



LMP

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, d'imputer les déficits de votre activité de loueur en meublé professionnel sur l'ensemble de vos revenus.

Statut professionnel

Les conditions d'obtention du statut professionnel sont assez contraignantes puisque vous devrez remplir les trois conditions suivantes pour l'obtenir :

- être inscrit au Registre du Commerce,
- les recettes issues de cette activité devront être supérieures à 23 000 € TTC par an,
- ces recettes doivent excéder les autres revenus d'activité du foyer fiscal.

Dispositif fiscal

En raison du caractère commercial de l'activité de loueur en meublé, les revenus perçus seront imposés selon le régime des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) 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 imputable sur le revenu global de l'année et des 6 années suivantes.

Pour les investissements en VEFA notamment, les déficits provenant des charges acquittées avant le début de la mise en location sont imputables par tiers sur le revenu global à compter de l'année où le loueur en meublé remplit les conditions pour être professionnel.

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.

29/03/2011 - Document conforme aux données communiquées Page 2

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 (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 une des raisons suivantes :

- le logement est repris par le propriétaire,
- le propriétaire a décidé de vendre le logement,
- un motif légitime et sérieux, par exemple en cas d'inexécution du contrat par le locataire.

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.