



EXPERT & FINANCE

LA LOCATION MEUBLÉE : UNE OPPORTUNITÉ FISCALE À SAISIR ?


michel creuzot cabinet martin
vous simplifie l'entreprise

Optimisez la rentabilité de votre patrimoine immobilier

Réunion animée par:



Maxime CHICHE
DIRECTEUR DES PARTENARIATS

Expert & Finance



Stéphane LAMBERT
EXPERT-COMPTABLE ASSOCIÉ
PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

MICHEL CREUZOT CABINET MARTIN



Victor LOPEZ DE MUNAIN
CONSEILLER EN GESTION DE
PATRIMOINE

Expert & Finance



INTRODUCTION





Un accompagnement à 360° proposé par MCCM



Une stratégie commune, l'interprofessionnalité dans la durée

Réflexions stratégiques, solutions

A low-angle, upward-looking perspective of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal beams and large glass panels. The lines of the building converge towards the top of the frame, creating a strong sense of height and verticality. The sky is a pale, overcast blue. A semi-transparent teal rectangular box is positioned on the left side of the image, containing white text.

I. POURQUOI LA LOCATION MEUBLÉE?

- *Contexte fiscal actuel*

Lourde taxation des revenus fonciers

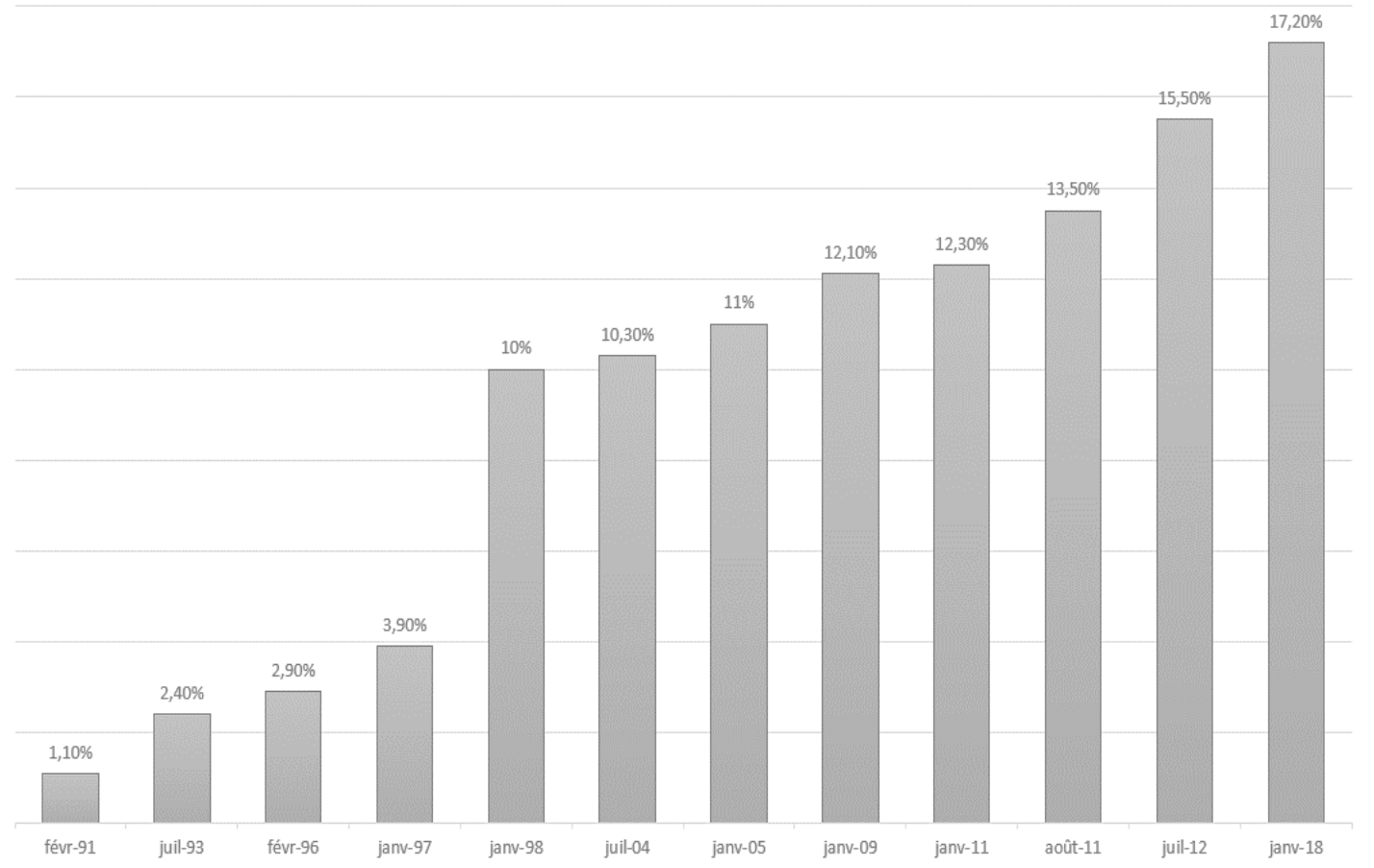
- Imposés à l'IR à la tranche marginale d'imposition : jusqu'à 45%
- **Mais aussi** aux prélèvements sociaux à 17,2% (dont 6,8% déductibles)

TMI	PS	IMPOSITION RÉELLE
11%	17,2%	27,45%
30%	17,2%	45,16%
41%	17,2%	55,42%
45%	17,2%	59,14%

Contexte Fiscal

Évolution des prélèvements sociaux

Date d'entrée en vigueur	Taux de prélèvement
Février 1991	1.1 %
Juillet 1993	2.4 %
Février 1996	2.9%
Janvier 1997	3.9%
Janvier 1998	10 %
Juillet 2004	10.3 %
Janvier 2005	11%
Janvier 2009	12.1%
Janvier 2011	12.3%
Août 2011	13.5 %
Juillet 2012	15.5%
Janvier 2018	17.2%





Contexte Fiscal

Plafonnement des niches fiscales

(Art. 200-0 A du CGI)

Historique des plafonds antérieurs applicables à certains avantages fiscaux	
Imposition des revenus 2009	25 000 € + 10 % du revenu imposable
Imposition des revenus 2010	20 000 € + 8 % du revenu imposable
Imposition des revenus 2011	18 000 € + 6 % du revenu imposable
Imposition des revenus 2012	18 000 € + 4 % du revenu imposable
Imposition depuis les revenus 2013	10 000 €

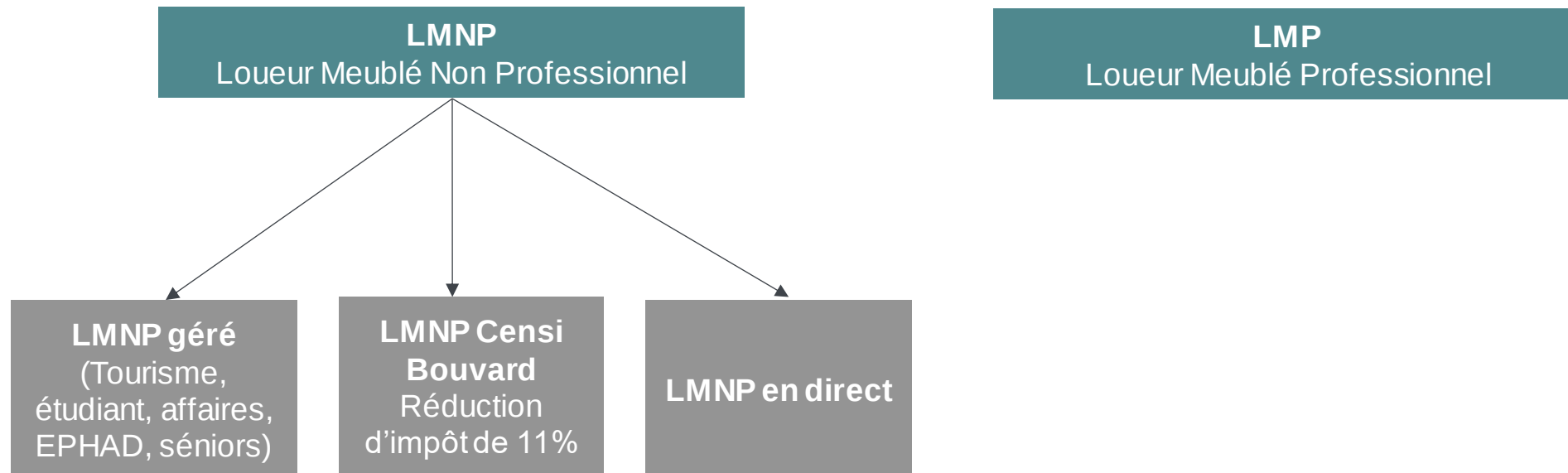
- *La location meublée pour limiter l'imposition*

La location meublée

Définition

La location meublée permet à un bailleur de **louer un logement garni d'un mobilier suffisant** pour qu'un locataire (preneur) puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Deux statuts juridiques coexistent :





La location meublée

Investisseurs cibles

Les objectifs de la location meublée :

- Créer ou développer un patrimoine immobilier;
- Maîtriser la pression fiscale (IR et/ou IFI) : l'investissement immobilier permet de percevoir des revenus dans un cadre fiscal privilégié grâce aux amortissements ou au régime micro ;
- Préparer sa retraite en se constituant un revenu complémentaire régulier, peu ou pas fiscalité.

La Location Meublée pour limiter l'impôt

Deux régimes fiscaux possibles

Lorsque les revenus locatifs annuels sont inférieurs à 70 000 € (ou 170 000 € pour les meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes), le loueur en meublé non professionnel a le choix entre :

Régime Micro BIC



Abattement forfaitaire de 50%

(ou 71% pour les meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes)

MAIS

Impossibilité de déduire les charges réelles (taxe foncière, charges de copropriétés etc.)

Régime réel



Amortissement immobilier
Amortissement mobilier

+

Déduction des charges réelles

Au-delà de 70 000 € de recettes locatives, c'est le régime réel qui s'applique.

La Location Meublée pour limiter l'impôt

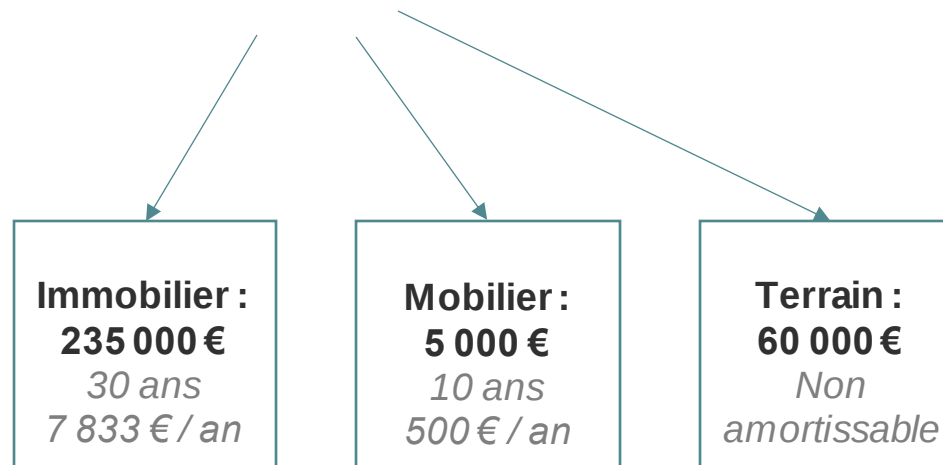
Régime réel

- L'intérêt majeur du meublé est de **pouvoir déduire du résultat imposable une charge fictive**, non décaissée, à savoir l'amortissement du bien (constatation de la dépréciation du bien avec le temps).

EXEMPLE : Investissement de 300 000 €, avec une rentabilité de 4 %

Régime réel

Décomposition de l'investissement : **300 000 €**



RECETTES

Loyers

CHARGES

Intérêts d'emprunts

Charges

Impôts fonciers

Amortissement de l'immobilier

Amortissement du mobilier

L'option pour le régime réel est valable et irrévocable pendant 2 ans et reconductible tacitement pour la même période. Le régime réel implique chaque année le dépôt d'une déclaration de résultat et la tenue d'une comptabilité commerciale.

La Location Meublée pour limiter l'impôt

Comparaison des différents dispositifs

	Revenus fonciers traditionnels		Location meublée - Régime Micro-BIC		Location meublée - Régime réel	
Loyers bruts	12 000 €		12 000 €		12 000 €	
Frais de gestion/divers	1 500 €		1 500 €		1 500 €	
Taxe foncière	900 €		900 €		900 €	
Frais de tenue de compte	-		-		700 €	
<i>Amortissement immo.</i>	-		-		7 833 €	
<i>Amortissement mob.</i>	-		-		500 €	
Abattement micro BIC (50%)	-		6 000 €		-	
Résultat fiscal	9 600 €		6 000 €		567 €	
TMI	30%	41%	30%	41%	30%	41%
IRPP	2 880 €	3 936 €	1 800 €	2 460 €	170 €	232 €
PS (17,20%)	1 651 €		1 032		98 €	
Trésorerie nette	5 069 €	4 013 €	6 768 €	6 108 €	8 632 €	8 570 €
Ratio d'efficacité	42%	33 %	56%	51 %	72%	71 %

La Location Meublée pour limiter l'impôt

Régime fiscal / Foyer fiscal / Exploitant

Un régime fiscal unique par exploitant au sein du foyer fiscal

Le régime fiscal (micro BIC, réel simplifié ou réel normal) d'une activité location meublée d'habitation s'apprécie :

- au niveau du **FOYER FISCAL** par exploitant
- et doit donc s'appliquer à **L'ENSEMBLE DES LOCATIONS MEUBLEES D'HABITATION** déclarées au nom **d'un même exploitant au sein du foyer fiscal**.



Il ne peut pas y avoir au sein d'un même foyer fiscal, pour un même exploitant, une partie des biens déclarés en Micro Bic et une autre au Réel.

--> **d'où l'importance de l'aspect déclaratif** si on veut distinguer 2 exploitants différents au sein d'un couple !

- *Le statut de Loueur Meublé Professionnel*



Le Loueur Meublé Professionnel (LMP)

Avantages liés au statut

- **Exonération au titre de l'IFI** (sous conditions)
- **Déficit imputable sur le revenu global** (hors amortissements)
- **Transmission** : régime de faveur de règlement des frais de mutation. Le successeur peut bénéficier du paiement différé et fractionné avec intérêt au taux légal au jour de la demande.
- **Les plus-values de cession** des immeubles sont **exonérées de la taxation** si l'activité est depuis **plus de 5 ans** et si le C.A annuel en **BIC > 90 000 €**



Les critères pour être considérés comme LMP ne sont pas les même à l'IR qu'à l'IFI.



La location meublée professionnelle (LMP)

Impacts de la Loi de Finance 2020

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les foyers fiscaux sont qualifiés de **loueurs en meublé professionnels (LMP)** s'ils remplissent les deux conditions ci-dessous :

- Les recettes annuelles perçues par l'activité de location meublée sont supérieures à 23 000 € (**pour la totalité du foyer fiscal**) ;
- Les recettes excèdent les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

➔ **Le critère d'inscription au RCS n'est plus requis.**

En cas de cession des immeubles, la plus-value relèvera du régime des plus-values professionnelles.



La location meublée professionnelle (LMP)

Impacts de la Loi de Finance 2021 – Les cotisations sociales

Rappels du débat

- LDF 2020 : suppression condition d'inscription au RCS dans le CGI mais pas dans le Code de la sécurité sociale
- Fallait-il considérer qu'il s'agit toujours d'un critère d'assujettissement aux cotisations sociales, malgré sa suppression au niveau fiscal ?

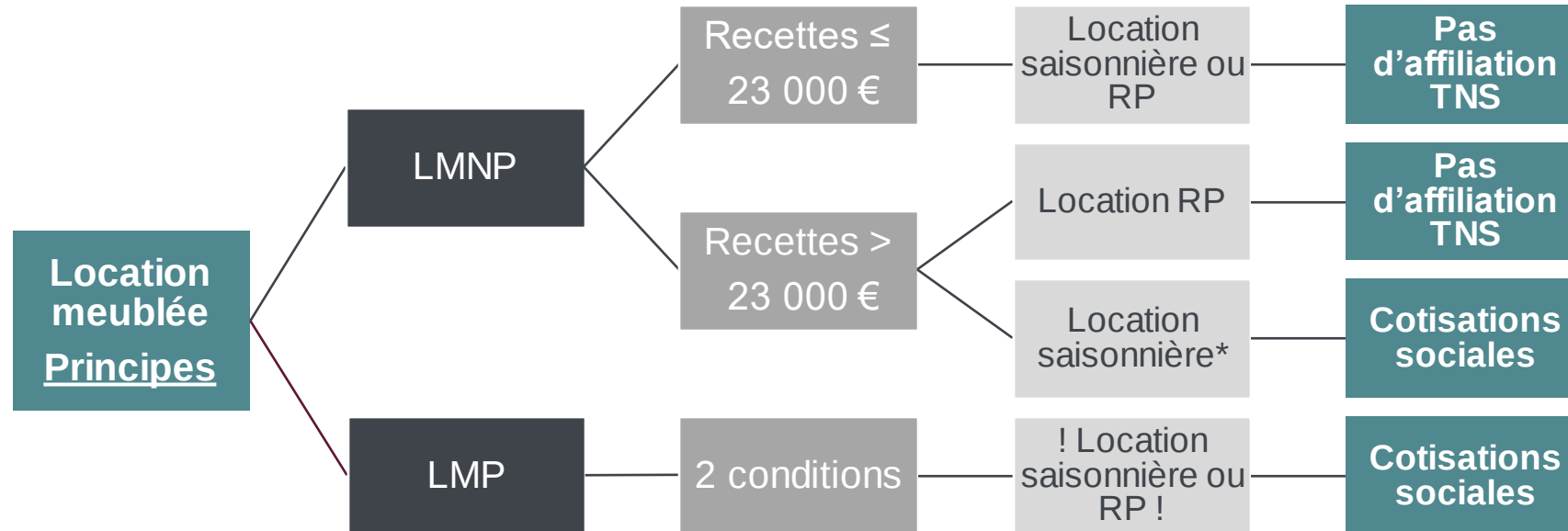
LFSS 2021 (Décret à paraître)

- Seront désormais soumis aux cotisations sociales 2 types de loueurs :
- les loueurs ayant le statut professionnel (**LMP**) au sens fiscal (art. 155, IV, 2 du CGI) c'est-à-dire remplissant 2 conditions : recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal
- les loueurs saisonniers réalisant plus de 23 000 € de recettes (art. 155, IV, 2, 2° du CGI)



La location meublée professionnelle (LMP)

Impacts de la Loi de Finance 2021 – Les cotisations sociales



Rappels:

Fiscalement, les loueurs n'ont plus la liberté de choisir entre le statut de LMP et LMNP (le choix était possible auparavant via l'inscription, ou non, au RCS).

Sont donc considérés comme LMP, les loueurs :

- *qui retirent de cette activité plus de 23 000 € de recettes annuelles,*
- *ET dont les recettes excèdent les autres revenus professionnels du foyer fiscal IR (pensions de retraite comprises).*

Si l'une de ces 2 conditions n'est pas remplies, le loueur reste non professionnel (LMNP).



ACCOMPAGNEMENT A L'OPTIMISATION DE VOTRE MEUBLÉ

- > Choix du statut juridique et régime fiscal (LMP, LMNP ou Para-Hôtellerie)
- > Déclaration de début d'activité
- > Étude d'optimisation avec le recours éventuel au CGA
- > Tenue de votre comptabilité (saisie des factures et des relevés bancaires, calcul de vos amortissements)
- > Déclarations fiscales (établissement et télétransmission des imprimés fiscaux)
- > Déclaration de TVA et Récupération de la TVA initiale
- > Entretien Annuel Conseil avec présentation de vos comptes annuels
- > Indication pour reporter votre résultat d'activité meublée sur votre déclaration de revenus personnels

CONFORMITÉ



Vos **déclarations fiscales conformes**
grâce à nos experts

ÉCONOMIE



Crédits d'impôts
si adhésion CGA

SÉRÉNITÉ



Gestion simple de votre
fiscalité personnelle

€ TARIF

À partir de
550 € HT / an

Déclaration de revenus et IFI



ASSISTANCE À LA DÉCLARATION FISCALE

- > Déclaration d'Impôt sur le Revenu (revenus, fonciers)
- > Déclaration d'Impôt sur la Fortune Immobilière



PARTENARIAT EXCLUSIF AVEC HEXA COOP

- > Michel Creuzot Cabinet Martin est adhérent de la coopérative Hexa Coop déclarée Service à la personne
- > Possibilité de bénéficier de crédits d'impôts sur vos prestations d'assistance administrative privée
- > Lien direct entre vous et Hexa Coop pour faciliter les demandes de validation de relevés de prestation et de règlement et l'envoi de votre attestation fiscale



CONFORMITÉ



Vos **déclarations fiscales conformes**
grâce à nos experts

ÉCONOMIE



Crédits d'impôts sur
vos prestations

SÉRÉNITÉ



Gestion simple de votre
fiscalité personnelle

€ **TARIF**
par heure :

85 € HT

II. LA LOCATION MEUBLÉE EN PRATIQUE

Passage de la location nue à la location meublée





De la location nue à la location meublée

Les contraintes légales et administratives

Lorsque la transformation est possible, une attention particulière doit être portée sur le formalisme

Quelques exemples qui peuvent entraîner une requalification?

- Logement suffisamment meublé
- Existence d'un inventaire
- Expertise de la valeur (expert près la cours d'appel)
- Ventilation entre foncier/construction.
- Etc...



De la location nue à la location meublée

Les contraintes légales et administratives

Le changement de régime fiscal vers la location meublée doit être effectué avec attention.

Les bonnes questions à se poser :

Mon bien se prête-t-il à la location meublée ?

- Emplacement
- Typologie/Surface
- Demande

Le changement de régime est-il souhaitable ?

- Démembrement de propriété en cours
- Bien détenu en SCI

Suis-je autorisé à passer en loueur meublé ?

- Le règlement de copropriété
- Autorisation administrative
- Etc.

Quelles règles pour amortir le bien ?

- Méthode comptable
- Formalités
- Etc.

III. EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : LA COLOCATION



- *Macro-économie immobilière*

Impact de la COVID sur le marché à moyen terme



Une année 2021 record

Près de 1 120 000 ventes dans l'immobilier ancien ont été signées en 2021, selon les Notaires de France.

Des prix qui restent tendus

Attention les analyses du marché varient beaucoup en fonction de la période et des zones observées.

→ Si l'activité a reculé et que les acheteurs sont moins nombreux sur le marché, la supériorité de leur pouvoir d'achat immobilier fait que les transactions enregistrées affichent des montants élevés.

Dans tous les cas, la nécessité de projection à long terme s'impose.



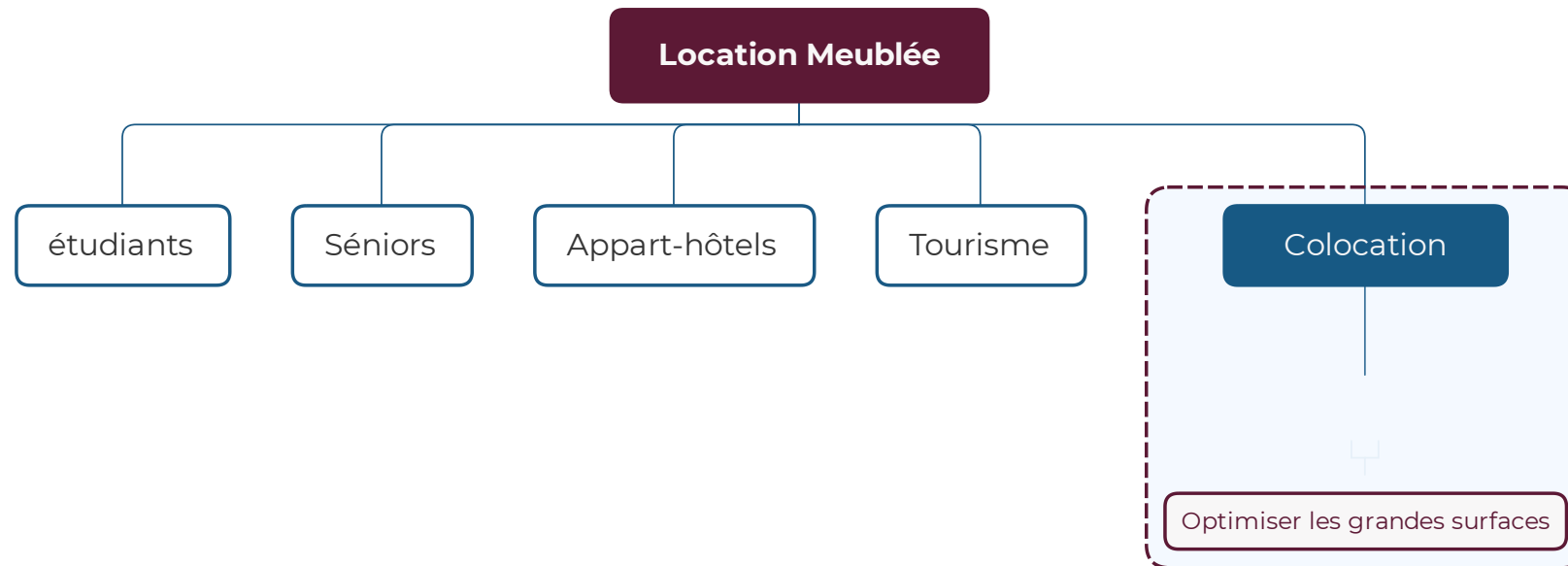
LA COLOCATION MEUBLÉE

Dans ce contexte quelle opportunité ?



Univers de la location meublée

Un investissement orienté « services »





La colocation

Une approche nouvelle de l'investissement locatif

- L'objectif pour les investisseurs est de réaliser un **projet dans l'immobilier ancien**, basé sur le concept de **la colocation meublée haut de gamme et clé en mains**.

- **Les avantages**
 - Revenus locatifs plus important grâce à la colocation
 - Fiscalité neutre grâce au mécanisme du LMNP
 - Dilution du risque locatif
 - Projet sur mesure et suivi via le site internet
 - Programme clé en main



La colocation

Chiffres clés du marché

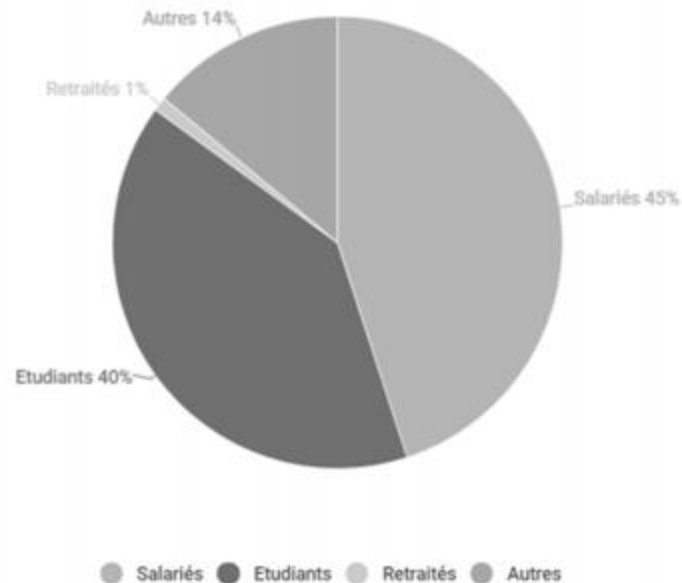
- Le marché de la colocation est un marché tendu :
 - **A Paris** : il existe 8,2 demandes pour une offre de colocation
 - **A Lyon** : 5,4 demandes pour une offre
 - **A Angers** : 5 demandes pour une offre
 - **A Bordeaux** : 4,9 demandes pour une offre
 - **A Nantes** : 4,6 demandes pour une offre.

- Le modèle de colocation s'inspire du « Co-Living » avec une chambre pour chaque locataire et des espaces partagés pour le reste,

La colocation

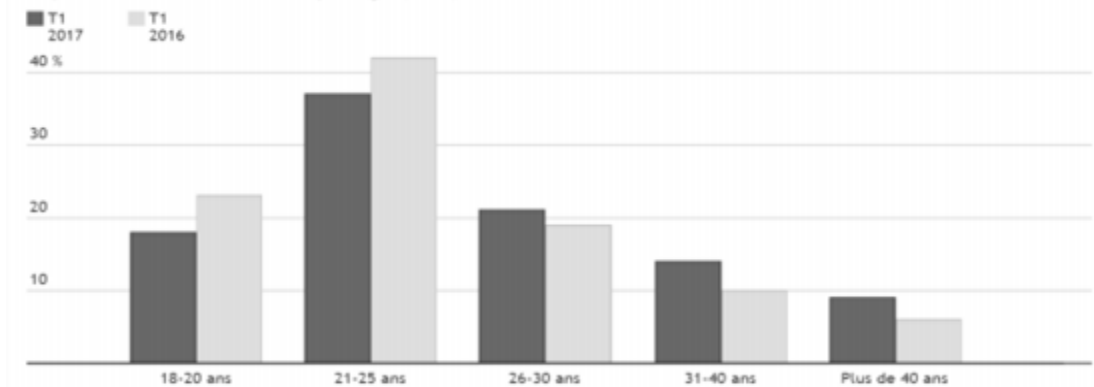
Chiffres clés du marché

- Il y a désormais plus de salariés en colocation que d'étudiants. La proportion des 18-25 est toujours très forte, mais elle recule rapidement sous la poussée des plus de 30 ans, voire plus de 40 ans.



Les moins de 25 ans diminuent sensiblement

Répartition des colocataires par âge (en %)



LE FIGARO.fr

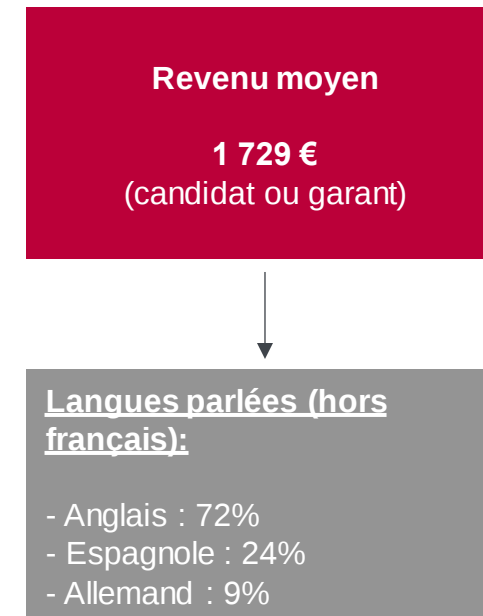
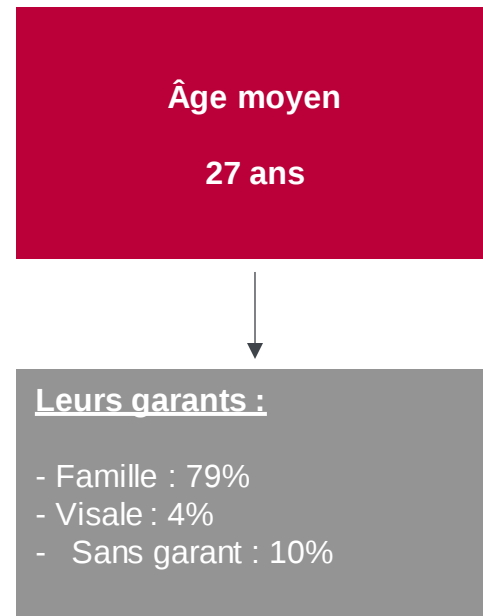
Source: Appartager avec Datawrapper



La colocation

Chiffres clés du marché

- Le profil des candidats à la colocation aujourd'hui :



La colocation

Chiffres clés du marché





La colocation sur mesure

Les étapes d'un projet



Etape 1 : Définition du projet

Etape 2 : Montage du projet & Recherche du bien

Etape 3 : Réalisation des travaux de transformation et ameublement

Etape 4 : Gestion locative

EXEMPLE D'UN PROJET À NICE





La colocation

La ville et le quartier : exemple à Nice



Ville de NICE

La ville de Nice est la capitale de la Côte d'azur et la 5ème ville de France avec 383 400 habitants.

Entre mer et montagnes, la ville bénéficie d'un climat méditerranéen privilégié avec un fort ensoleillement et des températures douces. Grâce à un réseau développé de transports en commun comprenant tram, gare TGV et bus il est facile de s'y déplacer.

Nice dispose d'une vocation touristique incontestable avec 5 millions de touristes chaque année, l'aéroport international Nice Côte d'Azur est le 2ème de France.

Mais Nice c'est aussi une économie dynamique et florissante, qui fait de cette ville le 1er pôle d'emploi de la Côte d'Azur et qui accueille chaque année plus de 46 000 étudiants.

Le projet est situé boulevard Gambetta, dans le centre de Nice à proximité immédiate des commerces et transports.

TRANSPORTS :

Gare SNCF Nice ville à 10 min à pieds

Bus: lignes 04, 07, 23 et N3 arrêt Parc

Impérial/Gambetta au pied de l'immeuble. Tramway: ligne T1 arrêt Gare Thiers et T2 arrêt Alsace-Lorraine.

ECOLES ET CAMPUS A PROXIMITE :

EDNH, ESCG, ISC, Campus Valrose (Faculté de Sciences), Campus Carlone (Faculté de lettres).



La colocation

Descriptif avant travaux



80 bd Gambetta Nice
PLAN NON CONTRACTUEL

ETAGE 1

19/06/2020

1/72



Notre partenaire travaille en **maitrise d'ouvrage déléguée** : vous achetez une offre globale et packagée (sourcing, validation technique, sélection des sous-traitants, suivi des travaux, gestion des appels de fonds).

L'entière responsabilité des travaux est assumée par notre partenaire (assurances Décennale et RC PRO).
Si jamais un sous-traitant fait défaut, il sera remplacé dans les meilleurs délais.

Les **appartements sont entièrement refaits à neuf** : électricité, plomberie, sols, pose de faux-plafonds, isolation phonique, création des salle d'eau. Les travaux sont réalisés en profondeur avec un cahier des charges qualitatif, maîtrisé et non négociable.

Les **devis travaux sont fermes et définitifs**, s'il y a un imprévu pendant les travaux aucun surcoût ne pourra vous être demandé : il n'y aura **pas de dépassement de budget**.

La colocation

Descriptif après travaux



80 bd Gambetta Nice 4 chambres
PLAN PRÉVISIONNEL - NON CONTRACTUEL

ETAGE 1

23/06/2020

1/72



La colocation

Simulations financières

Caractéristiques :

80 bd Gambetta NICE

Appartement de 86m2

4 chambres

Loyers : 500 € HC / chambre

Prêt : 1,6% sur 20 ans



	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 58 371 €
Investissement FAI	220 000 €	220 000 €
Frais de notaire	17 600 €	17 600 €
Frais de mobilier	15 000 €	15 000 €
Devis travaux	119 040 €	119 040 €
Frais d'ingénierie	17 500 €	17 500 €
PRIX GLOBAL	389 140 €	389 140 €
Montant à financer	389 140 €	330 769 €
Prêt de 1.6% TEG sur 240 mois		
	MENSUEL	MENSUEL
ECHEANCE	1 896 €	1 611 €
Loyer brut	2 000 €	2 000 €
Frais de Gestion	200 €	200 €
Taxe foncière et charges de copropriété	185€	185€
LOYER NET	1 615 €	1 615 €
SOLDE	-280 €	4 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	4.98 %	4.98 %

La colocation

Exemple de démolition



La colocation

Exemple de réagencement des espaces



La colocation

Exemple de décoration et ameublement



La colocation

Exemple de décoration et ameublement

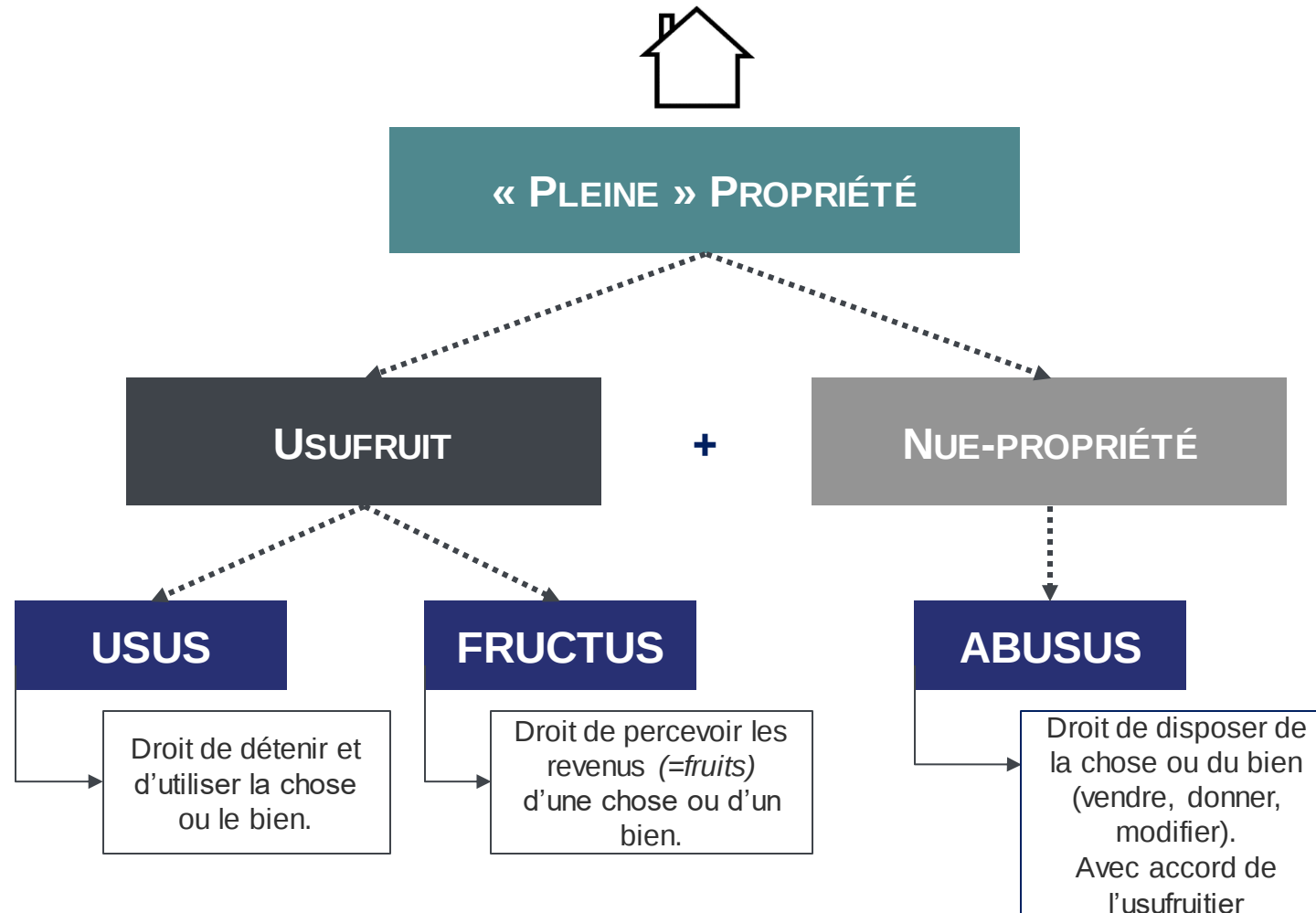


INVESTIR DANS LA NUE- PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER



La décomposition du droit de propriété

Définition





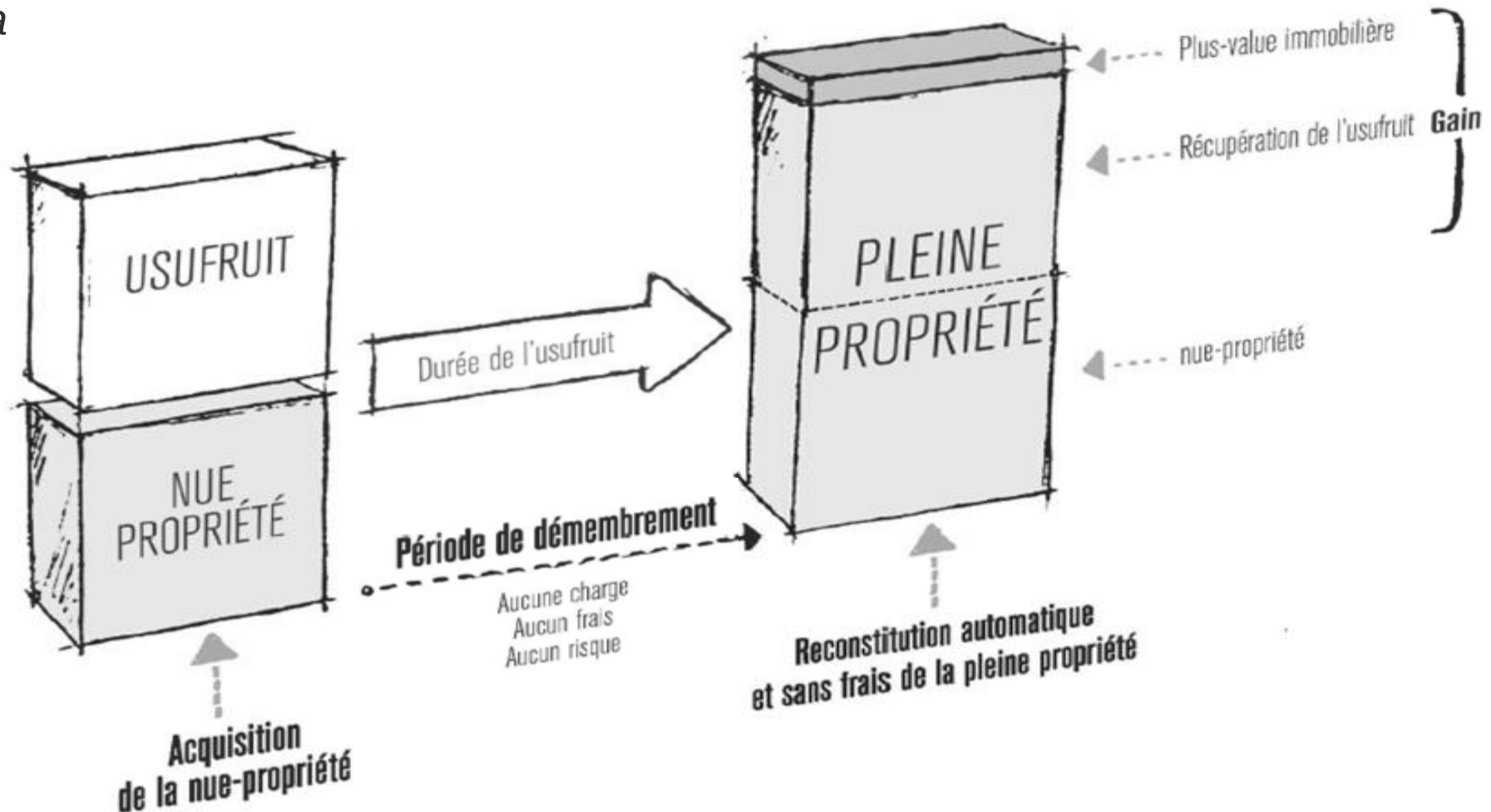
La décomposition du droit de propriété

Définition

Droits sur le bien	NP	US	PP
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui*	Non	Oui
Utiliser un bien (l'occuper, par exemple)	Non	Oui	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Non	Oui	Oui
Capacité à conclure/renouveler un bail commercial	Oui*	Non	Oui

La Nue-Propriété

Schéma

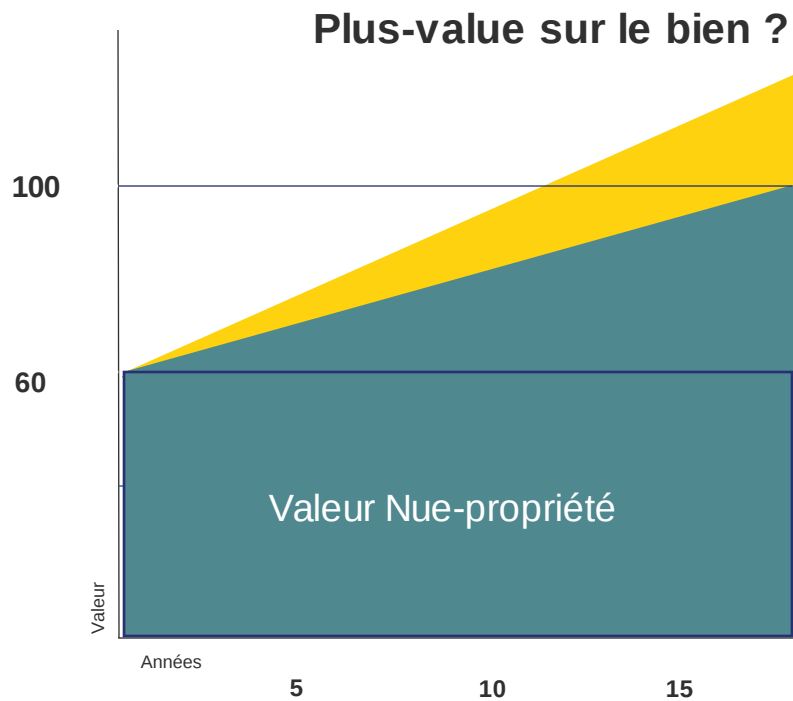


Article 1133 du Code Général des Impôts : « **la réunion de l'usufruit à la nue-propiété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier** ».

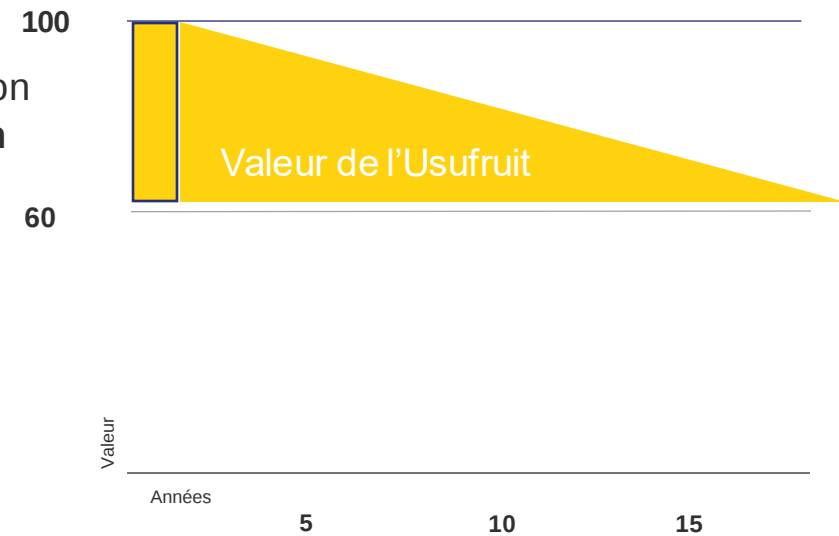


La Nue-Propriété

Intérêt économique



Gain hors revalorisation
du bien : **3,5 % par an**





La Nue-Propriété

Intérêt économique

40%

Gain
« mécanique »

0

Frais
de gestion

0

Souci locatif
impayés, vacance
locative, etc...

0

Frais
d'entretien

0

Impôt

IR

Imputation
des intérêts
d'emprunt

PS

Imputation
des intérêts
d'emprunt

IFI

NP
non taxable

TF

Payée
par usufruitier

**PLUS-
VALUE**

Abattement
calculé à partir de
l'acquisition

DES QUESTIONS ?

 **EXPERT & FINANCE**


michel creuzot cabinet martin
vous simplifie l'entreprise



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

 **EXPERT & FINANCE**


michel creuzot cabinet martin
vous simplifie l'entreprise



Document sans valeur contractuelle et purement indicatif, établi sur la base des dispositions légales et réglementaires en vigueur à la date de publication et sont susceptibles d'évolution.

Le contenu et la forme du document et la méthodologie employée, relèvent de la législation sur le droit d'auteur, le droit des marques et, de façon générale, sur la propriété intellectuelle. La société Expert & Finance en est le concepteur.

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, de ce document ou ses annexes sur quelque support ou par tout procédé que ce soit, de même que toute vente, revente, retransmission ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sont réglementées. Le non-respect de cette réglementation peut constituer une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur (articles L335-1 à L335-10 du Code de la propriété intellectuelle).

