour le couple et non pour chacun,		
Imputation des déficits	Sur le revenu global sans limitation, sous réserve de la déductibilité des amortissements.	Sur les revenus LMNP de l'année et des 10 années suivantes.
Plus-values	Professionnelles Exonération (au bout de 5 ans d'activité) : <ul style="list-style-type: none"> - Partielle si vos recettes locatives se situent entre 90 000 et 126 000 euros - Totale si vos recettes locatives sont inférieures à 90 000 euros. 	Immobilières des particuliers Exonération : <ul style="list-style-type: none"> - Partielle au bout de 22 ans de détention du bien (pas d'impôt sur le revenu) - Totale au bout de 30 ans
TVA	Exonération, sauf si services de parahôtellerie	
Cotisations sociales	Assujetti	Non assujetti sauf pour ceux qui dégagent des recettes supérieures à 23 000 euros par an et qui louent un meublé pour de courtes durées (type AirBnB)
IFI	Exonéré	Non exonéré

Particularités concernant le régime Micro-BIC

Catégorie		MEUBLE				NON MEUBLE
Régime fiscal		MICRO-BIC				MICRO-FONCIER
Statut		Habitation	Chambre d'hôtes	Tourisme		
				Classé	Non classé	
<i>Avant la loi de Finances 2024</i>	<i>Seuil d'application</i>	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 77 700 €	< 15 000 €
	<i>Abattement pour charges</i>	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %
<i>Après la loi de Finances 2024</i>	<i>Seuil d'application</i>	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 15 000 €	< 15 000 €
	<i>Abattement pour charges</i>	50 %	71 %	71 %	30 %	30 %



La location meublée en démembrement de propriété

Amortissement de la valeur de l'usufruit sur la durée de vie prévisionnelle de l'usufruitier.

Particularité : la valeur de l'usufruit comprend la valeur du terrain du logement affecté à la location meublée.

Exemples avec un appartement de 40m2	À Angers	À Paris
Valeur achat ou estimation	120 000 € (3000 €/m2)	400 000 € (10 000€/m2)
Valeur terrain	18 000 € (15%)	100 000 € (25%)
Valeur construction	102 000 €	300 000 €
I- En régime toute propriété		
A. Amortissements à Angers		
G.O. 50% sur 50 ans -> 51 000 € à 2%	1 020 €	
Autres 50% sur 20 ans -> 51 000 € à 4%	2 040 €	
Total amortissements classiques	3 060 €	
B. Amortissements à Paris		
G.O. 50% sur 50 ans -> 51 000 € à 2%		3 000 €
Autres 50% sur 20 ans -> 51 000 € à 4%		6 000 €
Total amortissements classiques		9 000 €

La location meublée en démembrement de propriété

Exemples avec un appartement de 40m2		À Angers	À Paris
	Valeur achat ou estimation	120 000 € (3000 €/m2)	400 000 € (10 000€/m2)
	Valeur terrain	18 000 € (15%)	100 000 € (25%)
	Valeur construction	102 000 €	300 000 €
II – Amortissement de l'usufruit			
A. Usufruitier de 64 ans (reste 20 ans à vivre minimum)			
Valeur usufruit : 40 % du bien	sur 120 000 € à Angers sur 400 000 € à Paris	48 000 €	160 000 €
Amortissement = valeur usufruit / Années de vie	à Angers : 48 000/20 À Paris : 160 000/20	2 400 €	8 000 €
B. Usufruitier de 81 ans (reste 10 ans à vivre)			
Valeur usufruit : 20 % du bien	sur 120 000 € à Angers sur 400 000 € à Paris	24 000 €	80 000 €
Amortissement = valeur usufruit / Années de vie	à Angers : 24 000/10 À Paris : 80 000/10	2 400 €	8 000 €