

Location meublée : objectif zéro impôt !

Un propriétaire qui loue un logement meublé peut, à certaines conditions, amortir le prix d'achat de son bien.

Les propriétaires qui louent un bien meublé optent souvent pour le micro-BIC, un régime simplifié autorisé tant que les recettes locatives ne dépassent pas 72 600 euros. Avantage : il suffit d'indiquer, dans la déclaration de revenus, le montant des loyers encaissés. L'administration applique automatiquement un abattement

de 50 % pour tenir compte forfaitairement des charges locatives. Elle calcule l'impôt sur le revenu sur l'autre moitié.

Mais il existe une autre solution : **opter pour le régime réel, c'est-à-dire déduire les dépenses (assurances, impôts fonciers, travaux...) pour leur véritable montant.**

Cette piste est fiscalement plus intéressante chaque fois que le montant des déductions dépasse 50 % des loyers. C'est d'autant plus pertinent que, au régime réel, outre les charges locatives habituelles, il est aussi possible d'amortir, et donc de déduire progressivement, une grande partie du prix d'achat du bien.

Faire tendre vers zéro les bénéfices imposables

« Cet amortissement se fait en général sur trente ou quarante ans, à raison, donc, de 2,5 à 3,33 %, chaque année », précise Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Dans certaines villes où les prix d'achat sont élevés et les rendements faibles, pouvoir retrancher des loyers 2 à 3 % de la valeur du bien suffit à faire tendre vers zéro les bénéfices imposables. Il n'y a donc quasiment aucun impôt sur les loyers, alors qu'en micro-BIC, la moitié aurait été taxable.



LES OBLIGATIONS COMPTABLES DU RÉGIME RÉEL

Sur le plan fiscal, louer un logement meublé est assimilé à une activité commerciale. « Au régime réel, il faut donc calculer les bénéfices industriels et commerciaux qu'elle procure. Cela implique de tenir une comptabilité précise et de faire établir un compte de résultat ainsi qu'un bilan par un expert-comptable », souligne Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Dans les cas les plus simples, ce professionnel peut proposer un forfait d'environ 500 euros par an. Mais, pour plusieurs logements par exemple, le budget annuel grimpe rapidement aux alentours de 1 000 euros, voire davantage.

Comment procéder ?

La déclaration se fait sur le formulaire n° 2031 (déclaration des bénéficiaires industriels et commerciaux). Les contribuables croient souvent possible d'amortir en meublé non-professionnel au réel optimisé, année après année, jusqu'à 80 % du prix du bien, les 20 % restants correspondant au terrain, non amortissable. « En réalité, la loi n'impose aucun ratio. Tout dépend de la valeur de la construction par rapport à celle du terrain. Par exemple, dans les villes où le foncier est très onéreux, il peut représenter, non pas 20 % de la valeur du bien, mais plutôt 30 ou 40 %, qui ne feront donc pas l'objet d'un amortissement. Seuls 60 à 70 % de la valeur du logement loué seront alors amortissables », pointe le spécialiste.

À noter : dans la location meublée au réel, certains travaux doivent être amortis et non déduits tels quels des recettes locatives. La durée d'amortissement dépend de la nature de ces travaux. « Si vous faites 100 000 euros de travaux dans un logement loué en meublé, et que la durée d'amortissement est de dix ans, vous pourrez déduire des loyers 10 000 euros par an pendant dix ans », indique Olivier Rozenfeld. En pratique, les dépenses locatives (charges de copropriété, assurance, taxe foncière, etc.) ajoutées à l'amortissement peuvent rapidement dépasser les loyers engrangés dans l'année. D'où un déficit comptable... qui n'est pas déductible des autres revenus du contribuable mais qui peut être soustrait d'autres bénéfices industriels et commerciaux engrangés la même année ou au cours des dix années suivantes.

L'AVIS D'EXPERT

Olivier ROZENFELD
président de Fidroit



"Rien ne change pour les plus-values"

Un loueur en meublé professionnel qui amortit le prix d'acquisition de son bien est pénalisé lors de la revente par le mode de calcul de la plus-value imposable. En effet, celle-ci est évaluée à partir de la valeur nette comptable, c'est-à-dire en déduisant du prix de revient les amortissements pratiqués et en comparant ce résultat au prix de cession. L'avantage de départ est donc repris. La plus-value – souvent taxée – est ainsi plus importante que si aucun amortissement n'avait été déduit. Heureusement, **cette règle ne s'applique pas au loueur en meublé non-professionnel**, qui reste soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers (lire page 56). Les amortissements n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'impôt sur sa plus-value et il bénéficie des abattements pour durée de détention.

