

A modern, multi-story apartment building with light-colored facades and dark metal balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are some young trees and a street lamp. A large, stylized graphic of the letters 'GAI' is visible in the top right corner of the image.

Guide pratique

Réussir son investissement en location meublée : stratégies et astuces fiscales



gestion de
patrimoine



Guillaume Suriré

Ingénieur Patrimonial du
Groupe Bonjour et créateur
de contenus pour
gestiondepatrimoine.com

Guillaume Suriré, ingénieur patrimonial et créateur de contenu pour le média gestiondepatrimoine.com. Le rôle de Guillaume est de construire des stratégies patrimoniales sur-mesure pour répondre aux objectifs des clients du cabinet en étroite collaboration avec les conseillers en gestion de patrimoine.

Sa vision : Expliquer de manière pédagogique la gestion de patrimoine dans son ensemble et offrir à tous les bonnes clés de lecture.

Sommaire

A PROPOS	p.6
POURQUOI CE GUIDE EST FAIT POUR VOUS ?	p.5
QU'EST-CE QUE LA LOCATION MEUBLÉE ?	p.7
LA FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE	p.13
LE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL ET NON PROFESSIONNEL (LMP ET LMNP)	p.25
L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCES DE SERVICES GÉRÉES	p.39
ET LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS TOUT ÇA ?	p.53
LES IDÉES REÇUES SUR LA LOCATION MEUBLEE	p.57
LES BONS TIPS POUR INVESTIR EN LOCATION MEUBLEE	p.63
NOS CONSEILS POUR INVESTIR EN LOCATION MEUBLÉE	p.73
CONCLUSION	p.75

À propos

Lancé en 2008, au moment de la crise financière des subprimes, le site internet gestiondepatrimoine.com est une plateforme de contenu pédagogique sur la gestion de patrimoine.

L'idée était simple. Alors que pour beaucoup d'investisseurs cette période était plutôt propice à faire le dos rond, nous étions convaincus que l'opportunité était parfaite pour se positionner sur des actifs dynamiques.

Pourquoi une telle dichotomie entre professionnels de l'investissement et investisseurs ? Selon nous, par un simple manque de connaissances et d'éducation en matière d'investissement financier.

Nous voilà donc partis pour rédiger des articles sur l'investissement financier, les dispositifs d'optimisation fiscale, le droit de la famille, l'investissement immobilier, l'anticipation de la retraite, l'entreprise, l'expatriation et tous les sujets en lien avec l'organisation d'un potentiel patrimoine.

Notre objectif : partager nos connaissances avec vous, internautes et curieux, qui parcourez le web à la recherche d'informations, de conseils et de réponses sur la création et l'organisation de votre patrimoine.

Professionnels de la gestion de patrimoine depuis toujours, nous avons à cœur de rédiger des contenus compréhensibles, illustrés et à forte valeur ajoutée pour que vous puissiez facilement appréhender l'univers patrimonial qui nous entoure.

Homme et femme, salarié ou chef d'entreprise, au démarrage de votre vie professionnelle, à l'aube d'un mariage ou d'un départ à la retraite, en quête d'un meilleur pouvoir d'achat ou plus simplement dans l'anticipation d'une sécurité pour votre vie future, c'est pour vous que nous existons !

Voilà donc la genèse de la création de gestiondepatrimoine.com : permettre à tout le monde d'avoir un accès facilité à la connaissance patrimoniale car ce n'est pas demain que la finance ou la gestion de patrimoine sera dispensée dans nos écoles.

Bonne lecture !

François, Philippe et toute l'équipe

Depuis bientôt 15 ans,

Une plateforme digitale multicanale (lecture, audio, vidéo)
qui parle à une communauté de 100 000 visiteurs chaque mois.

400

articles et une
quinzaine de guides
pratiques pour aborder
les premiers thèmes

8

thématiques pour vous
spécialiser sur un sujet
en particulier

15 000

personnes chaque
mois qui lisent notre
newsletter

Pour vous accompagner, Bonjour Patrimoine est là.
C'est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine composé d'une trentaine
d'hommes et de femmes tous experts en organisation patrimoniale.



Avec gestiondepatrioine.com,
prenez en main l'avenir de votre patrimoine



-  [Gestiondepatrioine.com](https://gestiondepatrioine.com)
-  [@GestionDePatrimoineTV](https://www.youtube.com/@GestionDePatrimoineTV)
-  [@gestiondepatrioine](https://www.instagram.com/gestiondepatrioine)
-  [@gestiondepatrioine.com](https://www.facebook.com/gestiondepatrioine.com)
-  [gdpatrimoine](https://twitter.com/gdpatrimoine)
-  [Gestiondepatrioine.com](https://gestiondepatrioine.com)

Retrouvez-nous !

Pourquoi ce guide est fait pour vous ?

Avec l'avènement de la location de courte durée de type Airbnb, la location meublée s'est démocratisée.

Depuis plusieurs années, dès qu'il s'agit de gestion de patrimoine, on entend parler de la location meublée partout et à "toutes les sauces" ; on propose, voire conseille, la location meublée à tout-va.

Pourquoi cet engouement ?

N'allez pas croire que la location meublée est une mauvaise solution, loin de là ! Elle répond à de nombreux objectifs :

- **Bénéficier de revenus complémentaires peu, voire pas fiscalisés**, grâce à la défiscalisation passive ;
- **Valoriser et sécuriser votre patrimoine** avec un actif tangible et résilient, capable d'absorber les chocs économiques ;
- Acquérir un bien immobilier sans soucis de gestion en matière de résidence de services ;
- Se constituer des **revenus complémentaires pour la retraite** ;
- Ou plus simplement, louer occasionnellement sa résidence principale ou secondaire pour se constituer un complément de revenu pour couvrir les charges du bien ;

Jusqu'à la fin de l'année 2022, il était même possible d'investir en location meublée en résidence de services pour réduire ses impôts. C'était le régime dit "Censi-Bouvard".

Concrètement, il s'agit d'une solution polyvalente !

Cependant, ne pensez pas que la location meublée consiste juste à mettre un lit, une table et des chaises dans un appartement.

Il y a des règles juridiques, fiscales, comptables et sociales, ainsi que des formalités administratives à respecter scrupuleusement.

Connaissez-vous vraiment la location meublée ? Les différents types de location meublée et leurs subtilités ?

La location meublée est une solution très intéressante, mais qui peut devenir extrêmement compliquée si on ne maîtrise pas tous les tenants et aboutissants.

Dans ce guide, nous vous proposons de faire un premier saut dans le vaste monde de la location meublée : son fonctionnement, ses idées reçues et ses avantages.

Accrochez-vous et bonne lecture !

Qu'est-ce que la location meublée ?

En tant que propriétaire ou futur acquéreur d'un bien locatif, sachez qu'il existe deux types de locations : la location nue et la location meublée.

Les règles applicables à ces deux types de locations diffèrent sur de multiples aspects, tels que le contrat de location, l'équipement du logement, mais aussi sur le montant des loyers et les règles d'impositions.



Point de vigilance

La location meublée est souvent présentée comme la solution miracle. Mais attention, elle ne s'applique pas dans toutes les situations, **il est nécessaire de vérifier l'environnement locatif et l'état du marché local avant de se lancer.**

Une maison avec jardin a plus de chance de se louer vide.
Les T1 et T2 sont plus adaptés à la location meublée.

De plus, les locataires de location meublée ont tendance à rester moins longtemps dans le bien. Si vous recherchez de la tranquillité et de la stabilité, la location nue peut aussi être une bonne alternative.

Ne suivez pas la mode, faites ce qui est le mieux pour vous.

Les conditions du logement meublé

Un logement loué meublé doit comporter suffisamment de meubles pour que **le locataire puisse y entrer et y vivre avec ses seuls effets personnels.**

Pour être considéré comme meublé, le logement doit comporter au minimum les éléments suivants (Décr. n°215-981 du 31 Juill. 2015) :

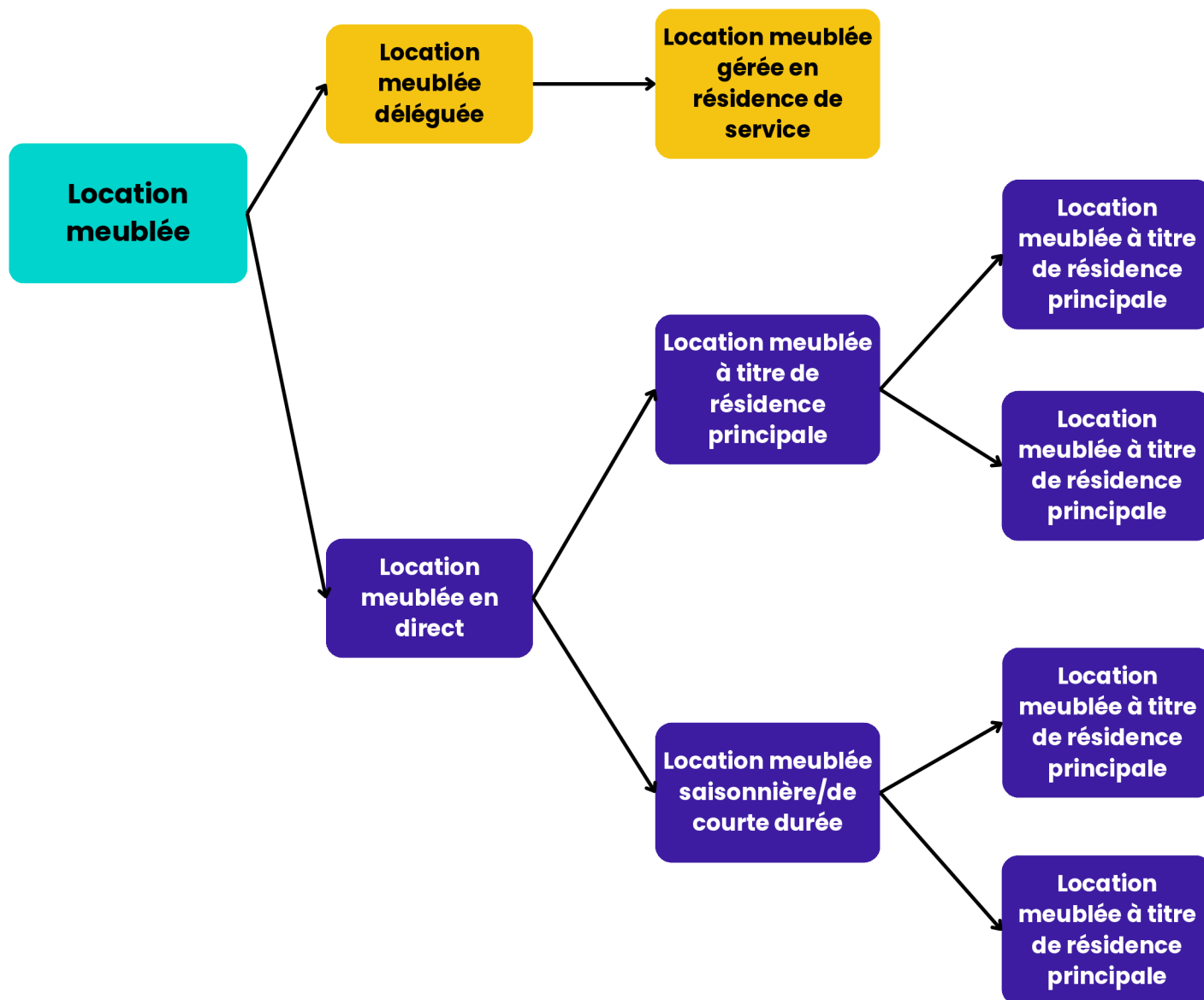
- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-onde
- Réfrigérateur
- Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°C
- Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table
- Sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

Le logement qui ne comporte pas ces éléments pourrait être remis en cause (par un contrôleur fiscal ou le locataire) et être requalifié en logement vide et être soumis au régime de la location nue.



Les différentes formes de location meublée

Le terme de location meublée est quelque peu générique, il n'existe pas une seule forme de location meublée, mais un ensemble de sous-catégories dont les règles juridiques, fiscales, sociales diffèrent.



Détailler l'ensemble des caractéristiques et conditions de chaque sous-catégorie rendrait ce guide trop complexe et illisible, mais vous trouverez au travers de celui-ci quelques distinctions élémentaires entre toutes ces sous-catégories.

Voici déjà un tableau récapitulatif des distinctions de base entre la location nue, la location meublée à titre de résidence principale et saisonnière :

	Location vide (Loi du 6 juill. 1989)	Location meublée (Loi du 6 juill. 1989) A titre de résidence principale	Location meublée saisonnière (C. tourisme. Art. L. 324-1- 1: loi du 2 janv. 1970)
Durée du bail	3 ans renouvelables (tacite reconduction)	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : 1 an renouvelable (tacite reconduction) Locataire étudiant : 9 mois (sans tacite reconduction) Bail mobilité : 1 à 10 mois (non renouvelable) 	Courte durée
Dépôt de garantie (maximum possible)	1 mois	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : 2 mois Locataire étudiant : 2 mois Bail mobilité : interdit 	Libre
Préavis	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : 6 mois Locataire : 3 mois (1 mois sous conditions) 	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaire : 3 mois (bail mobilité : pas de détail, si faute du locataire) Locataire : 1 mois 	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaire : selon clause du bail Locataire : motif légitime
Loyer	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : libre Zone tendue : encadrement des loyers 	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : libre Zone tendue : encadrement des loyers 	Libre
Charges	Réel ou forfait	<ul style="list-style-type: none"> Le principe : réel ou forfait Locataire étudiant : réel ou forfait Bail mobilité : forfait 	
Équipement	aucune obligation	11 équipements obligatoires	aucune réglementation

Comment déclarer son activité de loueur en meublé ?

Lorsque vous commencez une activité de loueur en meublé, vous devez respecter certaines démarches administratives.

Il est nécessaire de souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité. En effet, pour exercer une activité de location meublée, il convient de créer une entreprise individuelle (EI).

Il faut donc compléter les formulaires suivants qui vous permettront de bénéficier d'un numéro de SIRET :

- Le formulaire Cerfa " Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (POi) " ;
- Ou le formulaire Cerfa " Déclaration d'exploitation en commun - Création, modification ou cessation (FCMB) " (pour les biens en indivision) ;

Délai : Cette déclaration doit être effectuée **dans les 15 jours suivant le début de l'activité**, via le **Guichet Unique des Formalités des Entreprises** (formalites.entreprises.gouv.fr).

Bon à savoir : Depuis 2023, toutes les démarches s'effectuent exclusivement **en ligne** sur ce site.



Point de vigilance

Certains loueurs en location meublée se contentent d'intégrer leur déclaration d'impôt des loyers dans la catégorie du micro-BIC. Mais même dans cette situation, il est nécessaire de faire les démarches de création d'activité sous peine d'amende.

Précisions : l'entreprise individuelle (EI) est un statut pour les personnes souhaitant exercer une ou plusieurs activités professionnelles indépendantes en leur nom propre.

Il n'y a pas de séparation juridique entre votre entreprise individuelle et vous. Cela signifie simplement que l'entreprise, c'est vous.

Il s'agit de la façon la plus courante d'exercer l'activité de location meublée, mais sachez que vous avez aussi la possibilité de le faire par le biais d'une société. Dans ce cas, vous créez une véritable personne morale et vous devenez associé de celle-ci.

En fonction de vos objectifs et de vos besoins, le choix entre montages en direct ou via une société aura son importance.

Exemple de forme de détention d'un bien pour l'exercice d'une activité de location meublée :



La fiscalité de la location meublée

La fiscalité de la location meublée

Le plus grand attrait de la location meublée est sans aucun doute son régime fiscal. Les loyers sont imposables selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) qui vous permettent d'être peu, voire pas fiscalisés, notamment grâce à l'amortissement comptable.

Il s'agit donc d'une excellente solution pour tout investisseur qui souhaite bénéficier de revenus complémentaires sans accroître sa fiscalité.



Le saviez-vous ?

En gestion de patrimoine, deux notions se distinguent: défiscalisation active et défiscalisation passive.

La **défiscalisation active**, qui se compose d'investissements de défiscalisation, tels que le Girardin industriel ou l'immobilier Malraux (ou précédemment Pinel), a vocation à venir gommer tout ou partie de votre fiscalité actuelle. Avec ce type de stratégie, vous diminuez votre pression fiscale sur vos revenus existants.

À l'inverse, la **défiscalisation passive** consiste à directement augmenter vos revenus, mais sans générer de fiscalité supplémentaire. La location meublée entre dans cette catégorie, vous percevez des loyers complémentaires, mais qui restent peu ou pas fiscalisés.

La catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) regroupe deux régimes d'imposition : **le micro-BIC et le régime du réel.**



Location meublée



Bénéfices Industriels et commerciaux (BIC)

< 77 700 €

Micro-Bic

Abattement
50 % *

Charges
déductibles

BIC nets

IMPOSITION

Barème progressif de l'IR
(TMI de 11% et 45%)

Prélèvement sociaux 17,2%

> 77 700 €
(ou sur option)

Réel-Bic

~~Abattement~~

Charges déductibles

- Tous les travaux (ou amortis)
- Tous les frais
- Intérêts d'emprunt
- Amortissement de l'immeuble (+ travaux construction...) sauf le terrain

BIC nets

Déficits BIC **

DEDUCTION

- **Si LMNP** : déduction sur les revenus BIC des 10 années à venir
- **Si LMP** : déduction sans limite sur le revenu global

* 7% si recettes annuelles < 188 700 € pour les chambres d'hôtes
30% si recettes annuelles < 15 000 € pour les meublées de tourisme non classés

** les intérêts d'emprunt et l'amortissement (pour le déficit BIC) et ne sont pas imputables sur le revenu global

Le micro-BIC

Le régime micro-BIC est accessible au contribuable respectant les seuils micro-BIC. Il permet d'avoir un résultat imposable égal au montant des loyers HT diminué d'un abattement forfaitaire (sans avoir besoin de pièces justificatives de charges).

L'abattement pour les meublés classiques est de 50% sous réserve de ne pas dépasser le seuil de 77 700 €.

La Loi de finance 2024 a modifié les seuils du micro-BIC et des abattements liés aux meublés de tourisme classés et non classés ont été modifiés.

De manière synthétique, voici les seuils et taux applicables sur les revenus sur ces dernières années :

Année de perception des revenus		2022		2023 (version du texte favorable : avant/après LF 2024)		2024		2025	
		Seuil CA micro BIC	Abattement	Seuil CA micro BIC	Abattement	Seuil CA micro BIC	Abattement	Seuil CA micro BIC	Abattement
Meublé « classique » résidence principale		72 600 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Meublé tourisme non classé		72 600 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Meublé tourisme classé	Zone tendue	176 200 €	71 %	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
	Zone non tendue				CA < 15 000 € : 92 % CA > 15 000 € : 71 %				
Parahôtellerie et chambre d'hôtes		176 200 €	71 %	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	188 700 € (*)	71 % (*)

(*) Un débat doctrinal existe concernant la fiscalité applicable aux chambres d'hôtes. Pour certains auteurs, ces dernières devraient être soumises à la même fiscalité que les parahôteliers, pour d'autres elles devraient bénéficier du seuil de 77 700 € et d'un abattement de 50 %. Selon nous, l'activité de chambres d'hôtes devrait bénéficier de la fiscalité applicable en matière de para-hôtellerie à condition que la mise à disposition du logement s'accompagne, tout au long du séjour du locataire, de prestations s'apparentant à celles de l'hôtellerie.

Le régime réel

Le régime réel s'applique en cas de dépassement de seuil. Mais il est également possible d'opter volontairement pour ce régime.

L'option s'applique pour une année et est reconduite tacitement.



Quand opter pour le régime du réel ?

L'option doit être prise avant le mois de mai/juin de l'année pour laquelle vous souhaitez être soumis au régime réel.

Par exemple : un loueur meublé soumis au micro-BIC peut opter pour l'imposition de ses revenus 2025 au régime réel jusqu'au dépôt de la déclaration des revenus 2024, souscrite en mai-juin 2025.

Ce régime permet de déduire l'intégralité de vos charges pour leur montant réel.

Les charges à prendre en compte sont variées : charges de gestion, frais d'assurance, taxe foncière, dépenses d'entretien et de réparation, charges de copropriété, intérêts d'emprunt, etc.

Sachez que ces frais sont déductibles des revenus de la location meublée, même si le bien n'est pas encore loué ; le déficit généré pourra s'imputer les 10 années suivantes. Attention, le déficit BIC est imputable uniquement sur les revenus de location meublée de l'année en cours ou des 10 années suivantes, contrairement aux déficits fonciers qui peuvent être imputés sur le revenu global.

En plus, de déduire les différentes charges, **le régime réel permet d'imputer sur vos recettes l'amortissement des meubles et des immeubles.**

L'amortissement

L'amortissement est un des éléments qui rend la location meublée plus attractive que la location nue. Grâce à cette charge fictive, totalement indolore pour votre porte-monnaie, vous bénéficiez généralement d'une fiscalité extrêmement faible, voire nulle.

L'amortissement est une notion comptable qui définit la perte de valeur d'un bien immobilisé de l'entreprise du fait de l'usure du temps ou de l'obsolescence.

L'amortissement est une charge purement fictive qui va venir s'imputer en complément d'autres frais déductibles.

Loyers A



Charges réelles

Intérêts d'emprunt
Assurance
Taxe foncière
Charges de copropriété
Frais comptables

Charges comptables

Amortissements
mobiliers et immobiliers



Plusieurs éléments sont déductibles, tels que :

- Les immeubles ;
- Les meubles ;
- Les travaux qui viennent augmenter le prix d'acquisition ;
- Les frais d'acquisition (frais de notaire, honoraires d'agence) ;

En matière de location meublée, c'est la méthode dite des "composants" qui régleme les taux et les durées d'amortissement.

Pour faire simple selon le type de composant : les constructions, les travaux, ou les meubles, le calcul et les modalités d'imputation sont différentes.

Composants	Durée	%
Toiture	25 ans	8%
Installations électriques	25 ans	6%
Etanchéité	15 ans	5%
Ascenseurs	15 ans	2%
Aménagements intérieurs	12 ans	15%
Aménagements extérieurs	14 ans	9%
Structure (gros oeuvre)	55 à 80 ans	55%

Les règles d'amortissement sont complexes, il est donc recommandé de faire appel à un expert-comptable qui pourra vous accompagner.



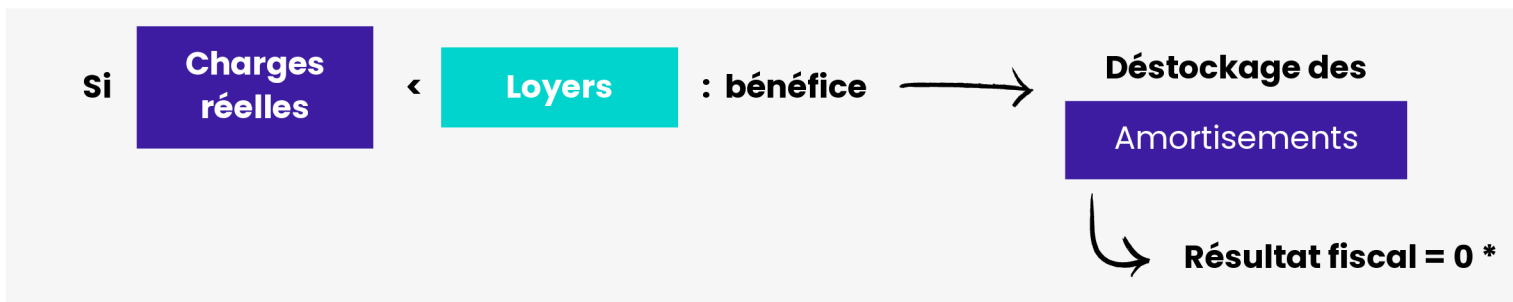
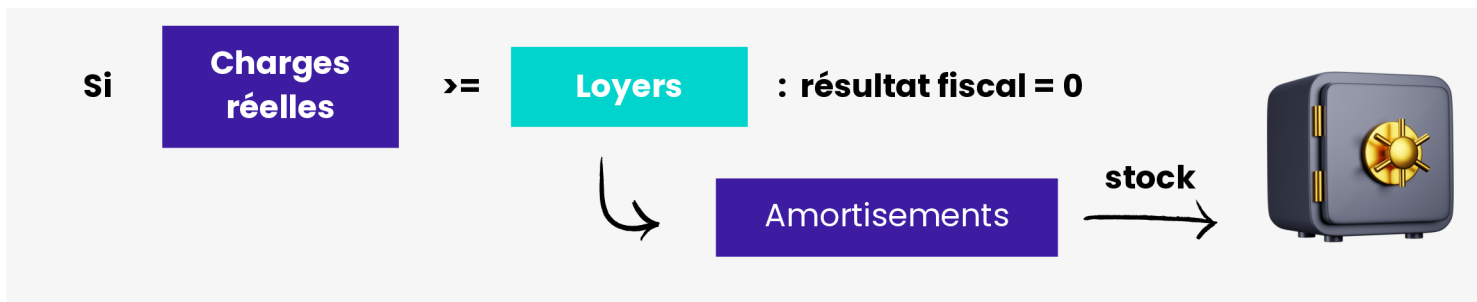
Point de vigilance

Un immeuble se compose des constructions et du terrain. Seules les constructions pourront être amorties. Le terrain n'est pas amortissable !

Il est donc nécessaire de ventiler la valeur du prix d'un immeuble. Selon la localisation du bien, la valeur du terrain peut être plus ou moins importante. Le foncier à Paris n'a pas la même valeur qu'en pleine campagne.

Une estimation adaptée permettra d'éviter un retour de l'administration fiscale.

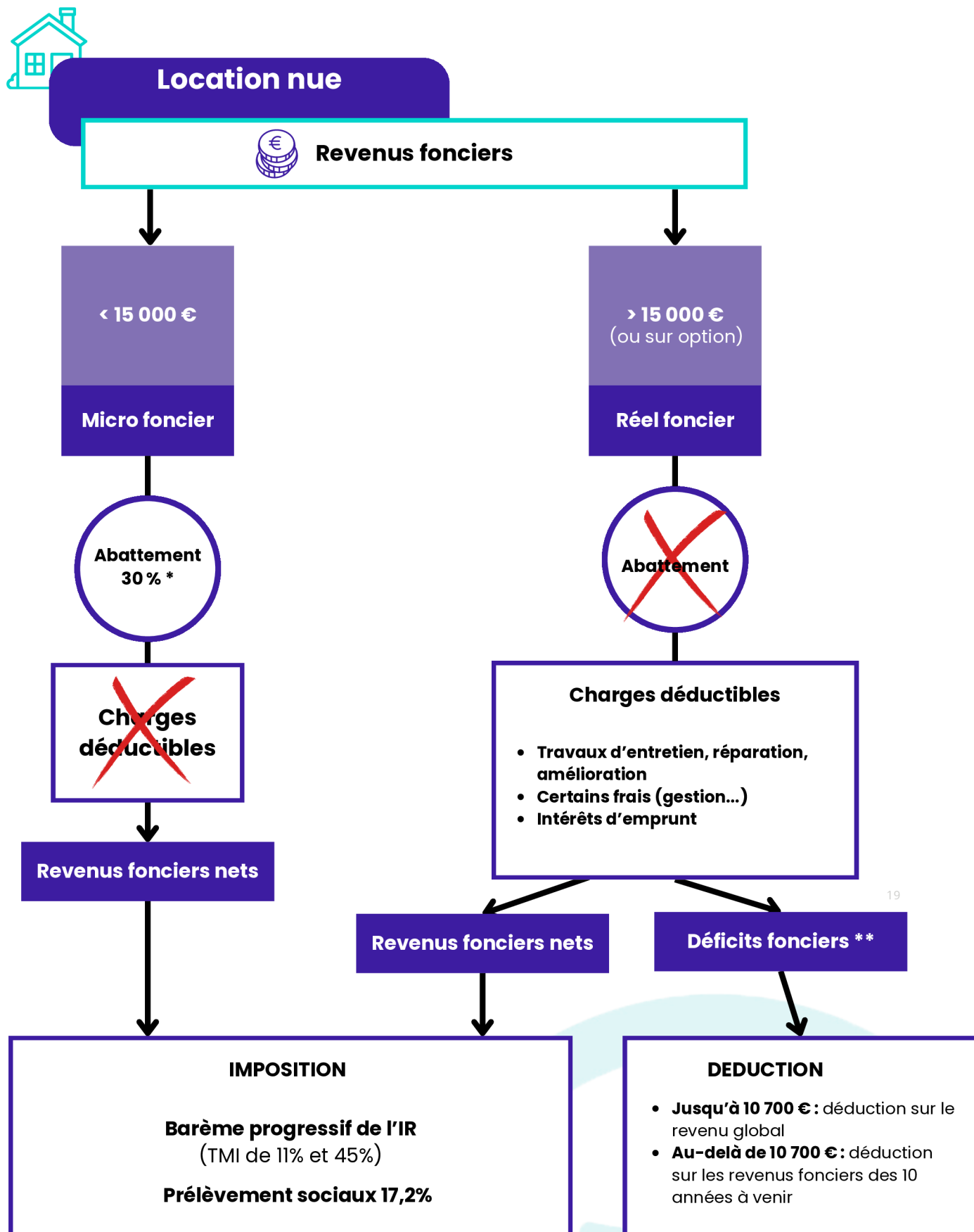
Pour finir, il est bon de préciser que l'amortissement ne peut pas être supérieur au montant des loyers. En d'autres termes, il ne peut pas générer un déficit. Si l'amortissement de l'année est trop important, il sera reportable sur les années futures, sans limitation de durée !



De par cet avantage, il est possible de générer des revenus pas ou peu fiscalisés pendant 20 à 25 ans.

Comparaison avec la location nue

La location nue entre dans la catégorie des revenus fonciers. Comme les BIC, elle se décompose en deux régimes : **le micro foncier et le régime du réel**.



*** Les intérêts d'emprunt et l'amortissement (pour le déficit BIC) ne sont pas imputables sur le revenu global

Le micro foncier

Régime qui s'applique de plein droit (sauf exception) si vos revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15 000 €.

Vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 30%. Mais en échange, vous ne pouvez ni déduire vos charges, ni générer un déficit.

Il est possible d'opter pour le régime du réel, mais attention cette option est valable pour une période minimale de 3 ans.

Cette option est notamment intéressante lorsque vous avez des travaux à réaliser sur votre bien qui vont générer d'importantes charges déductibles et potentiellement un déficit foncier.

Le régime du réel

Au réel, vous allez pouvoir déduire de vos loyers, l'ensemble des charges que vous avez effectivement supportées.

En cas de déficit foncier excédentaire, celui-ci pourra s'imputer :

- sur le revenu global de l'année dans la limite de 10 700 € ;
- au-delà, il est reportable sur les revenus fonciers des 10 prochaines années ;

A l'inverse de la location meublée, **l'amortissement ne s'applique pas pour les revenus fonciers** et c'est justement l'absence de cette charge fictive qui vient alourdir la fiscalité des revenus fonciers et la rendre nettement moins intéressante.

Exemple



M. et Mme Martin



320 000 €



15 000 €



6 000 €

Par facilité, nous gardons les mêmes revenus et charges en location nue et meublée.

En cas de passage en location meublée, il faudrait envisager l'acquisition de meubles pour environ 5 000 €.

Dans cet exemple, nous avons estimé que Monsieur et Madame Martin sont à un taux marginal d'imposition de 30%.

Pour rappel : Le taux marginal d'imposition (TMI) est le taux d'imposition qui s'applique à la tranche la plus élevée de vos revenus.

	Location nue		Location meublée	
	Micro-foncier	Réel	Micro-BIC	Réel
Loyer bruts annuel	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Charges	30%	6 000 €	50%	6 000 €
Amortissement	X	X	X	9 000 €
Net imposable	10 500 €	9 000 €	7 500 €	0 €
Impôt sur le revenu (TMI 30%)	3 150 €	2 700 €	2 250 €	0 €
Prélèvements sociaux	1 806 €	1 548 €	1 290 €	0 €
Revenu net de charges et de fiscalité	4 044 €	4 752 €	5 460 €	9 000 €

**L'expert-comptable a estimé l'amortissement de l'immeuble à 8 500 €/an sur 30 ans et celui du mobilier à 500€/an sur 10 ans.*

Prenons le même cas avec des tranches marginales d'imposition plus élevées.

Tranche marginal d'imposition 41%				
	Location nue		Location meublée	
	Micro-foncier	Réel	Micro-BIC	Réel
Revenu net de charges et de fiscalité	2 889 €	3 762 €	4 635 €	9 000 €
Tranche marginale d'imposition 45%				
Revenu net de charges et de fiscalité	2 469 €	3 402 €	4 335 €	9 000 €

Vous l'aurez compris, l'amortissement est une charge fictive qui permet de limiter la base imposable. Le bailleur peut donc percevoir un revenu net de charges et de fiscalité plus important.

Le cas particulier de la location d'une partie de votre résidence principale ou de votre résidence secondaire pour un locataire qui en fait son habitation principale

Attention : Dans cette partie, nous évoquons uniquement le cas où vous louez à titre d'habitation principale une partie de votre bien.

	Résidence principale	Résidence secondaire
Règles d'imposition	<p>Imposable au MICRO BIC ou au RÉEL.</p> <p>MAIS exonération si respect de plusieurs conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Location pour un locataire à titre de résidence principale OU si résidence temporaire d'un salarié saisonnier. • Prix de la location plafonné : soit un loyer annuel par m2 de surface habitable, charges non comprises, qui n'excède pas un plafond fixé, pour 2024, à 206 € en Ile-de-France et 152 € dans les autres régions. <p>Exonération applicable jusqu'au 31 décembre 2026.</p>	<p>Imposable au MICRO BIC ou au RÉEL.</p>
Signataires	<p>Donateur/défunt, seul ou avec d'autres associés</p>	<p>Bénéficiaires de la transmission (donataires/héritiers)</p>
Conséquences de la cession des titres	<p>Remise en cause de l'avantage fiscal pour tous les signataires</p>	<p>Perte de l'avantage fiscal uniquement pour le cédant</p>

Les différents régimes	Régime MICRO-BIC	<p>L'abattement est applicable sur le montant total des recettes.</p> <p>Il n'y a pas lieu de proratiser l'abattement entre les périodes de location et d'occupation à titre personnel.</p>
	Régime RÉEL	Si inscription du bien au bilan de l'entreprise :
		<p>Des loyers fictifs correspondant aux périodes d'occupation du bailleur doivent être intégrés. En contrepartie, l'ensemble des charges et amortissements sont déductibles.</p>
		Si le bien n'est pas inscrit au bilan de l'entreprise :
	<p>Seuls sont déductibles les frais et dépenses attachés exclusivement à la location (frais d'annonces, consommations d'eau et d'énergie des locataires sur justifications, etc.)</p> <p>Les dépenses liées à la propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.) et les charges locatives correspondant aux périodes d'occupation par le bailleur ne sont pas déductibles.</p>	

Le loueur en meublé professionnel et non professionnel (LMP et LMNP)

En matière de location meublée, il convient de distinguer les règles civiles et fiscales.

Juridiquement, la location meublée est une activité civile.

Cependant, **en matière fiscale, l'activité de location meublée est assimilée à une activité commerciale** et peut donc être exercée à titre professionnelle ou non professionnelle.

Plusieurs critères permettent de déterminer dans quelle catégorie fiscale vous vous situez.

A noter que le caractère professionnel s'apprécie par année civile ; vous pouvez parfaitement être professionnel en année N et non professionnel en N+1 !

De plus, il s'agit d'une qualification commune au foyer fiscal ; il n'est donc pas possible de cumuler le statut de LMP et LMNP au niveau du foyer fiscal.

Les critères du statut de loueur meublé professionnel

Sont considérés comme LMP, les loueurs qui remplissent **cumulativement deux conditions** :

- Les recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 € ;
- Les recettes locatives doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal ;



Bon à savoir :

Il n'est plus nécessaire d'être enregistré au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour être qualifié de Loueur en meublé professionnel.

Ce statut n'est donc plus un choix libre : vous remplissez les deux conditions ou non.



Bon à savoir :

Sont considérés comme des revenus professionnels, l'ensemble des revenus tirés de votre activité : traitements et salaires, pensions de retraite, BIC, BNC, BA, rémunération de gérant.

A l'inverse ne sont pas à prendre en compte les revenus tirés de votre patrimoine tels que les revenus fonciers et les revenus de capitaux mobiliers (dividendes).



Bon à savoir :

Pour les non-résidents, sachez que seuls sont pris en compte les revenus professionnels imposables en France. Si ce n'est pas le cas et que vous dépassez les 23 000 € de loyers, vous êtes automatiquement considéré comme LMP.

Quelles sont les différences entre les deux régimes LMP et LMNP ?

LMP

LMNP

Règles d'assiettes (BIC) identiques

**Déficit imputable
sans limite sur le
revenu global
spécifiques**

**Déficit reportables
sur les revenus de
même nature
pendant 10 ans**

**Plus values
professionnelles**

**Plus values des
particuliers**

Le déficit

La location meublée est imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) avec deux régimes applicables : le micro-BIC et le régime du réel.

La distinction intervient au régime réel et plus particulièrement en matière de déficit.

Pour rappel, le déficit se caractérise lorsque les charges imputables sont supérieures aux recettes générées par la location meublée.

Dans cette situation, les recettes sont totalement gommées, il n'y a donc pas de revenu imposable. L'excédent de charges qui n'a pas pu s'imputer sur les recettes génère un déficit qui peut être utilisé différemment selon votre statut professionnel ou non professionnel.

- **Pour le LMNP** : Le déficit BIC non professionnel est imputable uniquement sur des revenus LMNP de l'année ou des 10 années suivantes.
- **Pour le LMP** : le déficit BIC est imputable sur le revenu global sans limites de montant.

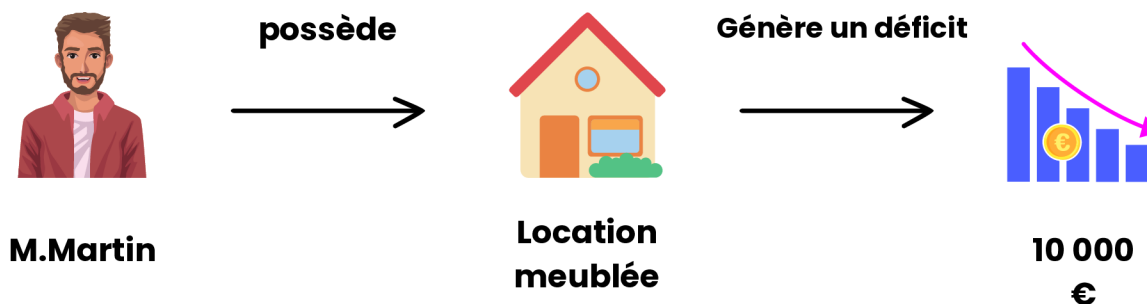
L'excédent de déficits sur le revenu global est reportable pendant 6 ans.

Voici un exemple pour illustrer nos propos.

Attention : cet exemple à uniquement pour vocation de mettre en exergue la différence entre les statuts de LMP/LMNP en matière de déficit. L'objectif étant de comparer sur des chiffres similaires, sans tenir compte des critères de distinction entre les deux statuts.



Exemple



Monsieur Martin possède un bien en location meublée qui a généré cette année un résultat déficitaire de 10 000 €.

L'utilisation de ce déficit sera différente selon son statut professionnel ou non professionnel.

- En tant que LMP, il peut imputer ses 10 000 € sur son revenu global, c'est-à-dire sur le montant total de ses autres revenus catégoriels (salaire, pension de retraite, revenus fonciers, etc.) Il a donc totalement gommé l'imposition de sa location et, en plus, il a diminué sa base imposable et l'impôt sur le revenu qui en découle.
- A l'inverse en tant que LMNP, il ne peut imputer son déficit de 10 000 € que sur d'autres revenus de location meublée non professionnelle. Comme il ne possède pas d'autres biens en location meublée, ce déficit ne pourra pas être consommé cette année.

Année N	LMP	LMNP
Déficit location meublée	- 10 000 €	- 10 000 €
Autres revenus du foyer fiscal	20 000 €	20 000 €
Revenu imposable du foyer fiscal	10 000 € (20 000 - 10 000)	20 000 €
Report de déficit	0 €	- 10 000 € reportables sur les revenus de LMNP pendant 10 ans

L'année suivante, la location meublée de Monsieur Martin a généré un résultat déficitaire de 15 000 €.

- En tant que LMP, il peut imputer ses 15 000 € sur son revenu global, c'est-à-dire sur le montant total de ses autres revenus catégoriels (salaire, pension de retraite, revenus fonciers, etc.)
- En tant que LMNP, il ne peut imputer ses 15 000 € que sur revenus de location meublée. Cependant, comme l'année précédente, il ne possède pas d'autres biens en location meublée. Le déficit va donc venir s'ajouter aux 10 000 € de déficit reportable de l'année précédente.

Année N + 1	LMP	LMNP
Déficit location meublée	- 15 000 €	- 15 000 €
Autres revenus du foyer fiscal	20 000 €	20 000 €
Revenu imposable du foyer fiscal	5 000 € (20 000 - 15 000)	20 000 €
Report de déficit	0 €	25 000 € (10 000 + 15 000)

Pour finir, l'année N+2, la location meublée de Monsieur a généré un bénéfice de 10 000 € imposables qui viendront se cumuler à ses autres revenus catégoriels.

- En tant que LMP, les 10 000 € de bénéfices vont se cumuler au reste de ses revenus catégoriels de 20 000 €. Il n'a plus de déficit imputable sur le revenu global pour venir diminuer le résultat imposable.
- En tant que LMNP, le déficit reporté de 25 000 € s'impute sur les 10 000 € de revenus de la location meublée. Il reste du déficit de 15 000 € qui pourra venir s'imputer sur le revenu de location meublée les années suivantes.

Année N + 2	LMP	LMNP
Déficit location meublée	10 000 €	10 000 €
Autres revenus du foyer fiscal	20 000 €	20 000 €
Revenu imposable du foyer fiscal	30 000 €	20 000 €
Report de déficit	0 €	15 000 € (25 000 + 10 000)

Le statut de LMNP nécessite d'avoir des revenus de location meublée pour imputer le déficit. Dans notre exemple, si Monsieur Martin ne génère pas de revenus sur les 9 prochaines années, alors le déficit restant de 15 000 € sera définitivement perdu.

A l'inverse, le statut de LMP a permis de consommer l'intégralité des déficits au fil de l'eau en les imputant sur le revenu global. Cette solution présente plusieurs avantages :

- Ne pas perdre le déficit généré par la location meublée ;
- Limiter la fiscalité de vos autres revenus ;
- Potentiellement diminuer votre tranche marginale d'imposition ;

Gain fiscal lié au déficit réellement imputé :

Conclusion	LMP	LMNP
Déficit imputé	25 000 €	10 000 €
Si TMI 30%	7 500 €	3 000 €
Si TMI 41%	10 250 €	4 100 €
Si TMI 45%	11 250 €	4 500 €

Plus-value immobilière

En fonction de votre statut, la taxation des plus-values sera totalement différente :

Statut de	LMNP	LMP
Régime de plus-values	Plus-value des particuliers (prix de cession - prix d'acquisition - frais d'acquisition - travaux - abattement pour durée de détention)	Plus-value professionnelle (prix de cession - VNC)
Fait générateur de la plus-value	Vente, apport, échange, partage	Vente, apport, échange, partage + donation, succession, sortie du bilan
Régimes d'exonération de la plus-value	CGI, art 150 U, II-I ° bis (première cession d'un bien si non propriétaire de sa RP depuis 4 ans et emploi dans une RP)	CGI, art 151 septies (selon chiffre d'affaires) ... CGI, art 151 septies B (selon durée de détention) ... Article 41 (report puis exonération)

- **Le LMP est soumis au régime des plus-values professionnelles :**

Le régime des plus-values professionnelles se décompose en deux catégories, selon que l'élément d'actif détenu par l'entreprise a été acquis depuis plus ou moins de 2 ans :

- **La plus-value court terme** (à hauteur des amortissements) : les amortissements pratiqués sont ainsi repris et taxés au titre du résultat BIC et aux cotisations sociales,
- **La plus-value long terme** : prélèvement forfaitaire unique de 12.8% et prélèvements sociaux de 17.2%



Calcul plus-value professionnelle :

Plus-value ou moins-value professionnelle = Prix de vente - valeur nette comptable (VNC)

Valeur nette comptable = valeur d'inscription à l'actif du bilan - amortissements déduits

Dans ce régime, les amortissements qui ont été fiscalement déduits vont venir diminuer la valeur nette comptable du bien et, par conséquent, accroître l'assiette de la plus-value. Dit autrement, les amortissements passés seront repris et intégrés dans le calcul.

Les amortissements différés, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas encore pu être déduits, sont ajoutés à la valeur nette comptable.

• **Le LMNP et le régime des plus-values des particuliers :**

Jusqu'au 15 février 2025, les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) bénéficiaient du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec un calcul relativement favorable.

Avant la réforme :

- La plus-value était calculée en tenant compte uniquement du prix d'acquisition et du prix de cession, sans réintégration des amortissements pratiqués.
- Le bien bénéficiait d'abattements pour durée de détention, aboutissant à une exonération totale après 30 ans.

À compter du 15 février 2025 :

- Les amortissements déduits pendant la période de location seront réintégrés dans l'assiette imposable, ce qui augmente mécaniquement la plus-value taxable.
- La fiscalité devient plus lourde pour les propriétaires ayant amorti leur bien sous le régime LMNP.

Fiscalité applicable en cas de plus-value nette imposable :

- 19% d'impôt sur le revenu
- 17,2% de prélèvements sociaux
- Surtaxe possible pour les plus-values dépassant 50 000 €

Voici un exemple pour illustrer nos propos :

Un contribuable a acquis un bien immobilier pour un montant de 250 000 € (200 000 € de bâti amortissable et 50 000 € de terrain).

Il le donne en location meublée non professionnelle et le revend après 10 années.

Ce bien immobilier est amorti sur 20 ans, soit un amortissement de 10 000 € par an.

Le contribuable vend son bien pour un montant de 350 000 €.

	Avant réforme	Après réforme
Prix de cession	350 000 €	350 000 €
- Coût d'acquisition		
Prix d'acquisition	250 000 €	250 000 €
+ Forfait travaux (15%)	37 500 €	37 500 €
+ Forfait frais d'acquisition (7,5%)	18 750 €	18 750 €
- Amortissements	-	- 100 000 €
Total coût d'acquisition (= prix de revient)	306 250 €	206 250 €
Plus-value brute		
Plus-value brute	43 750 €	143 750 €
Plus-value nette pour IR (abattement de 30%)	30 625 €	100 625 €
Plus-value nette pour PS (abattement de 8,25%)	40 141 €	131 891 €
IR (19%)		
IR (19%)	5 819 €	19 119 €
PS (17,2%)		
PS (17,2%)	6 904 €	22 685 €
Taxe additionnelle		
Taxe additionnelle	/	2 081,25 €
% fiscalité / prix de cession	3,64%	12,54%

Le seul moyen d'échapper à l'impôt de plus-value immobilière est :

- soit d'être dans un cas d'exonération, par exemple parce que le bien constitue la résidence principale du cédant au moment de la vente
- soit d'être hors champ de l'impôt : tel est le cas d'une transmission à titre gratuit (par donation ou par décès) ;
- soit conserver le bien pendant plus de 30 ans.

Prélèvements sociaux VS cotisations sociales

Le LMP est considéré comme un travailleur non salarié ; il est donc affilié au régime de la Sécurité sociale des indépendants (SSI) et acquitte des cotisations sociales sur les bénéfices de son activité.

Les cotisations sociales sont de l'ordre de 35% à 40% des bénéfices imposables. En cas de résultat déficitaire ou nul, une cotisation minimale forfaitaire s'applique.

A noter, les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) qui recueillent plus de 23 000 € de recettes de locations saisonnières peuvent être affiliés à la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI) et soumis aux cotisations sociales, uniquement si ces recettes excèdent leurs autres revenus professionnels.

Pour les LMNP, le bénéfice imposable est soumis aux prélèvements sociaux de 17.2% (composé de CSG, CRDS et prélèvement de solidarité). Une quote-part de la CSG est déductible de vos revenus l'année suivante.

Recettes	Type de location	Volume des recettes par rapport aux autres revenus professionnels	Affiliation
Recettes < 23 000 €	Location à titre de résidence principale OU location saisonnière	Sans objet	Pas d'affiliation TNS
Recettes > 23 000 €	Location à titre de résidence principale pour le locataire	Recettes ≤ autres revenus professionnels	
		Recettes > autres revenus professionnels	Travailleur non salarié (TNS)
	Location saisonnière pour plus de 23 000 €	Recettes ≤ autres revenus professionnels	Travailleur non salarié (TNS)
	Location saisonnière pour plus de 23 000 €	Recettes > autres revenus professionnels	Travailleur non salarié (TNS)

Concrètement, selon vos objectifs patrimoniaux, la qualification en LMP peut s'avérer avantageuse ou pénalisante.

Si vous exercez à côté une activité de salarié, vous allez subir une double cotisation : une au titre du régime des salariés et l'autre au régime des indépendants SSI pour la location meublée.

Si vous exercez une activité non-salariée, les revenus tirés de la location meublée seront ajoutés à l'assiette des cotisations sociales. Il sera donc pris en compte vos revenus professionnels et ceux de la location meublée.

A l'inverse, pour une personne qui n'a pas d'activité professionnelle, cela peut être une excellente stratégie que d'être qualifié de LMP ; vous pouvez ainsi cotiser pour les trimestres retraite, mais aussi au titre des différentes prestations sociales (maladie, maternité, etc.).



L'investissement en résidences de services gérées

Qu'est-ce que la location meublée gérée en résidence de services ?

Les résidences de services sont "un ensemble d'habitation constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisés " (article L631-13 dans le code de la construction et de l'habitation)

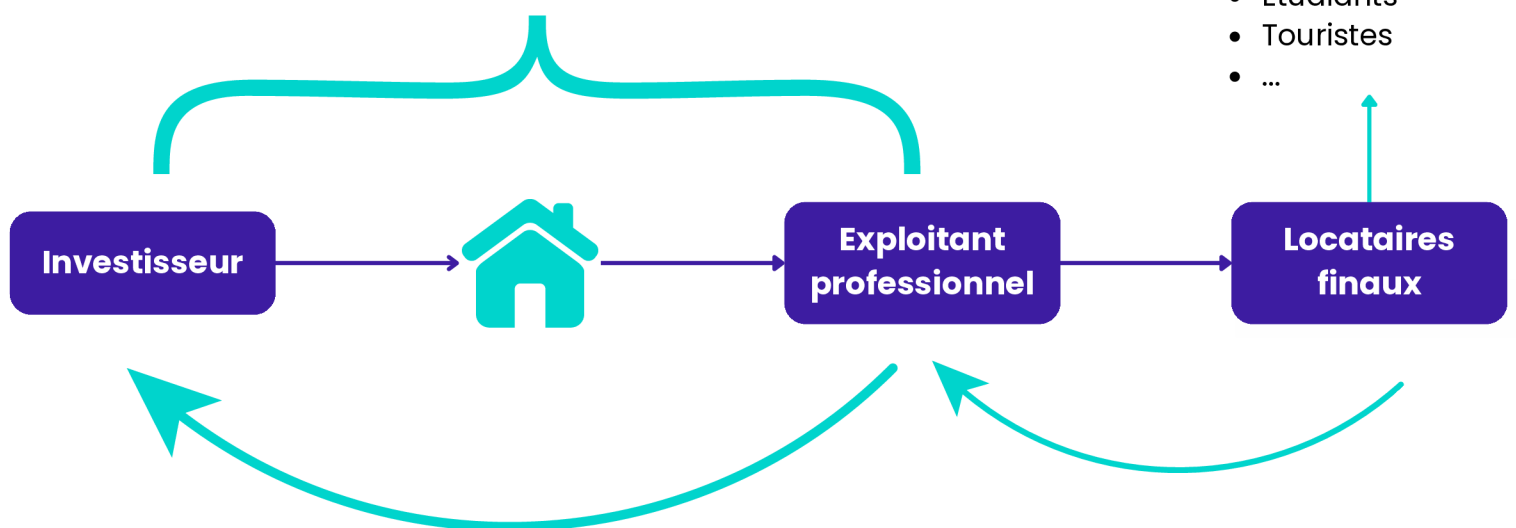
Pour faire simple, vous achetez un bien (généralement une chambre ou un appartement) dans une résidence existante ou en construction. Cette résidence est gérée par un professionnel "le gestionnaire " qui signe avec vous un bail commercial et qui s'occupe d'administrer le bien.

Pour faire simple, vous percevez des loyers et vous ne vous occupez de rien !

Signature d'un **bail commercial** entre l'investisseur (qui est propriétaire du bien) et le gestionnaire

Locataire finaux :

- Personnes âgées
- Etudiants
- Touristes
- ...



Loyers versés au propriétaire par trimestre tel que défini dans le bail commercial

Loyer payés pour chaque semaine de location

Pour être considéré comme résidences de services, les sociétés qui exploitent ces sites doivent proposer au minimum 3 des 4 services para-hôteliers suivants :

- Un accueil client même non physique ;
- Un service de petit déjeuner ;
- La fourniture du linge de maison ;
- Un service de ménage ;

Dans cette situation, vous ne détenez pas le statut de para-hôtelier, qui est différent de celui de loueur en meublé, car il existe un bail commercial avec un exploitant. C'est donc ce dernier qui va réaliser les prestations de service et donc bénéficier du statut de para-hôtelier.

Il existe différents types de résidences de services : chacune avec ses propres caractéristiques, avantages et inconvénients.



Depuis quelques années, nous voyons aussi apparaître sur le marché des résidences de coliving.



Pourquoi faire de la location meublée en résidence de services ?

La résidence de services propose de multiples avantages par rapport à un investissement en direct.

- des loyers fixes, réguliers et automatiquement indexés
- une gestion facilitée ;
- une maîtrise des dépenses et des charges ;
- un risque locatif supporté par le gestionnaire.

Voyons cela en détail !

Une gestion déléguée :

Grâce au bail commercial signé avec le gestionnaire, vous ne vous occupez de rien ! C'est le gestionnaire (l'exploitant) qui veille au bon fonctionnement et au remplissage de la résidence ; mais aussi de la gestion et de l'entretien du bien.

Un gain de temps et de soucis locatifs en moins !

Des revenus sécurisés :

C'est le gestionnaire de la résidence de service qui vous verse les loyers et non pas les locataires. Il s'agit d'un véritable avantage, car l'exploitant supporte les risques de vacances locatives à votre place. Les loyers sont versés quand bien même votre chambre n'est pas occupée.

De plus, les loyers, leurs périodicités ainsi que les conditions de revalorisation sont directement fixés dans le bail commercial. Vous pouvez donc avoir une vision long terme sur votre investissement.

Des revenus sécurisés :

La durée du bail relève du statut des baux commerciaux et ne peut pas être inférieure à neuf ans, sauf si un droit de résiliation triennale est accordé au locataire ou au bailleur, on parle couramment d'un bail 3/6/9.

Le bail peut être renouvelé pour une même durée, voire avoir une durée plus longue dès le départ.

Il est possible de trouver des baux d'une durée supérieure à 9 ans. On peut voir parfois des baux de 12, 15, voire même 20 ans.

Dans ce cas, le bail devra être publié à la conservation des hypothèques, ce qui en fait un gage de sécurité supplémentaire.

Une rentabilité attractive :

Toutes les résidences sont différentes, mais globalement, la rentabilité nette varie de l'ordre de 3.5% à 5%.

Les charges :

En matière de répartition des charges, les travaux courants et les réparations doivent être à la charge de l'exploitant.

En revanche, les gros travaux (réfection des parties communes, ravalement, etc) sont pour le propriétaire. Cependant, en fonction du type de résidence, cette règle peut être adaptée.

Mais dans tous les cas, les charges acquittées annuellement par le propriétaire sont faibles !

Comparons par exemple une résidence de tourisme et un EHPAD. La différence est flagrante !

Les résidences de type EHPAD ont un bail commercial plus avantageux en termes de prise en charge des dépenses de charges.



Résidence de tourisme

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement	●	
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●



Résidence EHPAD

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et frais de gestion		●
	Taxe sur les ordures ménagères (estimation à partir de 36 €)		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière ; à partir de 278 €)		●



Comment reconnaître un bail commercial de qualité ?

Comme vous pouvez le constater, le bail commercial offre un panel d'avantages qui rendent les résidences de service attractives.

Cependant tous les baux commerciaux ne se valent pas ; et il faut être suffisamment connaisseur pour détecter les bonnes affaires des mauvais investissements.

En effet, le bail commercial est la clé de voûte de l'investissement en résidences de services. Il fixe le cadre juridique, sa durée, le montant des loyers, mais il détermine aussi les droits et obligations des différentes parties au contrat.

En ce sens, il est important de faire appel à un expert qui sera capable de vous assister et de vous conseiller vers le meilleur investissement.

Pour vous aider, voici une liste non exhaustive des points de vigilance à analyser au sein du bail commercial.

Le choix du gestionnaire

Nombreux sont les gestionnaires sur la place, mais savez-vous véritablement auprès de qui vous vous engagez ?

La qualité du gestionnaire, son expérience, son historique et même sa notoriété sont autant d'éléments à prendre en compte.

De même, que sa santé financière, sa solvabilité ou la caution qu'il est susceptible de fournir.

La durée du bail

Les baux commerciaux peuvent être de différente durée. Quelle est la durée initiale exacte du bail proposé ? Savez-vous si un renouvellement automatique est prévu ? Autre gage de qualité, est-ce que le gestionnaire est enclin à abandonner sa faculté de renonciation triennale ?

Les loyers

Souvent considéré comme l'objectif principal de la location meublée, il est primordial de bien analyser le bail commercial pour connaître le montant des loyers, mais aussi les conditions de versements. Est-ce que le paiement est réalisé de façon mensuelle ou trimestrielle ? Est-ce que le loyer est échu ou échoir ? Existe-t-il une franchise de loyer ? Ou encore, le bail prévoit-il une indexation des loyers ? Et si oui, quel est l'indice d'indexation ? Et les modalités de calcul ?

Les charges

Un bon loyer ne suffit pas, faut-il qu'il ne soit pas grevé de charges trop importantes. Pensez à vérifier la répartition des charges entre le bailleur et le locataire. Et notamment savoir qui prend en charge les grosses réparations.

De même, il est important de regarder la périodicité du renouvellement du mobilier et qui devra supporter cette dépense.



Bon à savoir :

Un bail commercial est dit double net lorsque le locataire prend en charge : le loyer, les impôts, assurances et taxes dont il est légalement redevable et les réparations courantes relevant de l'article 605 du Code civil.

Un bail commercial est dit triple net lorsque le locataire prend en charge : le loyer, les impôts, assurances et taxes dont il est légalement redevable, les réparations courantes relevant de l'article 605, les grosses réparations de l'article 606 et la taxe foncière.

Exemple d'un bail triple net :

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Taxe foncière	●	

Comme vous pouvez le constater, nombreux sont les éléments à prendre en compte. Mais en étant bien accompagné, les résidences de service constituent un réel atout dans votre patrimoine.

Quelle résidence de services choisir ?

Il n'y a pas une réponse toute faite à cette question. Ce choix dépendra essentiellement du contexte, des opportunités, de la rentabilité souhaitée et du risque que vous êtes prêt à prendre.

Et comme pour tout investissement, un risque plus important est susceptible de générer un gain plus attractif.



Point de vigilance

Certains types de résidences de services sont à la mode. Comme pour tout commerce, une forte demande entraîne une augmentation des prix.

Sortez des sentiers battus, les investissements moins populaires d'aujourd'hui peuvent être les très belles affaires de demain.

Et ne l'oubliez jamais, la mode est un éternel recommencement !

Résidences étudiantes

Destinées aux jeunes quittant le foyer familial pour poursuivre leurs études de façon plus autonome

Résidences de tourisme

Conçues pour héberger en courts séjours des touristes, très nombreux en France (1er destination touristique mondiale).

Résidences de tourisme d'affaire

Situées au coeur des grands centres urbains et destinées à accueillir une double typologie de clientèle : affaires et loisirs.

Résidences mobility

Conceptualisées pour répondre à une demande, un besoin social : des nouveaux lieux de vie partagés, une clientèle variée qui génère une dynamique et de l'attractivité.

Résidences séniors

Réservées aux personnes âgées qui désirent conserver leur autonomie tout en bénéficiant de services et de loisir adaptés à l'évolution de leurs besoins.

Résidences médicalisées (EHPAD*)

Pensées pour les personnes âgées dépendantes qui ont besoin d'un accompagnement quotidien ainsi que des aménagements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques.

**EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes*

Quels sont les points clés des différentes résidences ?

Les EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

- **Les chiffres clés :**
 - Un français sur dix a plus de 75 ans.
 - En 2070 : 29% de la population française devrait avoir plus de 65 ans
- **Une offre réglementée :**
 - L'offre de chambres en EHPAD est très en deçà des besoins du fait d'une réglementation stricte. Les Pouvoirs Publics ont défini sur ce marché un numérus clausus et l'ouverture de tout nouvel établissement suppose la mise en place d'une convention tripartite. Il est donc peu probable que ce système de régulation stricte de l'offre soit remis en question.
- **Une demande exponentielle :**
 - Les évolutions démographiques de la France sont à l'origine d'une demande exponentielle.
 - De plus, il s'agit d'un public particulier qui en raison de leur situation de dépendance n'ont pas d'autre choix que de quitter leur domicile et entrer dans un établissement adapté.
- **Des revenus réguliers :**
 - De par leurs caractéristiques et leur utilité publique, les revenus sont peu sensibles à la conjoncture économique.



Les résidences séniors

- **Les chiffres clés :**

- 74% des séniors estiment que leur logement actuel ne conviendra pas lorsqu'ils seront âgés ;
- 20% des plus de 60 ans expriment leur désir d'habiter dans une résidence adaptée à leurs besoins ; soit une proportion 10 fois plus importante que l'offre de résidence sénior actuellement disponibles ;
- 900 000 séniors sont en situation d'isolement social, dont 300 000 qui n'ont pratiquement aucun contact avec autrui (famille, amis, voisins, etc.)

- **Un marché récent :**

- La résidence sénior est en pleine croissance et son dynamisme va se poursuivre compte tenu du grand écart entre l'offre et la demande.

- **Une réponse adéquate aux besoins des séniors :**

- L'EHPAD est une nécessité, à l'inverse, la résidence sénior est un choix. Les séniors recherchent avant tout un logement qui allie liberté et convivialité.
- Il s'agit donc de résidence qui comporte de nombreux services pour les locataires : des espaces de convivialité, un panel de services variés, et un cadre sécurisé et qui se situe généralement dans les centre-ville et proches des transports en commerce.



Les résidences de tourisme

- **Des chiffres clés :**

- La France est la 1ere destination mondiale des touristes étrangers
- 88% des Français partent en vacances en France
- La France est le 3eme collecteur de recettes touristiques

- **Un produit locatif attractif :**

- La résidence de tourisme est une formule d'hébergement "prête à vivre" garantissant qualité et confort et préservant l'indépendance et l'intimité des résidents.
- Elle est un prolongement du domicile, notamment la présence de cuisine dans les logements, ce qui ne se retrouve pas dans les hôtels, mais aussi grâce à des surfaces bien plus importantes que dans les structures concurrentes.

- **Un excellent rapport qualité/prix :**

- La résidence de tourisme offre un rapport qualité prix inférieur à 40% de ceux d'un séjour hôtelier classique avec repas compris.
- De plus, elle offre une qualité en constante évolution grâce aux nouvelles réglementations publiques en matière de classement des établissements.

- **Une clientèle diversifiée :**

- Vacances en famille, séjour entre amis, clientèles d'affaires, séniors, clientèles étrangères et nationale, la résidence de service est un modèle qui plait au plus grand nombre.



Les résidences étudiantes

- **Des chiffres clés :**

- Un effectif étudiant multiplié par 2 depuis les années 1980
- 2 étudiants sur 3 sont logés hors du domicile familial
- L'offre du parc public couvre 11% des besoins

- **Une solution "clés en main" :**

- Entièrement meublés et équipés, ce qui offrent de nombreux atouts pour les étudiants souvent mobiles.
- Logement principalement de petite superficie adaptés aux besoins des étudiants et à leur budget limité
- Mise à disposition de multiples services: accès illimité à internet, laverie, location de linge, etc...
- Le loyer fixé comprend l'ensemble des charges additionnelles



Et la location saisonnière dans tout ça ?

Qu'est-ce que la location saisonnière ?

La location saisonnière consiste à proposer un bien immobilier à la location pour une courte durée. Le locataire n'y élit pas domicile, il s'agit plus d'une location pour les vacances, par exemple.

Il est possible de réaliser ce type de location par un contrat entre deux particuliers, mais aussi par le biais de plateformes numériques, telles que Airbnb, Aritel, etc.

La réglementation saisonnière est de plus en plus encadrée et contrôlée par l'Etat mais aussi au niveau communal pour éviter que les villes touristiques n'aient plus aucune offre de location longue durée.

Voici un récapitulatif non exhaustif des dernières règles en vigueur :

Location meublée saisonnière	
Pour les résidences principales	Pour les autres biens immobiliers
Durée cumulée de location : 90 jours/an/locataire Location maximale de 120 jours/an dans certaines villes	Durée cumulée de location : 90 jours/an/locataire
Formalités	Formalités
Certaines communes imposent une déclaration préalable en mairie (Paris, Bordeaux, etc.)	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration préalable en mairie• Autorisation préalable en mairie pour changement d'usage dans certaines communes (Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, etc.)• Principe de compensation dans certaines communes



Point de vigilance

Les formalités en matière de location saisonnière changent régulièrement. Avant de vous lancer, pensez à vous renseigner dans la mairie du lieu de situation du bien pour connaître les démarches.

Le non-respect des formalités peut entraîner une amende de plusieurs milliers d'euros.

Quelle est la fiscalité de la location saisonnière ?

Comme pour de la location meublée classique, les revenus de la location de courte durée sont imposables dans la catégorie des BIC : régime réel ou micro-BIC.

Si vous louez un bien que vous occupez une partie de l'année, alors les règles d'imposition diffèrent selon que vous détenez ce bien en direct ou qu'il soit inscrit au bilan d'une entreprise. (cf supra).



Bon à savoir :

Il existe une exonération en cas de location saisonnière de votre résidence principale.

Jusqu'au 31 décembre 2026, les personnes qui louent de façon habituelle en vue d'accueillir des personnes de passage une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu les loyers n'excèdent pas 760 € TTC par an.

Location saisonnière et statut LMP ?

Il existe deux manières d'être considéré LMP avec de la location saisonnière :

- La première correspond aux critères classiques de distinction entre LMP et LMNP, c'est-à-dire les loueurs qui remplissent cumulativement deux conditions :
 - Les recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 € ;
 - Les recettes locatives doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal ;
- La deuxième s'applique uniquement en présence de location saisonnière. Si vos locations génèrent des recettes locatives supérieures à 23 000 € et qu'importent les autres revenus, alors vous êtes assimilé à un LMP.

Une différence notable est à noter : dans la première situation, vous êtes considéré comme LMP au sens de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales. En d'autres termes, vous bénéficiez des règles fiscales du LMP (imputation du déficit foncier sur le revenu global, plus-value des professionnels) et vous devez vous acquitter de cotisations sociales.

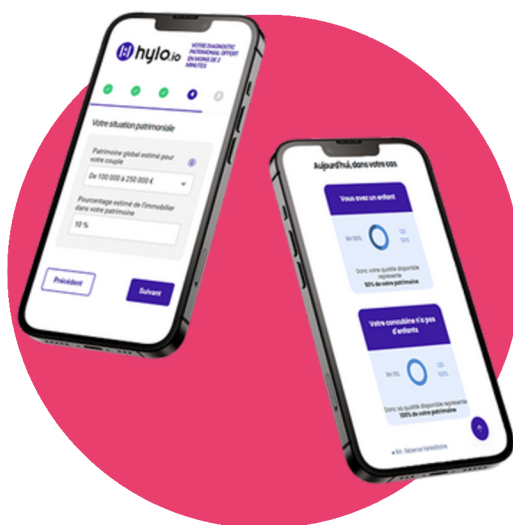
Dans la seconde situation, vous êtes considéré LMP qu'au niveau du social ; ce qui signifie que, pour cette activité de location saisonnière, vous êtes assimilé à un travailleur non salarié (TNS) et êtes assujetti à des cotisations sociales.



Point de vigilance

Un décret doit venir préciser les règles d'affiliation en matière de location saisonnière car de nombreuses situations sont encore incertaines

Réalisez gratuitement
votre **autodiagnostic patrimonial**
avec notre outil 100% en ligne



Prenez le contrôle total de
votre patrimoine en essayant
Hylo dès maintenant !



Les idées reçues sur la location meublée

Le recours à un expert-comptable est obligatoire

Faux, le recours à un expert-comptable n'est pas obligatoire.

Lorsque vous êtes au micro-BIC, il n'est pas nécessaire de faire appel à un expert-comptable, il suffit de connaître vos revenus bruts et un abattement sera automatiquement appliqué lors de la déclaration de revenus.

Si vous êtes au régime du réel, l'intervention d'un expert-comptable est recommandée, mais pas obligatoire. Les règles fiscales, comptables et sociales peuvent s'avérer complexes et source d'erreur pour un particulier. Un expert-comptable pourra vous accompagner pendant toute la durée de location de votre bien immobilier.

De plus, vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur les honoraires de l'expert-comptable qui viendra limiter son coût réel si vous adhérez à un Centre de gestion agréé.



**Idée reçue
n°1**

L'amortissement sur un ancien bien immobilier n'est plus possible

Faux, vous pouvez parfaitement amortir votre bien.

Le bien est inscrit au bilan pour sa valeur vénale au jour d'un début d'activité de location meublée et l'amortissement commencera à cette même date.

La valeur et l'année d'acquisition de votre bien n'ont pas d'importance, vous pouvez parfaitement louer un bien qui, jusque-là, était inoccupé ou passer de la location nue à meublée, tout en bénéficiant de l'amortissement !

Par contre, le passage d'un bien du micro-BIC au régime réel ne sera pas nécessairement avantageux fiscalement ; les immeubles sont inscrits au bilan d'ouverture du premier exercice réel pour leur valeur d'origine diminuée des amortissements réputés pris en compte dans le cadre du régime micro.

Les amortissements déductibles peuvent donc être fortement réduits, voire pratiquement nuls en fonction de la valeur de votre bien.



**Idée reçue
n°2**

Je peux passer en location meublée à n'importe quel moment



Idée reçue n°3

Partiellement vrai

En tant que propriétaire, vous ne pouvez donner congé à votre locataire que dans des situations bien précises : reprendre le bien pour y vivre, le vendre ou donner congé pour un motif légitime et sérieux.

Il faudrait donc attendre le départ du locataire en place, réellement meubler le bien et trouver un locataire sous bail meublé pour pouvoir passer en meublé.

Il existe des pratiques plus ou moins officieuses de la part de certains propriétaires pour passer en meublé sans attendre. Cependant, nous déconseillons ces pratiques qui sont susceptibles d'être condamnées par l'Administration fiscale.

Je ne peux pas louer en meublé dans une SCI



Idée reçue n°4

Faux

Il est parfaitement possible de réaliser une activité de location meublée dans une SCI. Cependant, il est vrai que l'attrait d'une telle stratégie peut s'avérer limité.

La location meublée étant fiscalement une activité commerciale, la SCI serait soumise à l'impôt sur les sociétés.

Cependant un des grands intérêts de la location meublée est de pouvoir bénéficier du régime des BIC, d'amortir le bien pendant toute la durée de la location et d'être soumis à la revente au régime des plus-values des particuliers.

Dans l'hypothèse d'une SCI à l'IS, si vous souhaitez sortir des dividendes pour toucher les revenus, vous subirez une double imposition : l'impôt sur les sociétés et la Flat-Tax des particuliers (IR 12.8% + PS 17.2%).

Quant à la cession du bien, la fiscalité des plus-values professionnelles s'applique, donc pas d'abattements pour durée de détention et prise en compte des amortissements consommés dans le calcul de la plus-value.

Si vous tenez à intégrer un bien en location meublée en société, il est préférable d'opter pour la SARL de famille



Bon à savoir :

La société civile reste imposée à l'impôt sur le revenu si les recettes de la location meublée représentent moins de 10 % des recettes hors taxes de la société.

Il est possible d'appliquer n'importe quel loyer

Partiellement vrai

En matière de location meublée à titre de résidence principale ou location saisonnière, vous pouvez déterminer librement le loyer applicable, dans le cadre d'une nouvelle location.

Pour autant, il convient de se renseigner en fonction de la ville de votre bien locatif. En effet, viennent limiter cette liberté contractuelle :

- L'encadrement des loyers qui s'appliquent dans les zones dites "tendues" et où il n'est pas possible de fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré déterminé par le préfet.
- Le plafonnement des loyers où un décret peut limiter l'évolution des logements vacants mis à la location.

Dans tous les cas, il est préférable de fixer un loyer dans les prix du marché pour éviter le risque de vacances locatives.



Idée reçue n°5



Bon à savoir :

L'encadrement des loyers n'est pas applicable en matière de location meublée gérée en résidence de service ou pour les locations meublées saisonnières.



Idée reçue n°6

Location meublée et démembrement : le combo impossible ?

Faux

Juridiquement il est parfaitement possible de démembrement un bien en location meublée.

Cependant, dans la pratique, il est coutume de transmettre la nue-propriété d'un bien d'usage (résidence principale ou secondaire) ou en location nue si cela est possible.

En location meublée, le démembrement de propriété entraîne des conséquences en matière :

- de TVA,
- de plus-value : pour les loueurs en meublé professionnels, la sortie de la nue-propriété du bilan rend la plus-value immobilière sur la nue-propriété imposable ;
- de l'amortissement : le démembrement de propriété entraînerait pour le bailleur la perte de l'amortissement sur la valeur de la nue-propriété. Seule, la valeur de l'usufruit serait encore amortissable, ce qui viendrait diminuer l'attrait fiscal de la location meublée : un bénéficiaire imposable apparaîtrait plus rapidement, ce qui n'est pas forcément favorable aux personnes avec une importante fiscalité.

Si vous souhaitez transmettre des biens en location meublée, il est préférable de s'intéresser aux montages sociétaires. Ces montages permettent de transmettre la nue-propriété de parts de société et non plus d'un bien immobilier, tout en conservant les intérêts fiscaux de la location meublée.



Idée reçue n°7

Je vais être assujéti à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)

Vrai.

En tant que loueur de meublé, vous exercez une activité professionnelle au sens de la CFE.

Le fait que vous soyez loueur meublé professionnel ou non professionnel n'a pas d'importance.

Depuis 2024, le propriétaire qui loue via un bail commercial des locaux meublés à un professionnel qui exerce lui-même de la location meublée (location à un exploitant) est aussi redevable de la CFE.

Sachez aussi qu'il existe des exonérations, notamment en matière de location d'une partie de votre habitation principale.



Point de vigilance

Les collectivités locales peuvent supprimer certaines exonérations, pensez à vous renseigner avant de vous lancer.

L'investissement en location meublée nécessite au minimum 150 000 € d'investissement

Faux

Tout d'abord, il est possible de trouver des appartements ou des lots de résidences gérées à petit prix. Il existe de nombreux programmes sur le marché et certains proposent des lots pour des montants inférieurs à 150 000 €.

Cependant, si vous êtes intéressés par les avantages de la location meublée, mais que vous n'avez pas la capacité d'investir dans un bien immobilier. **Une autre solution peut parfaitement s'envisager : les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) !**



**Idée reçue
n°8**

Il s'agit d'un placement immobilier non coté, géré par une société de gestion. Vous investissez dans des parts d'OPCI et vous percevez des revenus (les loyers) et des plus-values potentielles liées au patrimoine immobilier détenu par la société.

Il s'agit du même principe que pour les SCPI. Cependant, les parts d'OPCI restent plus liquides. Cette enveloppe doit détenir un certain pourcentage de son patrimoine en actifs financiers (comptes ou placements) ; il s'agit d'une obligation légale.

Depuis un aménagement issu de la Loi Macron de 2015, certains OPCI se distinguent des autres : les OPCI FILM (fonds d'investissement en location meublée). Cette nouvelle catégorie de fonds est composée uniquement de biens immobiliers en location meublée.

Ils permettent donc de bénéficier des avantages traditionnels de l'OPCI : la perception de revenus et des plus-values. Mais aussi de profiter de la fiscalité de la location meublée et notamment des règles de l'amortissement !

Les OPCI FILM sont éligibles à partir d'un montant moindre, vous pouvez donc investir avec des tickets d'entrée de l'ordre de 1 000 €. De plus, vous pouvez souscrire annuellement des parts d'OPCI FILM en fonction des liquidités que vous détenez; chose impossible avec un investissement immobilier classique. C'est donc une excellente alternative à la location meublée traditionnelle.

Un investissement en résidence de services ne peut pas se revendre

Faux

Une résidence de services reste un investissement immobilier classique avec de l'offre et de la demande. Si le bien que vous avez acheté était une mauvaise affaire dès le départ (localisation, gestionnaire douteux, charges excessives, etc.), il est probable que vous ayez du mal à trouver preneur.

Il est donc primordial de ne pas choisir son investissement en résidence de service à la légère, car tous les biens ne se valent pas !

Pour le reste, sachez qu'il existe un **marché secondaire des biens en résidences de services**. Certains groupes se sont même spécialisés sur ce marché, car l'acquisition d'un bien de seconde main en résidence de service présente de multiples avantages.

Tout d'abord, l'acheteur de seconde main bénéficie des mêmes avantages fiscaux que son prédécesseur : il profite donc de la fiscalité des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), mais aussi de l'imputation des amortissements. De plus, les amortissements sont intégralement reconstitués, au moment du transfert de propriété ; les amortissements pratiqués par le précédent propriétaire n'ont pas d'impact sur le nouvel amortissement.

L'acquisition de seconde main présente aussi bien d'autres avantages, tels que :

- **La continuité du bail commercial** : La cession d'un bien en résidence de service n'entraîne pas la rupture du bail commercial. En d'autres termes, le nouvel acheteur pourra bénéficier de la poursuite du bail en cours avec les mêmes conditions et avantages que son prédécesseur.
- **Des revenus immédiats** : la résidence de service étant déjà en exploitation, vous percevez des loyers immédiatement, ce qui vous permet de faire fructifier le capital emprunté ou l'épargne investie.
- **Des rendements performants** : vous bénéficiez de loyers avec un rendement proche de ceux du neuf, mais en ayant acquis un bien au prix de l'ancien, ce qui peut vous permettre d'avoir des rendements supérieurs au marché du neuf.
- **Une visibilité sur l'investissement** : en investissant dans un bien existant, vous avez du recul sur l'exploitation de la résidence, ses charges, ses loyers, etc. De plus, la résidence étant déjà en activité, vous avez la possibilité d'aller la visiter pour avoir une idée plus précise de sa qualité, mais aussi de son environnement.
- **Des budgets accessibles** : sur le marché secondaire, il est possible de trouver des prix très attractifs. C'est donc une excellente solution pour les investisseurs avec des budgets limités.

Finalement, les motivations d'un acheteur en seconde main sont exactement les mêmes que celles de l'acheteur sur du neuf : une fiscalité attractive, un rendement élevé, une visibilité sur le projet, etc. Les deux parties, acheteurs comme vendeurs, peuvent trouver leurs comptes sur le marché secondaire.



**Idée reçue
n°9**

Les bons tips pour investir en location meublée



Adhérer à un Centre de Gestion Agréé (CGA)

En tant que loueur meublé, vous pouvez adhérer à un Centre de gestion agréé.

Il s'agit d'un organisme ayant pour but de fournir aux entreprises une assistance en matière de gestion comptable et fiscale.

L'adhésion à un CGA n'est pas obligatoire, mais offre certains avantages non négligeables :

- Un contrôle de votre comptabilité : tous les ans, le CGA vérifie la conformité de la comptabilité tenue par l'expert-comptable au regard des législations fiscale et sociale en vigueur ;
- Il existait une réduction d'impôt sur l'impôt sur le revenu, égale aux $\frac{2}{3}$ des dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité par l'expert-comptable et l'adhésion au CGA. Cependant, cette réduction n'est plus en vigueur pour les exercices clos après le 31 décembre 2024. Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, les frais de tenue de comptabilité et d'adhésion sont de nouveau déductibles du résultat imposable selon le régime réel.





Tips
n°2

Les frais d'acquisition : déductibles ou amortissables

Les frais d'acquisition (frais de notaire, honoraires d'agence, frais de commission, etc.) peuvent, au choix du bailleur, être considérés comme :

- Des charges déductibles l'année de l'acquisition et susceptibles de générer un déficit ;
- Ou incorporés dans les immobilisations et donc passés en amortissement ;

En cas de déficit, le report sur les années suivantes est limité à 10 ans et il peut être définitivement perdu si les charges annuelles gommement déjà l'intégralité des revenus. Dans cette situation, passer les frais d'acquisition en immobilisation devrait être privilégié.

Les amortissements peuvent être différés sans limitation de durée ; vous êtes sûr de pouvoir imputer vos frais d'acquisition. Cependant, cette imputation sera lissée dans le temps ; elle aura donc un impact annuel moins important.

Une projection de vos loyers et dépenses dans le temps permet de choisir la solution la plus adaptée à votre situation.



Tips
n°3

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt indirect en matière de consommateur et de prestation de service.

En matière de location meublée à usage d'habitation, occasionnelle ou permanente, qui ne réalise aucune prestation de service, le bailleur est automatiquement exonéré de TVA.

Inversement, les propriétaires en résidence de services sont quant à eux assujettis à la TVA par le biais du bail commercial conclu avec le gestionnaire.

Le bailleur collecte la TVA sur les loyers, mais il pourra déduire la TVA qu'il aura payée sur tous les achats nécessaires aux immeubles mis en location, mais également la TVA acquittée sur l'acquisition de l'immeuble !

Pour faire simple : si vous achetez un appartement neuf d'une valeur de 300 000 € TTC. Il vous reviendra réellement à 250 000 € HT. L'Etat vous rembourse les 50 000 € de TVA acquittée !



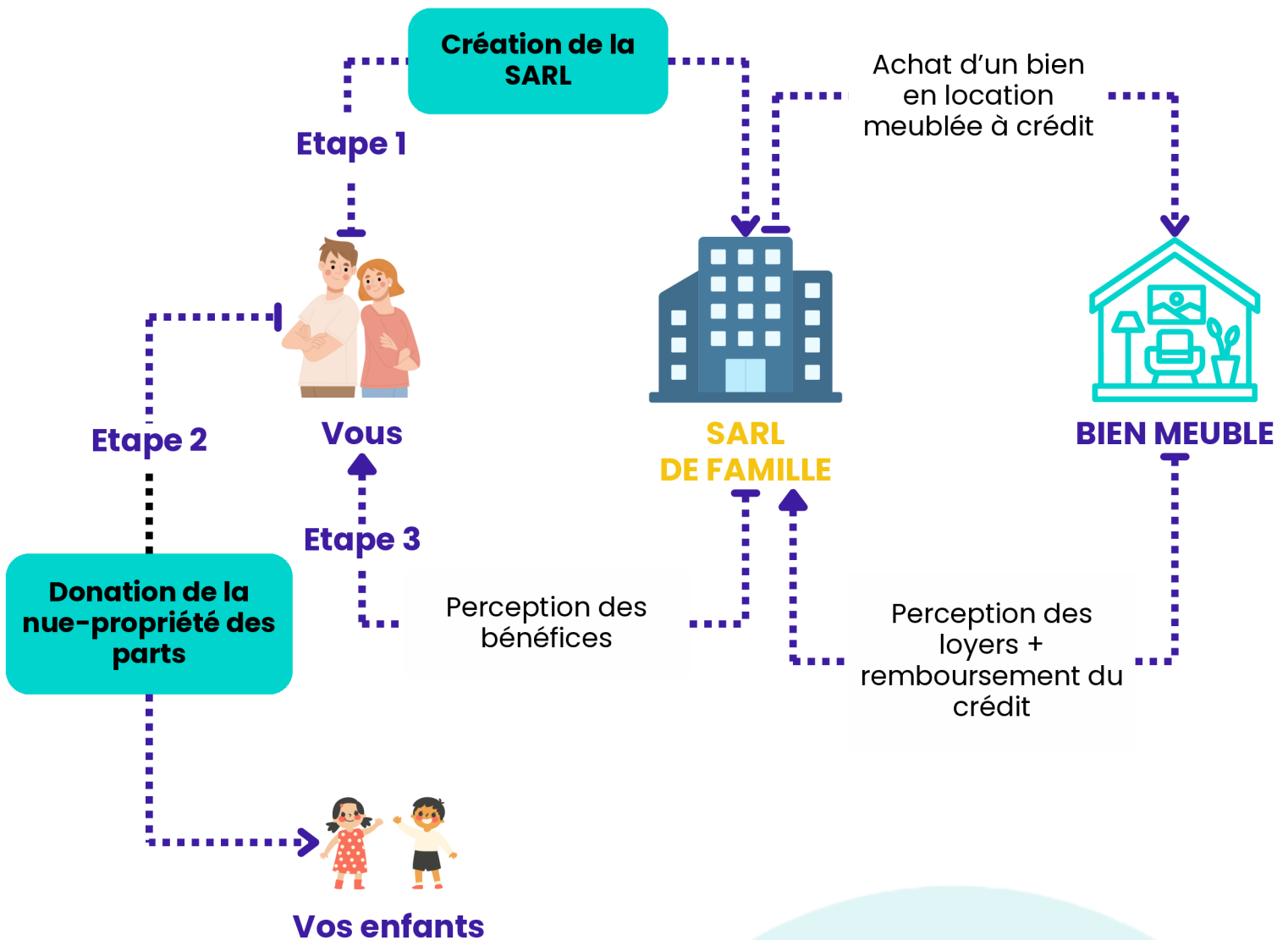
Bon à savoir :

De plus en plus de promoteurs immobiliers avancent la TVA pour une acquisition en résidence de services. Ce qui vous évite d'avancer la trésorerie et de devoir attendre le remboursement de l'Etat.

Vous souhaitez acquérir un bien locatif tout en optimisant civilement et fiscalement la transmission à vos enfants ?

La SARL de famille peut être un excellent outil ! Il s'agit d'une SARL traditionnelle, mais dont les associés font partie d'une même famille, ce qui vous permet de bénéficier du régime fiscal de l'impôt sur le revenu et non de l'impôt sur les sociétés.

Il est possible d'acquérir un bien à crédit dans la SARL de famille. En tant qu'associé, vous allez pouvoir transmettre à vos enfants la nue-propiété de vos parts à moindre coût grâce à la prise en compte du passif (le crédit immobilier)



Cette solution très connue en SCI est parfaitement transposable en SARL de famille. Et vous permet de bénéficier de multiples avantages :

- Bénéficier du régime fiscal de l'impôt sur le revenu ;
- D'éviter l'indivision des enfants sur un bien immobilier ;
- De conserver le contrôle de la société par le donateur ;
- De maintenir les revenus (après remboursement du crédit) ;
- De transmettre à moindre coût grâce à la faible valorisation des parts transmises (actif - passif = valeur de la donation)



Point de vigilance

Si vous avez immédiatement besoin des revenus de la location meublée, la SARL de famille n'est pas nécessairement adaptée.

Les amortissements pratiqués réduisent le résultat comptable et donc le résultat distribuable : les revenus ne peuvent donc pas être distribués tant que le résultat distribuable reste négatif ou nul.



**Tips
n°5**

... et la retraite

Un autre avantage de la SARL de famille, repose dans le statut du gérant de la société. En effet, le gérant majoritaire est affilié au régime de sécurité sociale des indépendants. (SSI)

Il sera soumis aux cotisations sociales (le statut LMP ou LMNP n'a pas de conséquence dans cette situation).

Pour certains, il peut s'agir d'un énorme désavantage, mais pour d'autres qui souhaitent arrêter leur activité professionnelle ou qui sont sans emploi, il peut s'agir d'une excellente solution pour bénéficier d'une couverture sociale et de valider des trimestres complémentaires pour la retraite.



Point de vigilance

L'affiliation au SSI du loueur en meublé (gérant majoritaire notamment) peut avoir un impact si vous exercez une autre activité professionnelle (perte potentielle du micro social) ou un cumul emploi retraite (perte potentielle des prestations retraite).



**Tips
n°6**

L'exonération d'IFI en loueur meublé professionnel

Au même titre que les autres actifs immobiliers, les biens en location meublée sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Pour rappel, un contribuable est soumis à l'IFI si son actif net est supérieur ou égal à 1 300 000 €.

Il est cependant possible d'être exonéré d'IFI sur vos biens en location meublée si vous êtes considéré comme loueur meublé professionnel (LMP).

Pour cela, il convient de respecter plusieurs critères, qui ne sont pas tout à fait les mêmes qu'en matière d'impôt sur le revenu !

- L'activité doit être exercée à titre principale ;
- Les recettes annuelles doivent être supérieures à 23 000 € ;
- Le foyer fiscal doit retirer de cette activité plus de 50% de ses revenus imposables d'activités;

Les conditions sont plutôt restrictives, il apparaît que, dans la pratique l'exonération d'IFI s'applique essentiellement aux personnes retraitées ou sans activité.



Bon à savoir :

"Le foyer fiscal doit retirer de cette activité plus de 50% de ses revenus imposables d'activités"

Les pensions de retraite ne sont pas à prendre en compte dans les revenus imposables d'activités.

De plus, il est nécessaire que les revenus nets de la location meublée soient positifs. Les activités déficitaires ne peuvent pas bénéficier de l'exonération.



Bon à savoir :

"L'activité doit être exercée à titre principale"

La location meublée doit représenter l'essentiel des activités économiques du redevable : temps consacré, importance des responsabilités, etc.

En d'autres termes, la location meublée ne peut pas être considérée comme exercée à titre professionnel si vous exercez déjà une autre activité à temps complet.

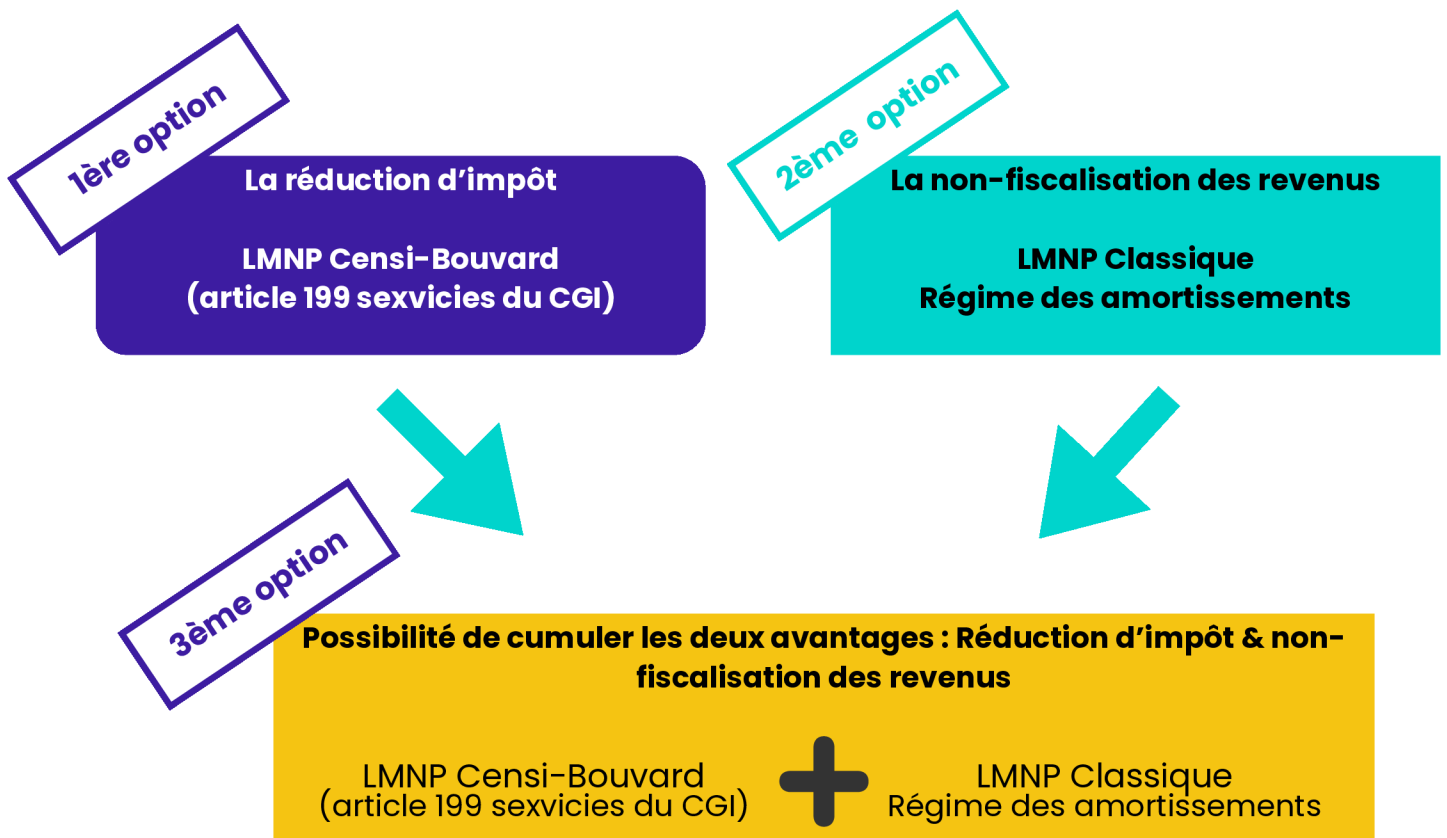


Le dispositif Censi-Bouvard a permis au contribuable qui réalise un investissement en résidence meublée de bénéficier d'une réduction d'impôt de l'ordre de 11% sur 9 ans. Ce dispositif s'est terminé le 31 décembre 2022.


L'inconvénient de ce dispositif est qu'en échange de la réduction d'impôt, le contribuable perd le bénéfice de l'amortissement sur son bien immobilier; ce qui entraîne rapidement un bénéfice net imposable.

Pour optimiser le gain du Censi-Bouvard, il est possible d'acquérir un autre bien sous le régime de la location meublée classique, au sein d'une même entreprise individuelle.

L'amortissement généré par le second bien vient limiter le bénéfice imposable du Censi-Bouvard.



Financement à crédit sur 20 ans	Premier investissement en Censi-Bouvard
Fiscalité	LMNP Censi-Bouvard
Année d'acquisition	2011
TOTAL HT (hors frais d'acquisition)	150 000 €
LOYER ANNUEL HT	6 750 €
Réduction d'impôt annuelle Censi-Bouvard	3 000 €
Revenus fiscalisés	Dès la troisième année

Financement à crédit sur 20 ans	Premier investissement en Censi-Bouvard	Nouvel investissement
Fiscalité	LMNP Censi-Bouvard	LMNP Classique
Année d'acquisition	2011	2016
TOTAL HT (hors frais d'acquisition)	150 000 €	164 000 €
LOYER ANNUEL HT	6 750 €	7 380 €
Réduction d'impôt annuelle Censi-Bouvard	3 000 €	
Revenus fiscalisés	12 ans	
 Réduction d'impôt ET génération de revenus non fiscalisés		

Le régime de la plus-value immobilière diffère selon que vous êtes fiscalement considéré comme un loueur meublé professionnel ou non professionnel.

Ce critère s'apprécie annuellement et, en fonction, vous serez soumis au régime des plus-values des particuliers ou professionnelles.

Avant d'envisager toute cession de votre bien immobilier locatif, il est primordial de faire le point sur votre statut fiscal. Avec un minimum d'anticipation, il est possible d'adapter votre statut pour bénéficier du régime le plus intéressant.

En cas de cession d'un bien que vous détenez depuis longtemps et que vous avez amorti, vous avez tout intérêt à être soumis au régime des plus-values des particuliers. Inversement, si votre acquisition est relativement récente, il peut être intéressant d'essayer de bénéficier des dispositifs d'exonération des plus-values professionnelles.

- Si vous exercez une activité d'indépendant, il peut être pertinent l'année de la cession de réaliser un arbitrage entre vos salaires et vos dividendes pour être qualifié de LMP ou LMNP selon votre souhait.
- Si vous détenez plusieurs biens en location meublée et que certains sont vacants, pourquoi ne pas faire une croix sur des revenus locatifs pendant quelque temps et essayer de passer sous le seuil des 23 000 € ?

Pensez-y, l'anticipation est la clé dans beaucoup de stratégies patrimoniales !





Tips
n°9

La location meublée au décès : un profit exceptionnel imposable

Il faut savoir que le décès du loueur en meublé emporte les mêmes conséquences qu'une cession et qu'une cessation d'activité.

Ainsi le décès de l'exploitant rend immédiatement éligible l'imposition des bénéfices et plus-values relatives à l'activité et ce, quand bien même un héritier continue à exploiter l'entreprise.

Dans l'hypothèse où un exploitant viendrait à décéder avant le terme du crédit ayant servi à acquérir le bien, il faut savoir que le versement du capital de l'assurance emprunteur à la banque est qualifié de produit exceptionnel imposable.

En effet, le remboursement de l'emprunt se traduit par la disparition d'une dette au passif du bilan et par une augmentation de l'actif net.

Pour éviter cette situation, qui peut laisser vos ayants droit dans une situation inconfortable, plusieurs solutions peuvent s'envisager :

La plus connue et probablement la plus difficile à mettre en place consiste à demander à l'organisme prêteur (la banque) d'instaurer **une clause séquestre dans le contrat d'assurance décès**.

Ainsi, le bénéficiaire désigné par le contrat ne sera plus la banque, mais un tiers séquestre qui peut être un avocat ou un notaire.

Celui-ci aura la mission de conserver les sommes versées par l'assurance après le décès de l'exploitant. L'objectif étant que le contrat de prêt se poursuive dans les conditions et selon l'échéancier de paiement initialement prévu, et ce, jusqu'à son terme.

Grâce à cette clause séquestre, le capital de l'assurance de prêt n'est pas directement versé entre les mains de la banque. Il n'y a donc pas remboursement du crédit et par conséquent pas de revenus exceptionnels imposables.

C'est donc une excellente solution qui demeure cependant difficile à mettre en place dans la pratique: les banques restent souvent réticentes face à cette demande, mais qui ne tente rien à rien !

Une autre solution consiste à ne pas inscrire au passif du bilan la dette garantie par l'assurance-décès : dans cette situation vous éviterez le résultat exceptionnel. Cependant, comme la dette n'est pas inscrite au bilan, les intérêts d'emprunt ne pourront pas être déductibles.

Une dernière solution consiste à fournir un autre type de garanties à la banque. L'assurance décès est une garantie qui vient protéger la banque face à un risque de décès. Cependant, il est possible de fournir cette garantie autrement : vous pouvez nantir des placements financiers (assurance-vie, contrat de capitalisation, etc.) mais aussi hypothéquer des actifs immobiliers. Mais ici aussi, cette solution nécessitera l'accord de la banque.

Nos conseils pour investir en location meublée

Félicitation, vous êtes à présent en mesure de comprendre les caractéristiques et surtout les intérêts de la location meublée.

Mais l'objectif premier de votre lecture n'était pas nécessairement de réaliser une thèse sur le sujet, et une question vous taraude probablement : comment investir en LMNP ?

La location meublée reste un investissement en immobilier, tous les points de vigilance d'un achat immobilier classique peuvent s'appliquer !

L'environnement du bien et l'état du marché sont primordiaux, car la location meublée est généralement destinée à une clientèle plus mouvante, de passage, tels que les étudiants, des professionnels qui travaillent loin du domicile familial, ou encore les touristes pour la location meublée saisonnière. Il est plus rare qu'une famille s'installe dans un bien en location meublée.

En ce sens, il est important de privilégier des villes dynamiques et attractives, mais aussi de sélectionner des quartiers agréables et bien desservis.

Il faut choisir des biens et des villes où le risque de vacances locatives est extrêmement faible. De même, pensez à vous renseigner sur les loyers pratiqués avant d'acheter.

La taille du bien locatif reste un élément à prendre en compte ; un bien plus petit a plus de chance de trouver preneur en location meublée qu'une maison avec jardin !

Mais là encore, tout dépend de la localisation du bien. Depuis quelques années, le coliving (colocation) séduit de plus en plus de monde ; les propriétaires désireux de louer de grands appartements ou maisons de ville, et les locataires souhaitant réaliser des économies.

Avec quelques travaux pour adapter les lieux, vous avez la possibilité de créer un bien de colocation avec des espaces privatifs et d'autres partagés qui permettent généralement d'augmenter la rentabilité de votre bien.

L'investissement dans le domaine des résidences de services est plus technique, il est donc préférable de se renseigner auprès de professionnels qui pourront vous accompagner et détecter les bonnes affaires des mauvaises.

En effet, la location meublée gérée a souvent souffert d'une mauvaise réputation liée à des promoteurs et gestionnaires peu scrupuleux ou inexpérimentés...

Tout d'abord, il est primordial de déterminer le type de résidence dans laquelle vous souhaitez investir (EHPAD, résidences sénior, affaires, tourisme, etc..).

Selon le secteur choisi, la géolocalisation peut être plus ou moins importante ; mieux vaut investir dans une résidence de tourisme dans une région touristique...

À l'inverse, le vieillissement de la population concerne tout le monde, il y a donc moins de problématiques à trouver des locataires potentiels.

Mais l'élément le plus important en matière de location meublée gérée reste le contenu du bail commercial. Ne l'oubliez pas, il s'agit d'un contrat, et tous ne prévoient pas la même chose, il faut donc être vigilant sur de multiples critères, tels que le choix du gestionnaire, la durée du bail, les loyers, etc.

Une analyse minutieuse est primordiale, en tant que conseiller en gestion de patrimoine nous pouvons vous accompagner sur le sujet.

Mieux vaut payer un accompagnement plutôt que de traîner un boulet pendant plusieurs années...



Conclusion

Vous l'aurez compris, la location meublée peut être une excellente solution d'investissement qui peut répondre à de multiples objectifs.

Cependant, il s'agit d'une activité qui peut se décliner en plusieurs sous-catégories et qui nécessite des connaissances approfondies.

En ce sens, ne négligez pas l'accompagnement par des professionnels.

Il existe des experts-comptables ce n'est pas pour rien, leur rôle n'est pas juste de compléter des chiffres dans un tableau Excel !

De même, en tant que conseiller en gestion de patrimoine, nous sommes là pour vous accompagner et définir une stratégie globale en adéquation avec vos objectifs, vos moyens, votre tolérance aux risques, etc.

En effet, il ne s'agit pas d'acquérir un bien en location meublée uniquement, car vous avez lu qu'il s'agit d'un bon placement. Faut-il qu'il corresponde à votre situation et vos objectifs ! Un investissement adapté à votre voisin, ne l'est pas nécessairement pour vous !

Notre expertise repose sur la réalisation d'un bilan patrimonial qui analyse toutes les facettes de votre situation (matrimoniale, patrimoniale, fiscale, sociale, successorale, etc..)

Et c'est une fois l'analyse réalisée, les objectifs et points d'alerte mis en évidence, que des solutions personnalisées vous seront préconisées.

Mais notre aide ne s'arrête pas là, nous vous accompagnons dans la mise en place des préconisations, mais aussi tout le long de votre vie.

Après tout, une stratégie patrimoniale évolue avec vous, elle n'est pas figée dans le temps !

Avec gestiondepatrimoine.com,
prenez en main l'avenir de votre patrimoine



-  Gestiondepatrimoine.com
-  [@GestionDePatrimoineTV](https://www.youtube.com/@GestionDePatrimoineTV)
-  [@gestiondepatrimoine](https://www.instagram.com/gestiondepatrimoine)
-  [@gestiondepatrimoine.com](https://www.facebook.com/gestiondepatrimoine.com)
-  [gdpatrimoine](https://twitter.com/gdpatrimoine)
-  Gestiondepatrimoine.com

Retrouvez-nous !



La construction d'une stratégie patrimoniale doit se faire dans le bon sens ! C'est un peu comme si vous construisiez une maison. Vous ne commencez pas par la charpente sans avoir coulé les fondations ! Pour votre patrimoine c'est pareil !

Chez Bonjour Patrimoine, nous répondons aux besoins de nos clients à travers des préconisations concrètes, impartiales et durables.

Avec nous, donnez vie à votre patrimoine !

Découvrez-nous



**Bonjour Patrimoine,
ouvrez la porte à votre patrimoine**

www.bonjourpatrimoine.fr  01 59 20 06 76