



LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

Vous souhaitez investir dans l'immobilier de rapport en vue de louer ce bien meublé. Les logements de ce type sont dotés d'équipements fonctionnels tels que l'occupant peut y vivre avec ses seuls effets personnels. En exerçant cette activité, vous pourrez louer des logements situés dans des résidences étudiantes avec services, des chambres d'hôtes, des meublés de tourisme ou encore des gîtes ruraux. De plus, vous bénéficierez de la fiscalité avantageuse des bénéficiaires industriels et commerciaux, vous permettant par exemple de reporter vos déficits sur 10 ans.

Dispositif fiscal

En raison du caractère commercial de l'activité de loueur en meublé, les revenus seront imposés selon le régime des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) non professionnels et non selon le régime des revenus fonciers.

Régime réel

En optant pour ce régime, vous êtes imposés sur les recettes diminuées des charges réellement constatées. De nombreuses charges sont déductibles (et notamment les frais d'acquisition) augmentant ainsi les possibilités de générer un déficit. Ce déficit est alors reportable sur 10 ans uniquement sur les revenus provenant de la location meublée non professionnelle.

Par ailleurs, l'immeuble, le mobilier et certains travaux sont amortissables et viennent ainsi augmenter vos charges.

Cependant, le montant de l'amortissement fiscalement déductible ne peut excéder le montant des loyers diminué des autres charges. Par ce mécanisme, le bénéfice imposable de votre investissement peut être réduit à 0 tant que des amortissements sont disponibles. En effet, les amortissements ne créent pas de déficit mais ils sont indéfiniment reportables sur les revenus des années suivantes.

Régime des micro-entreprises

Ce régime vous permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire sur vos recettes de :

- 50 % lorsque le chiffre d'affaires n'excède pas 32 600 € HT en 2011,
- majoré à 71 % pour les locations de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, le chiffre

d'affaires ne doit pas excéder 81 500 € HT en 2011 dans ce cas.

Comme vous ne pouvez ni constater de déficits, ni amortir le bien, cette option est à envisager lorsque le montant de vos charges est faible.

Locations meublées soumises à la TVA

Vous serez obligatoirement assujéti à la TVA si le logement est situé :

- dans un hôtel de tourisme classé,
- dans un village de vacances classé ou agréé,
- dans une résidence de tourisme classée lorsqu'il est loué par un contrat d'une durée d'au moins 9 ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger,
- si vous offrez, en plus de l'hébergement, au moins 3 des prestations suivantes : réception de la clientèle, service du petit-déjeuner, fourniture de linge, nettoyage régulier des locaux.

Obligations juridiques

La rédaction d'un bail écrit pour les logements loués en meublé à titre de résidence principale est obligatoire.

Le bail est d'une durée minimale d'un an (9 mois pour les étudiants) tacitement reconductible. Il peut être modifié au moment de sa reconduction sous réserve d'en avertir le locataire 3 mois avant l'échéance.

De plus, le refus de renouvellement du bail est encadré, il doit être motivé par le propriétaire. Dans tous les cas, un préavis de 3 mois est obligatoire pour informer le locataire de la non-reconduction du bail.

Pour sa part, le locataire peut résilier le contrat à tout moment à condition de respecter un préavis d'un mois.