



Intervenants

- **M. Jorge AFONSO, expert-comptable**
- **Me Bruno MINEO, notaire**
- **Me Jérôme CESBRON, notaire**

SOMMAIRE

AVANTAGES FISCAUX

□ La location nue

- Le régime micro foncier
- Le régime réel « de droit commun »
- Les régimes spéciaux

□ La location meublée

- Le régime micro BIC
- Le régime réel, LMP, LMNP

Tableaux comparatifs, tableaux Bouvard et Pinel

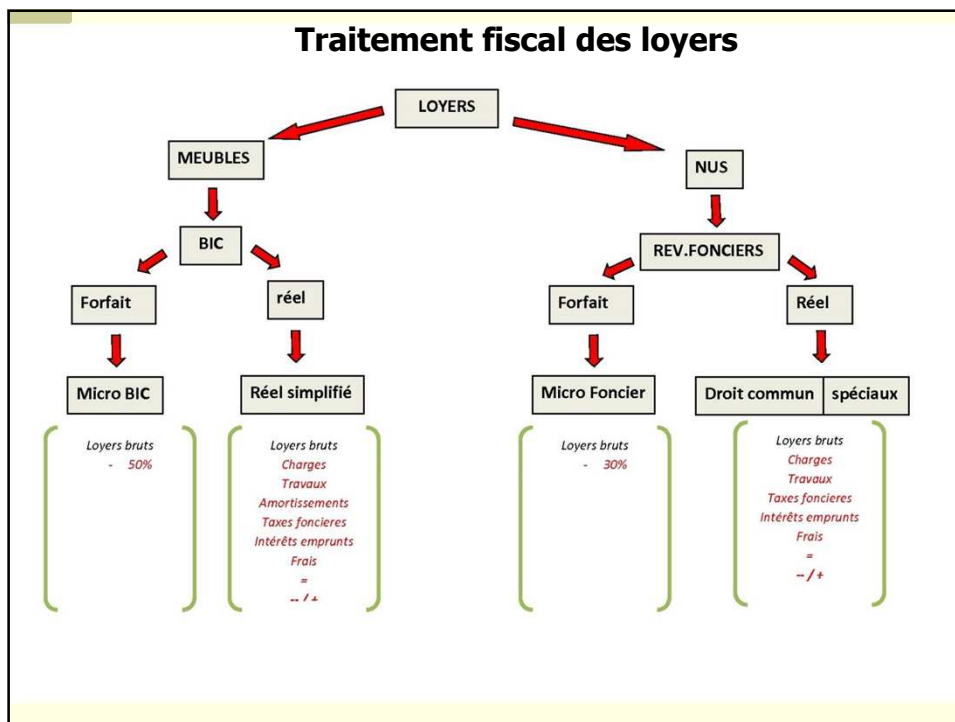
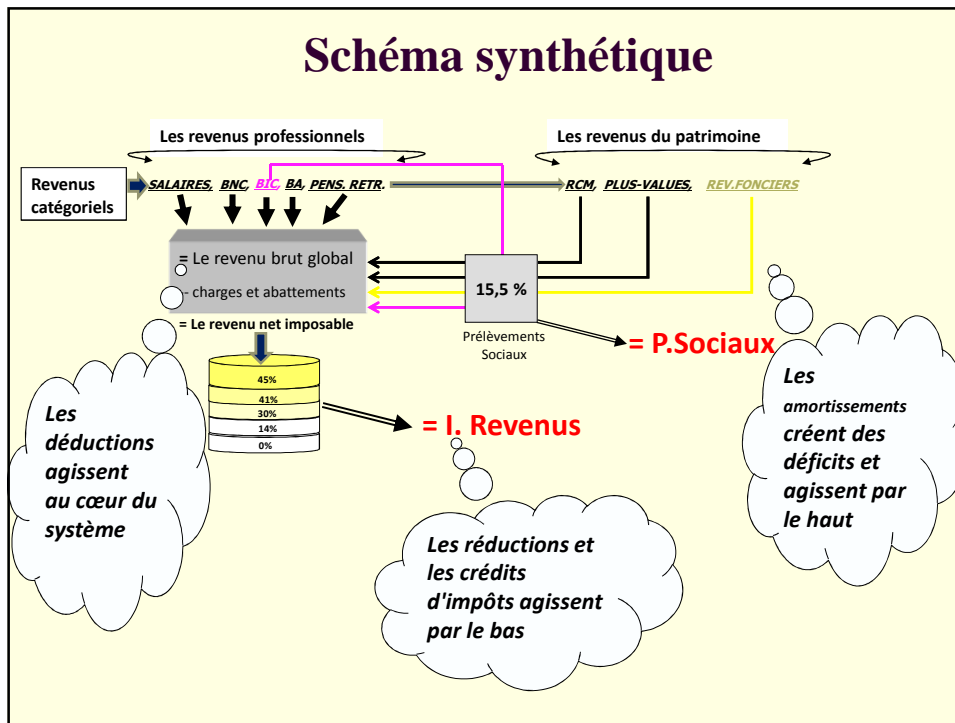
CONDITIONS JURIDIQUES

Questions/Réponses

3

AVANTAGES FISCAUX

4



I- La location nue

■ Plusieurs Possibilités :

■ FORFAIT

- MICRO FONCIER recettes < 15 000 €

■ REEL

- Régime de droit commun > 15 000 € ou option
- Régimes spéciaux, amortissement Perissol, Besson, De Robien, Pinel.

7

I- La location nue

Régime de défiscalisation PINEL, ex DUFLOT

Conditions à respecter

- Engagement de location sur **9 ans**
- Le dispositif est soumis à des conditions tenant **au zonage géographique** et a des conditions de **loyer maximum** et de **ressources maximales** du locataire.
- Le logement peut être détenu par l'intermédiaire d'une société, et il peut être détenu en **indivision**.
- La réduction **n'est pas applicable** au titre des logements dont le droit de propriété est **démembré**, sauf exception en cas de décès du conjoint soumis à imposition commune.

8

I- La location nue

Régime de défiscalisation PINEL, ex DUFLOT

Réduction d'impôt

■ La réduction se calcule sur le prix d'achat dans la limite globale de **300 000 € par an**. Le taux est de **2% les 6 ou 9 premières années** et **1% les 3 années suivantes**.

Conditions à respecter

- Le logement doit être **neuf**, en **l'état futur d'achèvement** et à usage **d'habitation**.
- La réduction d'impôt est, en principe, réservée aux logements donnés en location nue à usage d'habitation principale du locataire.
- Par exception, la réduction d'impôt est également accordée en cas de location intermédiaire, c'est-à-dire dans le cas où la location est consentie à un organisme public ou privé qui donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale. Dans les 2 cas, la location doit répondre à des conditions définies ci-dessous.

9

I- La location nue

Régime de défiscalisation PINEL, ex DUFLOT

Conditions à respecter

- Un plafonds de loyers au m²
 - Zone A 12,42 €
 - Zone B1 10,00 €
- Revenus locataire
 - Exemple, 1 couple soumis à imposition commune
 - 55 045 € en Zone A
 - 40 089 € en Zone B

10

II- La location meublée

■ Plusieurs Possibilités :

■ FORFAIT

- MICRO BIC recettes < 32 900 €

■ REEL

- Réel Simplifié recettes > 32 900 € et < 783 000 € au option
 - LMNP
 - LMP
- Réel Normal recettes > à 783 000 € (pas notre sujet)

11

II- La location meublée

- Le régime micro BIC
- Recettes hors taxes inférieures à **32 900 €** (limite applicable de 2014 à 2016).
- Abattement forfaitaire de 50 %

12

II- La location meublée

- Régime du réel simplifié
- Recettes annuelles imposables supérieures à 32 900 € et inférieures à 783 000 €
- Sur option, si les recettes sont inférieures à 32 900 €
- Ce régime permet la déduction des charges supportées par le loueur pour leur montant réel.

13

II- La location meublée

Régime du réel simplifié

- **LMP Loueur meublé professionnel**
 - Retirer de cette activité des recettes annuelles supérieures à 23 000 €
 - Dégager des recettes qui excèdent les autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.
 - Être inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS),
 - Amortissements déductibles **fiscalement**, déficits imputables
- **LMNP Loueur meublé non professionnel**
 - ceux qui ne remplissent pas 1 des 3 conditions ci-dessus
 - Amortissements déductibles **fiscalement**, déficits reportables

14

II- La location meublée

■ Régime de défiscalisation LMNP BOUVARD

Réduction d'impôt

- La réduction se calcule sur le prix d'achat dans la limite globale de **300 000 €** par an. Le taux applicable, fonction de l'année de réalisation de l'investissement, **est de 11 % depuis 2012, étalé sur 9 ans.**

Conditions à respecter

- Le logement doit être neuf, en l'état futur d'achèvement et doit se trouver dans :
 - une résidence avec services pour étudiants,
 - une résidence de tourisme classée,
 - un établissement d'accueil pour personnes âgées ou handicapées,
 - un établissement de soins.

15

II- La location meublée

■ Régime de défiscalisation LMNP BOUVARD

Conditions à respecter

- Engagement de location sur 9 ans
- Le dispositif n'est pas soumis à des conditions tenant au **zonage géographique, ni à des conditions de loyer maximum ou de ressources maximales du locataire.**
- Le logement ne peut pas être détenu par l'intermédiaire d'une société, mais il peut **être détenu en indivision.**
- La réduction **n'est pas applicable** au titre des logements dont le droit de propriété est **démembré**, sauf exception en cas de décès du conjoint soumis à imposition commune.

16

III- Tableaux comparatifs Location meublée/nue

- **comparatifs meublée/nue**
 - MICRO BIC
 - BIC REEL
 - MICRO FONCIER
 - FONCIER REEL
- **Exemple d'1 studio acheté 100 000 €,**
 - **loyer 400 €,**
 - **Fiscalité TMI 30%**

17

Comparatif loc. meublée / loc. nue

Location annuelle	Micro BIC	BIC Réel	Micro Foncier	Foncier Réel
Loyer brut	4 800	4 800	4800	4 800
Frais gestion	-	240	-	240
Ass. + MRH	-	200	-	200
Travaux	-	1 000	-	1 000
Taxe Foncière	-	400	-	400
Amortissement	-	3 166	-	-
Forfait	2 400	-	1 440	-
Résultats	+ 2 400	- 206	+ 3 360	+ 2 960
A déclarer	+ 2 400	0	+ 3 360	+ 2 960
IR à payer	720 €	0 €	1 008 €	888 €
P.Sociaux à payer	372 €	0 €	521 €	459 €
Total Impôts	1 092 €	0 €	1 529	1 347 €

18

III- Tableaux - PINEL

- Exemple d'achat d'1 T 2 pour 180 000 €
- loyer 550 €
- prêt 180 000 € sur 17 ans soit 1 100 € /mois
- fiscalité TMI 30%,
- engagement location 12 ans

19

Location nue / Pinel

Location annuelle	Micro Foncier	Foncier réel
Loyer brut	4 800	4 800
F.gest.Ass	-	240
Int Emprunt	-	5 400
Travaux	-	1 000
Taxe Foncière	-	400
Forfait	2 400	-
Résultats	+ 2 400	- 2 240
A déclarer	+ 2 400	- 1 640
IR à payer	720 €	0 €
P.Sociaux à payer	372 €	0 €
Total Impôts	1 092 €	0 €
Réduction IR	+ 3 600	+ 3 600
Réduc sur autres revenus.	+ 2 508	+ 3 600

20

III- Tableaux - BOUVARD

- Exemple d'achat d'1 studio 80 000 €,
- loyer 300 €,
- prêt 80 000 sur 15 ans soit 550 € par mois,
- fiscalité TMI 30%.

21

Location meublée/Bouvard

Location annuelle	Meublée Micro BIC	Meublée réel
Loyer brut	3 600	3 600
F.gest.Ass	-	70
Int Emprunt	-	2 400
Taxe Foncière	-	300
Amortissement	-	0
Forfait	1 800	-
Résultats	+ 1 800	+ 830
A déclarer	+ 1 800	+ 830
IR à payer	540 €	249 €
P.Sociaux à payer	279 €	129 €
Total Impôts	1 092 €	378 €
Réduction IR	+ 978	+ 978
Réduc sur autres Revenus.	0	+600

22

LES CONDITIONS JURIDIQUES

23

I-Le BAIL

C'est le bail qui détermine la catégorie fiscale

- Bail meublé  Bén. Ind. et Comm
- Bail nu  Revenus Fonciers

24

- La location nue

- **Contrat de bail** - Le contrat de location (bientôt fixé par décret) doit être établi par écrit, et préciser les mentions obligatoires, loyer, durée etc
- **Etat des lieux** - Les parties au contrat doivent établir un état des lieux d'entrée au moment de la remise des clés.
- **Diagnostics techniques** - Le bailleur doit fournir un certain nombre de diagnostics techniques au locataire, dès son entrée dans le logement.

25

La location meublée

- **Contrat de bail** - Le contrat de location doit être établi par écrit, et devra bientôt respecter un contrat type, fixé par décret
- **Etat des lieux** - Les parties au contrat doivent établir un état des lieux d'entrée au moment de la remise des clés.
- **Inventaire et état détaillé du mobilier** - Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis contradictoirement et amiablement. Signés par les parties et joints au contrat de location.
- **Diagnostics techniques** - Le bailleur doit fournir un certain nombre de diagnostics techniques au locataire, dès son entrée dans le logement.

26

La loi ALUR

- La **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové), adoptée en **mars 2014**, **modifie les règles** (y compris celles ayant un caractère d'ordre public) applicables aux **relations entre les propriétaires bailleurs et les personnes locataires** de leur résidence principale afin, notamment, de **renforcer la sécurité juridique** de leurs relations contractuelles et d'**améliorer l'information** du preneur au moment de la **conclusion du bail** et sa **protection lors de son exécution**. Elle prévoit également la mise en place, mais seulement à l'horizon 2016, d'une **garantie universelle des loyers**.
- La **majorité des mesures** prévues dans cette loi n'ont d'impact que sur les **contrats de location conclus à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi**. Seules certaines sont applicables aux contrats en cours.

27

■ **Pour aller un peu plus loin ...**

28

Plus value de sortie

- Location Nue
 - LMNP
- Régime de Plus Value des particuliers
- ▲ Si cession d'actifs immobilisés non immobiliers
- LMP
(recettes inférieures à 126.000 €)
- Régime d'exonération article 151 septies CGI
- LMP
(recettes supérieures à 126.000 €)
- Régime de plus value professionnelle

29

La transmission du patrimoine d'investissement locatif

- **Le Pacte Dutreil (Rappel)**
- **La question de l'applicabilité du Pacte Dutreil au biens immobiliers bénéficiant du régime de LMP**

30

La détention par une SARL de famille

- **Le piège de la Société civile / l'option possible pour la SARL de famille**
- **Mais attention aux conséquences en matière d'ISF, de cotisations sociales, de CFE, de PV ...**

31

LMP ET ISF

- Ne pas confondre LMP IR et LMP ISF
- Ne pas confondre détention directe et indirecte

32