



Placement immobilier

L'atout fiscal de la location meublée

Cette option permet d'investir dans la pierre tout en bénéficiant d'abattements attractifs

Afin de bénéficier d'une fiscalité allégée, certains épargnants, désireux d'investir dans la pierre, peuvent être tentés d'acheter un bien destiné à la location meublée. Cette option, envisageable dans l'ancien

comme dans le neuf, reste à ce jour fiscalement très intéressante, notamment au regard des charges déductibles des loyers perçus. Cependant, les contraintes liées à la location meublée sont nombreuses. Avant

de réaliser un tel investissement, il convient de bien étudier les règles spécifiques à ce type de location, et de prendre en compte les risques accrus d'entretien et de vacance liés à la rotation importante des locataires.

Face à la hausse de l'inflation, certains épargnants n'hésitent pas à se tourner vers les placements immobiliers. En effet, la pierre offre l'avantage de protéger le capital investi contre l'érosion monétaire, notamment grâce aux loyers indexés sur l'augmentation des prix. Parmi les solutions d'investissement possibles, la location meublée occupe une place de choix, en particulier pour les contribuables à la recherche d'un régime fiscal allégé.

Louer un logement meublé permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire sur ses revenus locatifs. En effet, à la différence d'une location nue, le propriétaire d'un tel bien est considéré comme un commerçant par l'administration fiscale.

Une imposition sur les bénéfices commerciaux

En conséquence, les loyers perçus entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non pas celle des revenus fonciers de la déclaration d'impôt. Si vos recettes locatives ne dépassent

pas 72600 euros par an, le régime forfaitaire, également appelé "micro-BIC", s'applique. Ce régime permet à l'investisseur de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur le montant total des loyers perçus, charges locatives comprises, c'est-à-dire en tenant compte des provisions pour charges payées par le locataire. Au-delà de ce seuil de 72600 euros, les règles dites du "BIC réel" s'appliquent. Dès lors, il est possible de déduire de vos recettes tous les frais liés à l'activité de votre location meublée: charges, assurance, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc. Ce régime réel est d'autant plus intéressant "qu'il est également possible d'amortir la valeur du bien (hors terrain), les frais de notaire ainsi que le montant des travaux de rénovation des locaux ou encore les achats de mobilier", indique Sébastien Delattre, associé gérant d'Ambre Patrimoine. En conséquence, "il est envisageable de bénéficier d'une fiscalité quasi nulle pendant 20 ans, voire davantage, en particulier dans les grandes villes à l'image de Paris, où les prix d'achat sont élevés et les rendements relativement faibles", ajoute-t-il.

Autre avantage: un loueur en meublé peut bénéficier du statut de "loueur en meublé professionnel" (LMP), à condition de respecter les deux conditions suivantes: "ses recettes locatives annuelles doivent atteindre au moins 23000 euros TTC, et dépasser le total de ses autres revenus professionnels", comme l'indique Sébastien Bagard, directeur administratif et financier de Fidexi. Avec un tel statut, la valeur du meublé n'entre pas dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si l'activité de location constitue votre activité professionnelle principale.

Autre avantage du LMP: le propriétaire-bailleur est soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession des biens mis en location. Concrètement, si l'activité est exercée depuis au moins cinq ans, il bénéficie d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location, au cours des deux années civiles qui précèdent la date de réalisation de la plus-value, n'excède pas le seuil de 90000 euros HT; et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90000 euros HT et 126000 euros HT, en

vertu de l'article 151 septies du Code général des impôts.

Enfin, comme le mentionne Sébastien Bagard, "les déficits de l'activité de location meublée, exercée à titre professionnel, sont imputables sur le revenu global, sans limitation de montant". Et si ce revenu global est insuffisant, "le déficit ainsi généré peut être reporté pendant six ans", précise-t-il.

Un régime peu contraignant

Cependant, même si le propriétaire-bailleur n'a désormais plus besoin d'être inscrit au Registre du commerce et des sociétés pour bénéficier du statut de LMP, il est redevable de cotisations sociales sur vos revenus non-salariés, comme n'importe quel travailleur indépendant. Le coût annuel de ces cotisations est de l'ordre "de 30 % à 35 % des bénéfices réalisés par an, avec un forfait minimum de 1145 euros", indique Sébastien Delattre.

Au-delà de l'aspect fiscal, le régime juridique de la location meublée est également moins contraignant que celui de la location d'un logement

nu, notamment au regard de la durée du bail. Ainsi, le contrat de location constituant la résidence principale du locataire est obligatoirement conclu pour une durée d'un an renouvelable. Mais il n'est pas interdit d'établir un bail de trois ans par exemple, comme pour un contrat de location vide. Si le locataire est



"Il est envisageable de bénéficier d'une fiscalité quasi nulle pendant 20 ans, voire davantage."
Sébastien Delattre, Ambre Patrimoine.



© Sylvain Renard

“Les déficits de l’activité de location meublée, exercée à titre professionnel, sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant.”
Sébastien Bagard, Fidexi.

étudiant, il est possible de lui proposer un bail d’une durée de neuf mois non renouvelable. Et si le locataire

doit faire face à un besoin ponctuel de logement, du fait de sa mobilité, il est possible de lui proposer un “bail mobilité”, d’une durée allant de un à dix mois. Pour gagner en flexibilité, il est également possible de fixer librement le délai de préavis à respecter pour donner congé au locataire, sans avoir à justifier d’un motif particulier. De plus, le montant du loyer est libre, sauf si le bien est situé dans une zone tendue, auquel cas ce montant est encadré par la loi.

Des coûts et des contraintes

Par ailleurs, la location meublée a l’avantage d’offrir de meilleurs rendements aux propriétaires bailleurs que la location nue. Ainsi, à surface, emplacement et prestations équivalentes, les professionnels interrogés estiment qu’un logement meublé se loue de 20 à 30 % plus cher qu’un

logement nu.

Cependant, ce type de location expose les investisseurs à un risque de vacance locative non négligeable entre deux occupants. Un risque relativement limité dans les villes les plus attractives sur le plan économique. Ainsi, à Paris par exemple, la demande pour les meublés semble au rendez-vous, comme l’indique Stanislas Couëteaux, fondateur de l’agence spécialisée Book A Flat, qui, ces derniers mois, a observé “un taux de remplissage record et des loyers en hausse pour la plupart des appartements meublés dans la capitale”.

Néanmoins, proposer un logement en location courte durée ne s’improvise pas et s’accompagne inévitablement de coûts incompressibles, à prendre en compte dans le calcul de la rentabilité locative finale. Tout d’abord, louer un logement meublé oblige le propriétaire à équiper

entièrement le bien et à renouveler régulièrement les éléments usés ou détériorés. De plus, la détérioration d’un meublé est souvent plus rapide, en raison d’une rotation plus importante des locataires.

Autre point de vigilance: la problématique de l’assurance emprunteur, en cas de décès de l’investisseur, résultant de l’extinction de la dette d’emprunt. En effet, si le bien meublé a été acheté à crédit, les conséquences fiscales sont loin d’être négligeables pour les héritiers du défunt. À la différence d’un investissement immobilier classique, “l’indemnité d’assurance décès est considérée par l’administration fiscale comme un produit exceptionnel, soumis aux prélèvements sociaux, et imposable au taux marginal d’imposition de l’investisseur décédé, qui pourra alors atteindre jusqu’à 45 %”, indique Sébastien Delattre.

Dernier point important à mentionner: la gestion location meublée demande beaucoup de temps et d’énergie. S’atteler à la recherche fréquente de nouveaux locataires,

ou encore à la réparation d’un appareil électroménager ou d’un meuble endommagé, nécessite du temps et de la disponibilité, et se traduit par un fort investissement personnel. Certes, il est possible de déléguer toutes ces tâches à une agence immobilière, mais ce service est loin d’être gratuit. De plus, un loueur en meublé qui a opté pour le régime du “BIC réel”, doit obligatoirement tenir une comptabilité, en établissant chaque année un bilan et un compte de résultat. Et, là encore, il sera difficile de se passer des services d’un professionnel. ■

ROMAIN THOMAS

Cumuler nue-propiété et location meublée

Une telle opération n’est pas sans conséquences d’un point de vue fiscal, notamment au regard de l’imposition des éventuelles plus-values

Dans le cadre d’une stratégie patrimoniale, certains investisseurs peuvent décider d’avoir recours au mécanisme du démembrement, consistant à séparer la pleine propriété d’un bien en deux parties distinctes. D’un côté, l’usufruit donne le droit de jouissance du bien. De l’autre, la nue-propiété permet de posséder ce même bien, mais sans l’habiter ou le louer.

Cependant, lorsqu’il s’agit d’un bien destiné à la location meublée, une telle opération n’est pas sans conséquences d’un point de vue fiscal, notamment au regard de l’imposition des éventuelles plus-values réalisées.

Ainsi, pour les investisseurs relevant du statut de loueurs en meublés non professionnels (LMNP), seules les cessions à titre onéreux entraînent une imposition. Mais ce n’est pas le cas, ni à la suite d’une succession, ni pour une donation, “ce qui permet par exemple de transmettre la nue-propiété d’un meublé en franchise d’impôts sur les plus-values”, indique Sébastien Delattre, associé gérant d’Ambre Patrimoine.

En revanche, un loueur en meublé professionnel est soumis au régime des plus-values professionnelles, même s’il peut bénéficier d’exonérations totales

ou partielles, lorsque les recettes liées à l’activité sont inférieures à 90 000 euros, et que l’activité est exercée à titre professionnel depuis cinq ans ou plus.

Autre conséquence pour le loueur en meublé relevant du régime réel simplifié: qu’il soit professionnel ou non, s’il a réalisé la donation de la nue-propiété de son bien, il n’est plus de facto le véritable propriétaire du meublé, mais uniquement son usufruitier. Et à ce titre, il ne peut déduire de ses recettes totales que la valeur de son usufruit, et non la totalité du montant des amortissements sur les constructions et le mobilier. En conséquence, il se peut que le résultat comptable de son activité de location meublée devienne largement bénéficiaire, réduisant de fait l’intérêt fiscal lié à la location meublée. ■

Viager: +6 % entre 2020 et 2021

Le viager permet au débirentier d’étaler le paiement du bien dans le temps, grâce au mécanisme de la rente viagère

D’après le dernier baromètre du cabinet immobilier Renée Costes, spécialisé dans le viager, ce mode d’acquisition a actuellement le vent en poupe dans l’Hexagone, avec une hausse de 6 % du nombre de transactions enregistrées en 2021, par rapport à 2020. Il faut dire que cette formule présente bon nombre d’avantages pour les vendeurs comme pour les acheteurs. En effet, face à l’inflation et à l’érosion du pouvoir d’achat, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à recourir au viager, afin de se constituer un revenu complémentaire pour améliorer leur quotidien.

Dans le cadre d’un viager occupé par exemple, le vendeur, aussi appelé crédientier, conserve le droit d’usage de son bien, et donc son usufruit, jusqu’à sa mort. De son côté, l’acquéreur (débirentier) ne possède que la nue-propiété, en échange du versement d’une rente viagère périodique à vie (mensuelle, trimestrielle ou annuelle), dont le montant dépend notamment de l’espérance de vie du crédientier au moment de la transaction. Cette rente peut également s’accompagner d’un bouquet, c’est-à-dire d’une somme d’argent versée au crédientier lors de la signature de l’acte de vente, représentant une fraction de la valeur vénale du bien. En clair, ni le vendeur ni l’acquéreur du viager ne connaissent au départ le prix final du bien, puisque ce montant dépend de la date du décès du vendeur.

Cependant, pour le débirentier, le viager permet d’étaler le paiement du bien dans le temps, grâce au mécanisme de la rente viagère. Précisons que “la rente et le bouquet font l’objet de calculs précis, effectués en fonction de plusieurs critères, dont l’espérance de vie du vendeur, mais aussi ses besoins et envies, ainsi que valeur vénale du bien immobilier”, souligne Sophie Richard, fondatrice de Viagemmo. ■



“La rente et le bouquet font l’objet de calculs précis en fonction de l’espérance de vie du vendeur, mais aussi ses besoins et envies.”
Sophie Richard, Viagemmo.



Pour vos investissements en Nue-propiété, nous avons tout épuré : un minimum d’apport et de risques pour faire croître votre patrimoine.

Fidexi est l’un des acteurs majeurs de l’investissement en Nue-propiété dans le secteur du logement.

Notre offre porte sur des biens implantés uniquement dans des villes à fort potentiel.

Notre expertise permet d’observer pour chaque opération le respect de critères extrêmement sélectifs tant en termes de qualité que de prix d’opérations.

Nous attachons également une importance particulière à la rédaction contractuelle, pivot des relations entre usufruitier et nu-propiétaire tout au long de l’opération.

Nous travaillons dans le détail et cela fait toute la différence.

Fidexi, designer de solutions patrimoniales



ohé

fidexi.com