



# COGEP

## PATRIMOINE

**La location meublée**  
Pour une stratégie  
patrimoniale gagnante

68 rue Duquesne 69006 LYON  
Tel : 04 78 89 01 49  
Fax : 04 72 43 09 76 Mail : [pfromental@fpconseil.fr](mailto:pfromental@fpconseil.fr)

# La location meublée

## Quizz LMP/LMNP

OUI

NON

- La location meublée est une activité civile
- On peut transformer un local d'habitation nu en meublé
- Pour être LMP, il faut réaliser plus de 23 000 € HT de recettes
- La location meublée est exonérée de TVA
- En cas de plus-value, le LMNP est soumis au régime des plus-values des particuliers
- Il faut plusieurs immeubles pour être LMP
- Les LMP sont toujours exonérés d'ISF

# La location meublée

## Quizz LMP/LMNP

OUI

NON

- **Les LMNP sont soumis aux cotisations sociales**
- **On ne peut pas associer les enfants mineurs à l'activité de location meublée**
- **On ne peut pas être regardé comme LMP en cas de location de locaux nus**
- **On ne peut pas accéder au statut LMP si on n'est pas immatriculé au RCS**
- **En cas de démembrement de propriété, c'est l'usufruitier qui accède au statut LMP**
- **En cas de démembrement des parts sociales d'une SARL de famille, seul le nu-propriétaire peut imputer les déficits fiscaux**

# La location meublée

## Quizz LMP/LMNP

OUI

NON

- **Les amortissements sont déductibles en totalité l'année de leur comptabilisation**
- **Le LMP peut bénéficier du régime de retraite complémentaire Madelin**

# La location meublée

## Plan

**1 – Aspect Juridique**

**2 – Aspect Fiscal**

**3 – Aspect Financier**

**4 – Solution**

# La location meublée

## 1- Aspect Juridique

- La notion d'habitation
- La location meublée: louage de **chose** ou louage **d'ouvrage** ?
- La location:           directe  
                              par mandat  
                              par bail commercial

# La location meublée

## Aspect Juridique

- Absence de définition légale.
- Définition par la doctrine administrative dans la réponse ministérielle **DESANLIS** (JO.AN.28/01/1980):  
  
*« La location d 'un local d 'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d 'habitabilité ».*
- Pour être regardé comme loueur en meublé, il convient donc que les immeubles donnés en location répondent aux conditions suivantes:

# La location meublée

## Aspect Juridique

### 1/ Les locaux donnés en location sont à usage d'habitation

**La notion**  
« d'habitation » n'est pas définie par la loi fiscale

La notion d'habitation est définie aux articles R111-1 à R111-17 du code de la construction et de l'habitation

Exemples:

- Nécessité d'équipements individuels (ligne téléphonique, boîte aux lettres ...)
- Pérennité et présence effective du locataire dans les lieux **considérés.**

**Arrêt BOREL** (CE 10/02/1983): « Même s'ils faisaient partie d'une résidence hôtelière, les appartements meublés, que le contribuable donnait en location, étaient destinés à l'habitation » sous réserve que l'activité s'exerce par bail et non par mandat.

# La location meublée

## Aspect Juridique

**2/ Les logements doivent être normalement ou suffisamment meublés pour disposer d'un minimum d'habitabilité permettant au locataire de réaliser les fonctions vitales suivantes :**

Sommeil

Alimentation

Toilette

# La location meublée

## meublier nécessaire

- Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 impose à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2015** la liste des meubles devant garnir les logements meublés constituant la résidence principale du locataire.
  - Literie avec couette ou couverture
  - Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres
  - Plaque de cuisson
  - Four / micro-ondes
  - Réfrigérateur et/ou congélateur
  - Vaisselle / ustensiles de cuisine
  - Table, sièges, rangements, luminaires
  - Matériel d'entretien ménager adapté au logement

# Transformation d'un local nu en meublé

## Point de vue fiscal

Passage de la catégorie des revenus fonciers à la catégorie BIC

Attention à l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global

Valeur inscrite au bilan soit pour sa valeur vénale soit pour sa valeur d'acquisition

## Point de vue juridique :

Depuis l'ordonnance du **8 juin 2005**, il est possible de transformer un logement nu en meublé

- 1 Aucune disposition du **règlement de copropriété** ne doit interdire la location meublée
- 2 La transformation doit être soumise à une **autorisation préfectorale** lorsque cumulativement :
  - le loueur loue plusieurs locaux
  - Les locaux se situent dans une ville de plus de **200 000 habitants**
  - Les locataires n'affectent pas les locaux à leur résidence principale
  - Les locaux doivent être des locaux d'habitation

# La location meublée

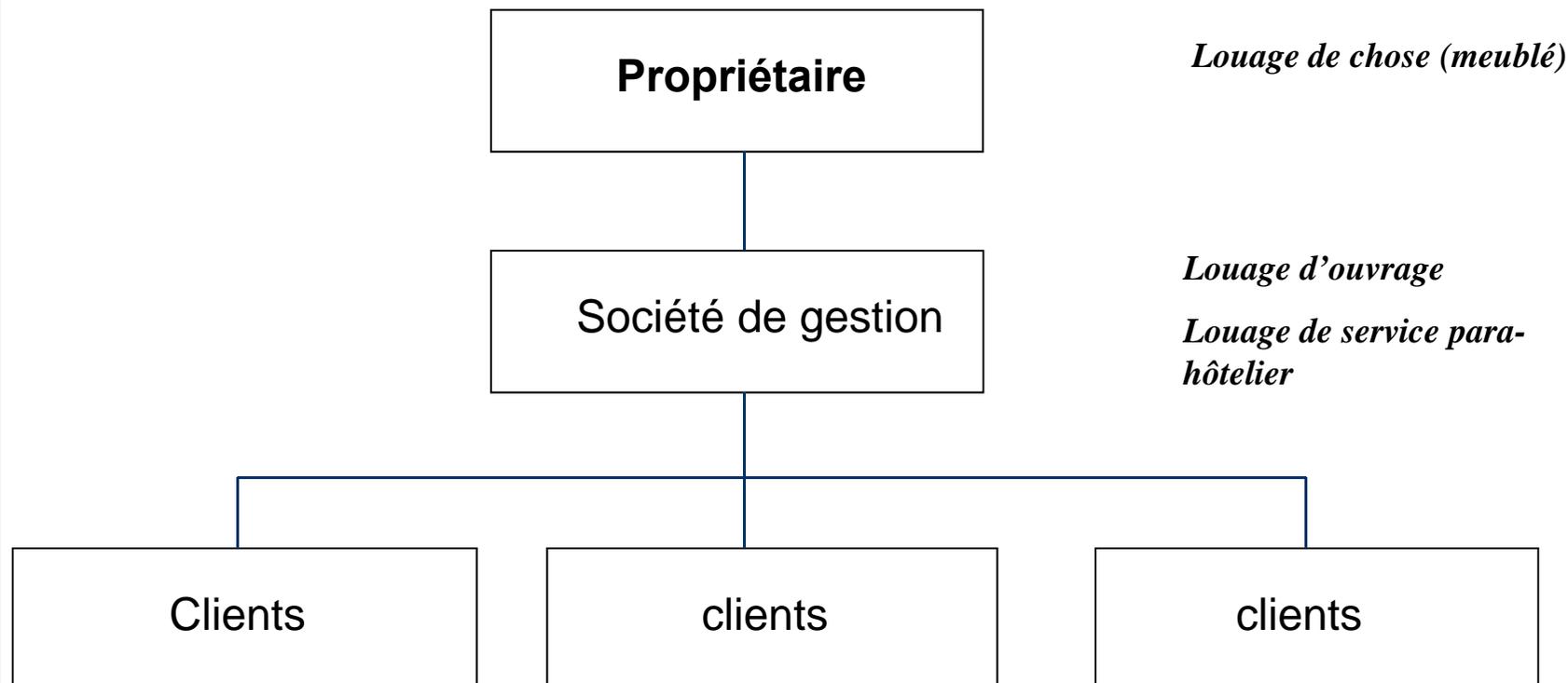
## ART 115 loi du 18 janvier 2005

- Résidence principale du locataire
- Bail d'un an
- Préavis d'un mois en cas de congé de la part du locataire
- Préavis de 3 mois en cas de congé de la part du bailleur
- Obligation de motiver le congé :
  - occupation personnelle
  - vente du logement
  - inexécution par le locataire de ses obligations

# La location meublée

## aspect juridique

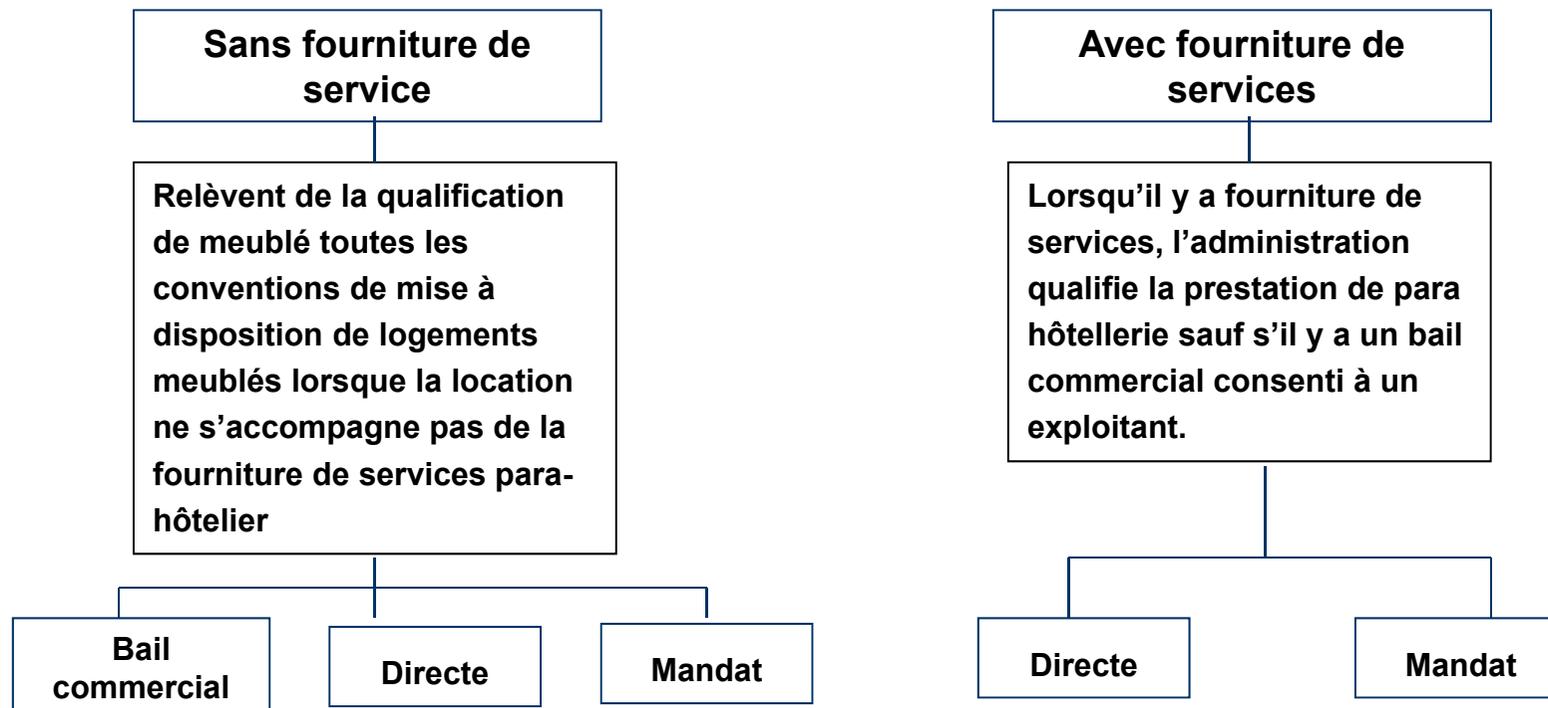
Différenciation louage de **chose** et louage de **service** :



# La location meublée

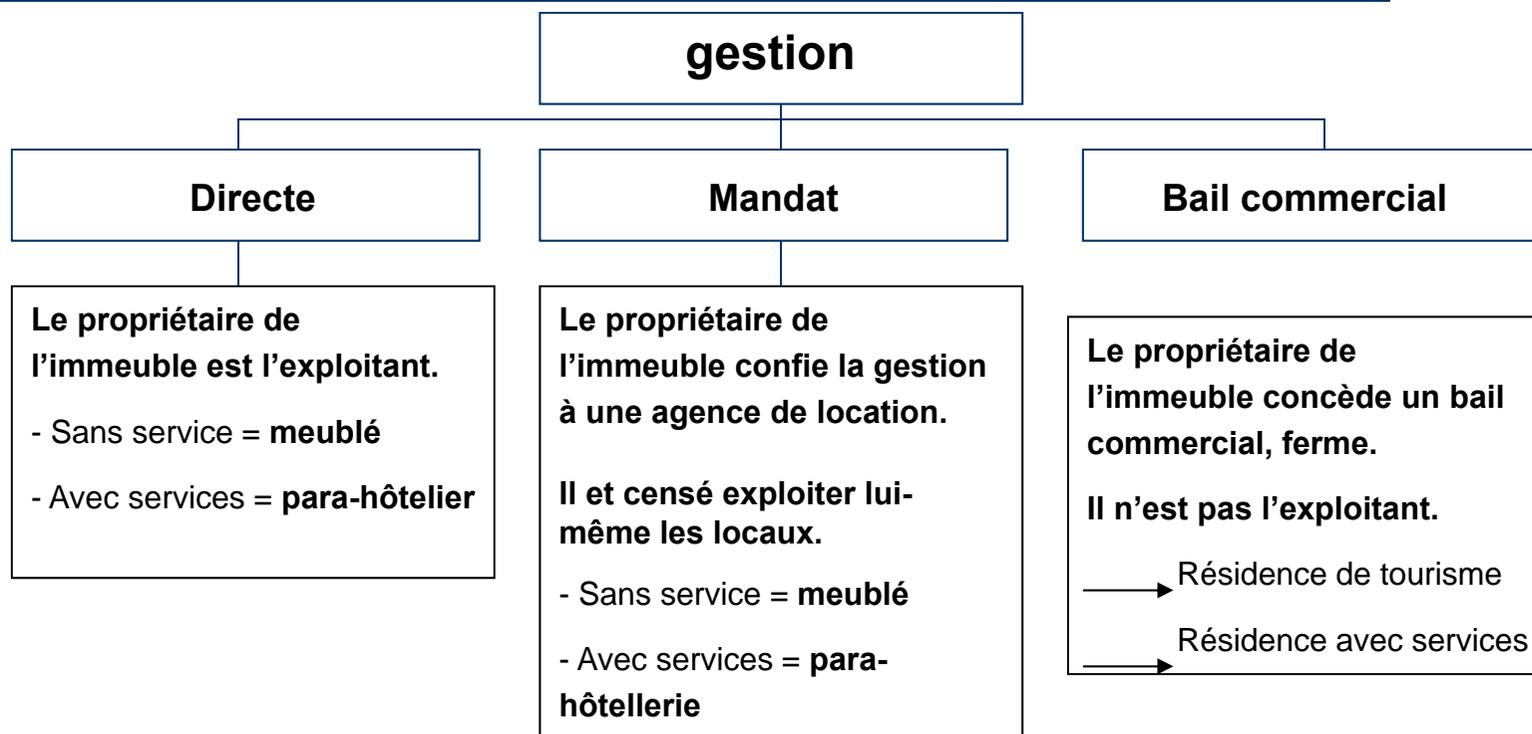
## location et para-hôtellerie

« Ne relèvent pas de la location meublée toutes les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien (instruction 1er août 1996) »



# La location meublée

## location et para-hôtellerie



# Régime para-hôtelier

- Caractéristiques
  - **BIC non professionnel**, sauf activité principale avec une participation personnelle, directe et continue
  - Amortissements **sans limitation**
  - Régime plus value **BIC CT/LT**
  - Report des déficits pendant **6 ans**
  - Soumis à **TVA**
  - Soumis à **ISF**
  - Soumis à la **CFE**

# La location meublée

## 2- Aspect Fiscal

- . Les règles fiscales et sociales
  1. Le régime du loueur en **meublé professionnel**
  2. Le régime du loueur en **meublé non professionnel**

# Les règles fiscales du loueur en meublé

1. Les différents régimes d'imposition
2. L'imputation du déficit
3. L'amortissement des immeubles et des meubles
4. Les règles comptables des frais d'acquisition des immobilisations et des frais d'établissement
5. La TVA
6. Le régime des plus-values
7. L'aspect social du loueur en meublé
8. La taxe professionnelle
9. L'ISF
10. La transmission

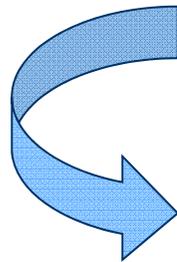
# loueur en meublé professionnel

notion de **recettes**

**Immatriculation au RCS**

**Recettes annuelles  $\geq$  23 000 €**

**Recettes de l'activité de location meublée  
> Revenus d'activités du foyer fiscal**



- Salaires, pensions, rentes
- Bénéfices industriels et commerciaux (hors location meublée)
- Bénéfices agricoles
- Bénéfices non commerciaux
- Revenus des gérants et associés

# Conditions de l'article 151 Septièmes du CGI

Inscription au **Registre du Commerce et des Sociétés** en tant que loueur en meublé professionnel

Nature de l'activité de LMP:  
au plan juridique: **civile\***  
au plan fiscal: **commerciale**

Refus de l'immatriculation  
par certains greffes du fait  
de la nature civile de  
l'activité de LMP

Conditions d'immatriculation  
au RCS remplies dès lors que  
l'investisseur apporte la  
preuve du refus de  
l'immatriculation par le  
greffier

\* La doctrine administrative précise « sauf fourniture significative de prestations diverses susceptibles de conférer à la location meublée un caractère commercial sur le fondement du 6ème alinéa de l'article 632 du code de Commerce, les loueurs en meublé ne sont pas des commerçants ».

# Conditions de l'article 151 Septies du CGI

Condition alternative liée aux recettes de l'activité de L.M.P.

## Seuil annuel de recettes de 23 000 € TTC

- Tenir compte des **loyers acquis** et non des loyers encaissés
- En cas de démarrage de l'activité en cours d'année, utilisation de la règle du prorata temporis. Seuil de **23 000 €** compte tenu du décalage existant entre la signature de l'acte d'acquisition et la date de livraison du bien. Notion de **début d'activité** pour l'application de la règle « **prorata temporis** » :
  - Le contribuable a disposé des immobilisations nécessaires à l'activité (date de livraison du bien).
  - il faut avoir commencé l'exploitation (instruction administrative 4A-7-96 du 1er août 1996 Art 62)
- En cas de perception des loyers de LMP par plusieurs membres du même foyer fiscal, on en effectue la somme
- En cas de gestion des immeubles en LMP dans le cadre d'une société, on apprécie les limites de revenus au niveau de chaque associé

# Mesures d'ajustement

Mesure transitoire (2009/2019) pour l'appréciation des recettes, à comparer avec les **revenus d'activité** du foyer fiscal, on utilise un calcul permettant de majorer le montant des **recettes acquises**



Formule = Revenus x 5 - (Revenus x 2/5ème x année écoulée depuis le **début** de la location)

Exemple:

Pour une recette de **24 000 €** ( 2007 début de la location )

2009:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 2) = 100\ 800 \text{ €}$

2010:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 3) = 91\ 200 \text{ €}$

2011:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 4) = 81\ 600 \text{ €}$

2012:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 5) = 72\ 000 \text{ €}$

2013:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 6) = 62\ 400 \text{ €}$

2014:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 7) = 52\ 800 \text{ €}$

2015:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 8) = \mathbf{43\ 200 \text{ €}}$

2016:  $24\ 000 \times 5 - (24\ 000 \text{ €} \times 2/5 \times 9) = 33\ 600 \text{ €}$

2017: 10ème année = achèvement de la période transitoire

# La location meublée non professionnelle

**Absence de définition légale.** Définition à contrario.

- pas d'immatriculation au RCS
- recettes < **23 000 € TTC**
- recettes < revenus d'activité

On distingue quatre catégories de loueurs en meublé non professionnels:

**Les loueurs ne répondant pas aux conditions édictées par l'article 151 septième du CGI**

## **Les micro loueurs:**

application d'un abattement de **50 %** (représentant l'ensemble des charges de la propriété) sur le montant des loyers acquis

## **Les loueurs exonérés:**

personnes louant une partie de leur habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile, lorsque le produit de la location n'excède pas **760 €**

## **Les loueurs en meublé indirects:**

Personnes louant un local nu à une personne qui les sous-loue meublés, lorsque le bail comporte une clause liant le loyer à la gestion ou au résultat de ce dernier

# Les différents régimes d'imposition

Régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (créances acquises-dépenses engagées)



Possibilité d'être membre d'un CGA et de bénéficier de l'abattement correspondant (modifié par loi de finances 2006)

\* A compter du 01/01/2009 – La location meublée est une prestation de service.

# La loi Censi-Bouvard LMNP

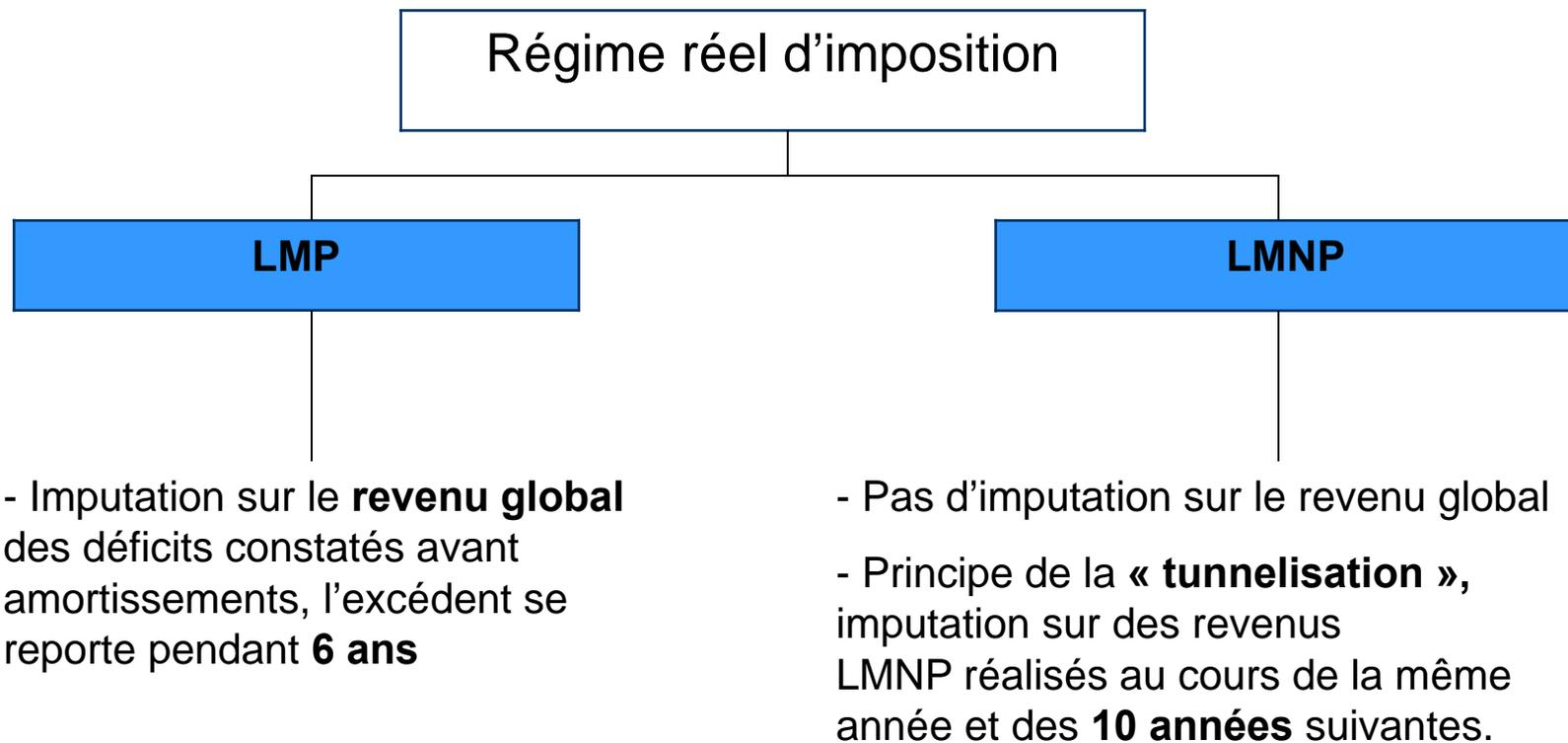
- Personne **physique** domiciliée en France
- Du **01/01/2009** au **31/12/2016**
- Programme neuf ou en vefa ou un logement réhabilité, achevé depuis +15 ANS, pour de la location meublée
- Concerne : - résidences services pour étudiants
  - résidences de tourisme classée
  - résidences **EHPAD**, résidences **séniors**
  - résidences avec services agréés pour personnes âgées ou handicapées
  - résidences d'accueil et de soins agréées

# La loi Censi-Bouvard LMNP

## régime fiscal

- L'investissement génère une **réduction d'impôt**
- **Conditions** : - Louer le bien pendant 9 ans en meublé, régime fiscal **LMNP**
- Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du ou des logements, plafonné à **300 000€** au titre d'une même année
- A partir de 2012 la réduction d'impôt, étalée sur **9 ans**, est égale à **11%** du prix de revient plafonné à **300 000€**
- **Conséquences** : perte du droit d'amortir dans la limite de la base de la réduction d'impôt
- La plus value est celle des **particuliers**
- Le non respect des conditions entraîne une reprise fiscale de la réduction d'impôt

# Imputation du déficit



# Imputation des déficits

- **Ordre d'imputation déficits en report et amortissements en report**

Le conseil d'Etat à jugé ( **15 avril 2015** ) qu'un déficit ne peut s'imputer, que sur le bénéfice net de l'exercice, après déduction de toutes les charges, dont les amortissements

# La location meublée

## régime des amortissements LMP/LMNP

### DUREE ET MONTANT DE L'AMORTISSEMENT



#### Nouvelles normes IFRS

Règles comptables internationales

L'immeuble doit être **amorti par composants** (structure-agencement-finition) sur leurs durées normales d'exploitation. Par dérogation, on pourra retenir pour la structure la durée d'usage fiscal du bien dans son ensemble, sauf pour les **immeubles de placement**.



**Amortissement linéaire\***

### REGLE DE LIMITATION D'IMPUTATION DES AMORTISSEMENTS

(Article 39 C al2 du CGI)



L'amortissement **ne peut pas excéder la différence entre le montant de l'ensemble des loyers et le montant de l'ensemble des autres charges\*\*** afférentes aux biens loués.

Cette limitation est appliquée **exercice par exercice** en tenant compte des loyers et des charges afférentes aux biens amortissables pris dans leur ensemble

### CARACTERE PROVISOIRE DE LA PERTE DU DROIT A DEDUCTION (Article 31 A Annexe II du CGI)



Pendant la période déficitaire de l'activité, **les amortissements sont en sursis de déduction**.

Principe de la réintégration

Report sans limitation de durée sur les premiers exercices ultérieurs présentant un bénéfice fiscal suffisant\*\*\*

#### Condition:

Inscription des amortissements non utilisés sur les imprimés correspondant au régime d'imposition

\* CE du 27 juillet 2005 Amortissement dégressif lorsqu'il y a fourniture de prestations accessoires

\*\* A l'exception de la CET et des cotisations sociales

\*\*\* Les amortissements non déduits augmentent la valeur nette comptable en cas de Plus-value

# Les amortissements

## Amortissements par composants Taux proposés

Terrain	0 % ( valorisation de 10 à 15 %)
Structure (gros œuvre)	1,25 % à 1,50 %
Toiture	4 %
Second œuvre extérieur	6,66 % à 8,33 %
Second œuvre intérieur	5,55 % à 8,33 %
Agencement intérieur	6,66 % à 8,33 %
Finition	6,66 % à 20 %
Mobilier	10 %

# Les amortissements

Art 25 de la loi de finances 2006 : l'article 39 5° I du CGI donne une définition des immeubles de placements.

*« Pour l'application de cette disposition, constituent des immeubles de placements, les biens immobiliers inscrits à l'actif immobilisé et non affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole, ou à l'exercice d'une profession non commerciale, à l'exclusion des biens mis à la disposition ou donnés en location à titre principal à des entreprises liées au sens du 12° de l'article 39 du CGI affectant ce bien à leur propre exploitation ».*

L'immeuble est donné en location à 51 % à des entreprises 1/3.

# Les amortissements

## Meublé

Immeuble de placement ou Immeuble affecté à l'exploitation ?

Immeuble de placement

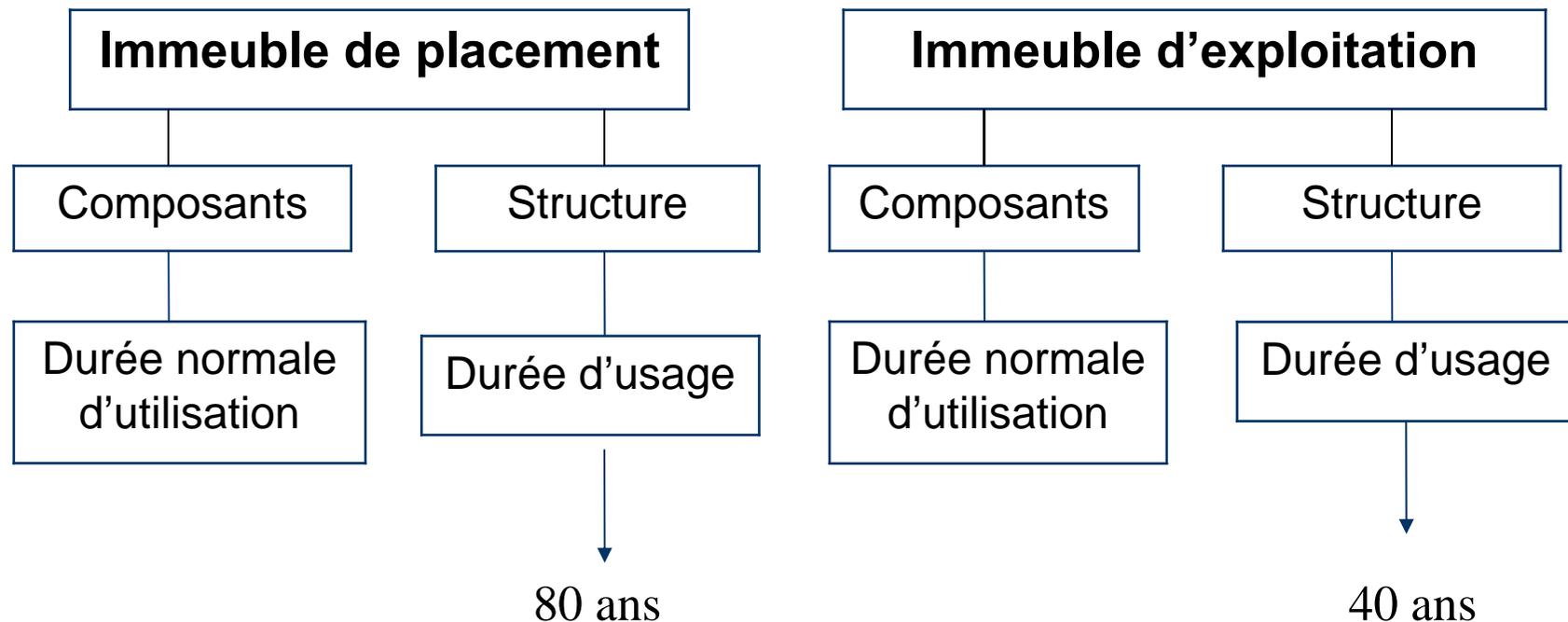
Actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers

Immeuble d'exploitation

Biens immobiliers inscrits à l'actif et affectés par l'entreprise à sa propre exploitation → **la location meublée**

# Les amortissements

## Durée d'amortissement



# Les amortissements

## Aspect fiscal avantageux

Le report, sans limitation de durée, sur les premiers exercices bénéficiaires, des amortissements en **sursis de déduction**, permet, lors des montages à crédit (in fine notamment), de créer une réserve d'amortissements suffisante pour dégager, en fin de prêt, des revenus défiscalisés à hauteur de cette réserve.

Les amortissements non déduits du résultat imposable majorent la valeur nette comptable du bien en cas de cession (art 31A annexe II).



**Attention toutefois à l'incidence ISF**

# La location meublée

## Conditions de la déduction des amortissements

- Les biens doivent être inscrits à l'actif du bilan
- La valeur du terrain n'est pas amortissable
- Les amortissements doivent être réellement comptabilisés et portés sur le relevé des amortissements
- Lorsque la TVA est récupérable, les immobilisations doivent être amorties sur leur valeur hors taxe.
- La base amortissable doit être égale à la valeur d'origine du bien diminuée de sa valeur résiduelle en fin de durée de vie.

# La location meublée

## Règles comptables

Règles de comptabilisation des « **frais d'acquisition des immobilisations** » et des « **frais d'établissement** », suppression au 01/01/2005 du poste « charge à répartir ».

### Frais d'acquisitions des immobilisations

- Frais de notaire
- Honoraires de commercialisation
- Frais d'actes
- Droits d'enregistrement/mutation à titre gratuit

Rattachement au coût  
de l'immobilisation

Comptabilisé  
en charge

Amortissement au même rythme  
que l'immobilisation concernée

Déduction  
immédiate

### Frais d'établissement

- Frais de constitution des sociétés
- Honoraires de consultation
- Frais d'ingénierie
- Frais d'augmentation du capital

Amortissement  
sur 5 ans

Comptabilisé en  
charge

Inscrits à l'actif

Déduction  
immédiate  
(frais généraux)



# La location meublée

## La TVA

### Principe

Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières sont exonérées de TVA.

(Art 261 D4° a, b, et c du CGI)



**Pas de taxation, pas de récupération**

# La location meublée

## La TVA

### Locations exonérées

Toutes celles qui ne rentrent pas dans les **6** catégories suivantes.

**Sans faculté d'option**

# La location meublée

## La TVA

### Exceptions : Locations imposables

1. Hôtels de tourisme classés
  2. Villages de vacances classés ou agréés
  3. Résidences de tourisme classées (bail de 9 ans)
  4. Prestation d'hébergement meublé assortie de services para-hôteliers\* :
    - maisons de retraite
    - résidence étudiante
    - gîtes ruraux
    - chambres d'hôtes
    - maison ou appartement meublé
  5. Les locations consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement
  6. Village résidentiel de tourisme ( bail de 9 ans )
- \* La fourniture même indirecte de prestation para hôtelière par le propriétaire bailleur est de nature à remettre en cause la qualification de meublé (instruction du 1er août 1996) :
- « Ne sont pas concernées (par la qualification de location meublée) les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien » ex : mandat

# La location meublée

## La TVA

### Suppression de l'obligation d'immatriculation au **RCS**

#### **Cas de remise en cause de l'assujettissement à la TVA :**

- Défaut d'achat de produits alimentaires
- Défaut d'affichage des tarifs au sein de la résidence
- Existence de distributeurs de boissons chaudes
- Inclusion automatique de certaines prestations hôtelières dans le coût de l'hébergement
- Absence de facturation au taux de 20.0%
- Détention de vaisselle jetable
- Défaut de petits équipements hôteliers (cafetières, théière, couverts...)

# La location meublée

## La TVA

### Règles d'imposition

- Les locations meublées taxables sont imposables en France
- Droit à déduction de la taxe ayant grevé l'acquisition
- Taux réduit applicable exclusivement à la fourniture de logement (5,5 % EHPAD) : tous les services annexes : petits déjeuner, téléphone, garage, blanchissage, coiffure, beauté, et ...toutes les ventes et recettes annexes doivent être imposées au taux qui leur est propre (voir jurisprudence).
- La franchise en base de TVA est normalement applicable aux entreprises dont le chiffre d'affaire de l'année précédente est  $< 32\,900\text{€}$  ou  $34\,900\text{€}$  si  $N-2 \leq 32\,900\text{€}$ .
- Ce dispositif dispense les assujettis à la déclaration et au paiement de la TVA mais les prive du droit à déduction → option possible pour le paiement de la TVA et renoncement à la franchise en base pour récupérer le droit à déduction.

# La location meublée

## La TVA

### Régularisation

#### Immeubles

- régularisation par **20 ième**
- cession-transfert avant le début de la 19 ème année qui suit celle de leur acquisition
- concerne les immeubles acquis après le 01/01/1996 (avant la régularisation s'opérait par **10 ième**).

#### Meubles

- cession-transfert avant le début de la 4 ième année

# La location meublée

## La TVA

### Cas de remise en cause de la récupération de la TVA

#### Résidence de tourisme classée

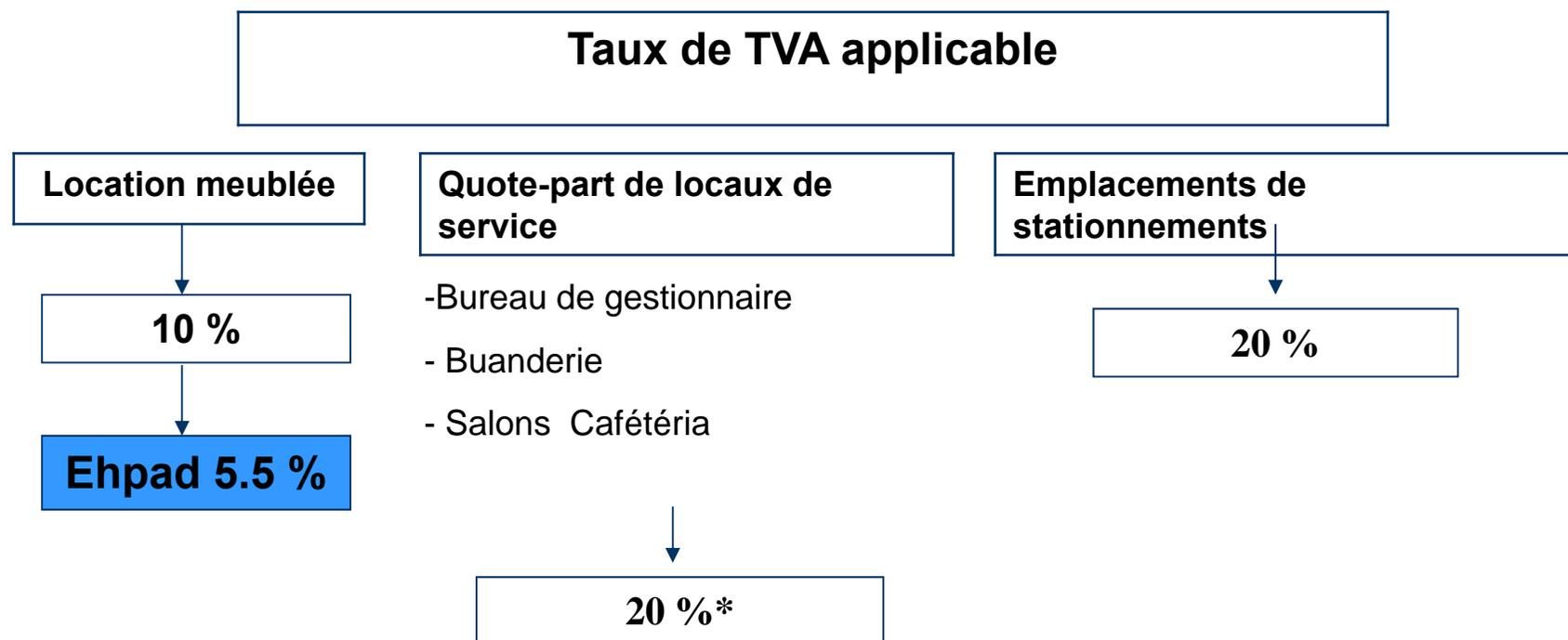
- Non respect de l'engagement de promotion touristique à l'étranger
- Accueil à titre habituel d'une clientèle non touristique
- Gestion par mandat
- Utilisation privative des appartements sans contrepartie
- Affectation d'un pourcentage trop important d'un logement à un usage étranger à l'exploitation
- 70 % des locaux doivent être loués à l'exploitant de la résidence de tourisme
- L'occupation personnelle doit faire l'objet d'un reversement de loyer de 75 % du prix public et pour moins de 182 jours.

#### Location meublée à prestations hôtelières

- L'exploitant offre l'hébergement plus, au moins 3 des 4 prestations suivantes :
  - petits-déjeuners
  - nettoyage réguliers des locaux
  - fourniture du linge de maison
  - réception de la clientèle
- Le caractère effectif de l'offre ne doit pas être contesté (instruction 30.04.2003)
- Caractère cumulatif de l'offre

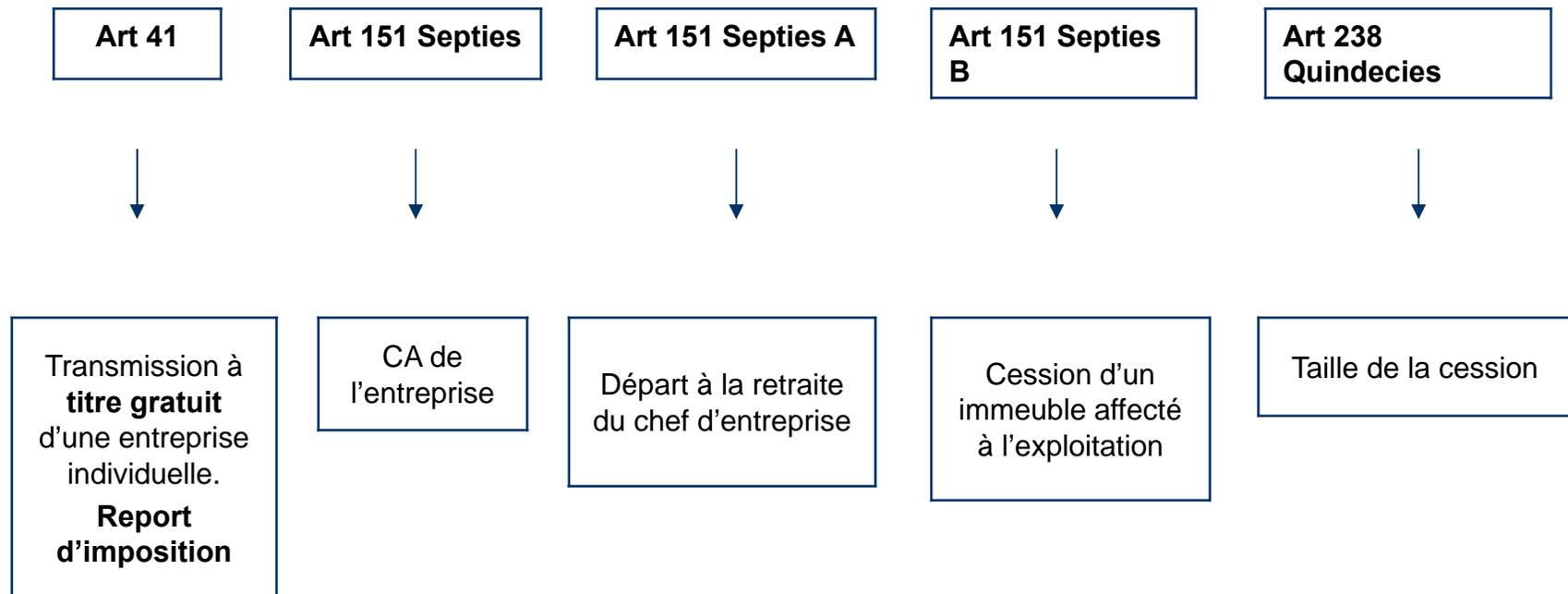
# La location meublée

## La TVA



\* La jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés Européennes et la Cour administrative d'appel de Lyon ont jugé que la fourniture de services constitue une **prestation accessoire** à l'hébergement.

# La taxation des plus-values BIC



# La taxation des plus-values BIC

Régime des plus-values professionnelles

En cas de transmission Art 238 Quindéciès CGI

Exonération si l'entreprise à une valeur < **300 000 €**

## Conditions

- Entreprise à l'IR individuelle ou société de personnes
- Entreprise à l'IS si PME (définition communautaire)\*
- Transmission à titre **gratuit** ou **onéreux** à compter du 01/01/2006 ou d'une branche d'activité complète ou d'éléments assimilés (cession de 100 % des parts d'une société de personnes)
- 5 ans d'exercice préalable
- Location-gérance éligible

**Valeur < 300 000 € : exonération totale**

**> 300 000 € et < 500 000 € : exonération dégressive**

# La taxation des plus-values

Exonération des plus-values professionnelles en cas de cession d'une entreprise individuelle réalisée dans le cadre d'un **départ à la retraite (Art 151 Septies A)**

## Conditions

Exonération totale des plus-values CT et LT (sauf RSI)

- Entreprise individuelle ou société imposée à l'IR
- Cession à titre onéreux puis départ à la retraite
- L'entreprise ne doit pas excéder les seuils de la PME communautaire
- Le cédant ne doit pas posséder plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans l'entreprise cessionnaire

# La taxation des plus-values

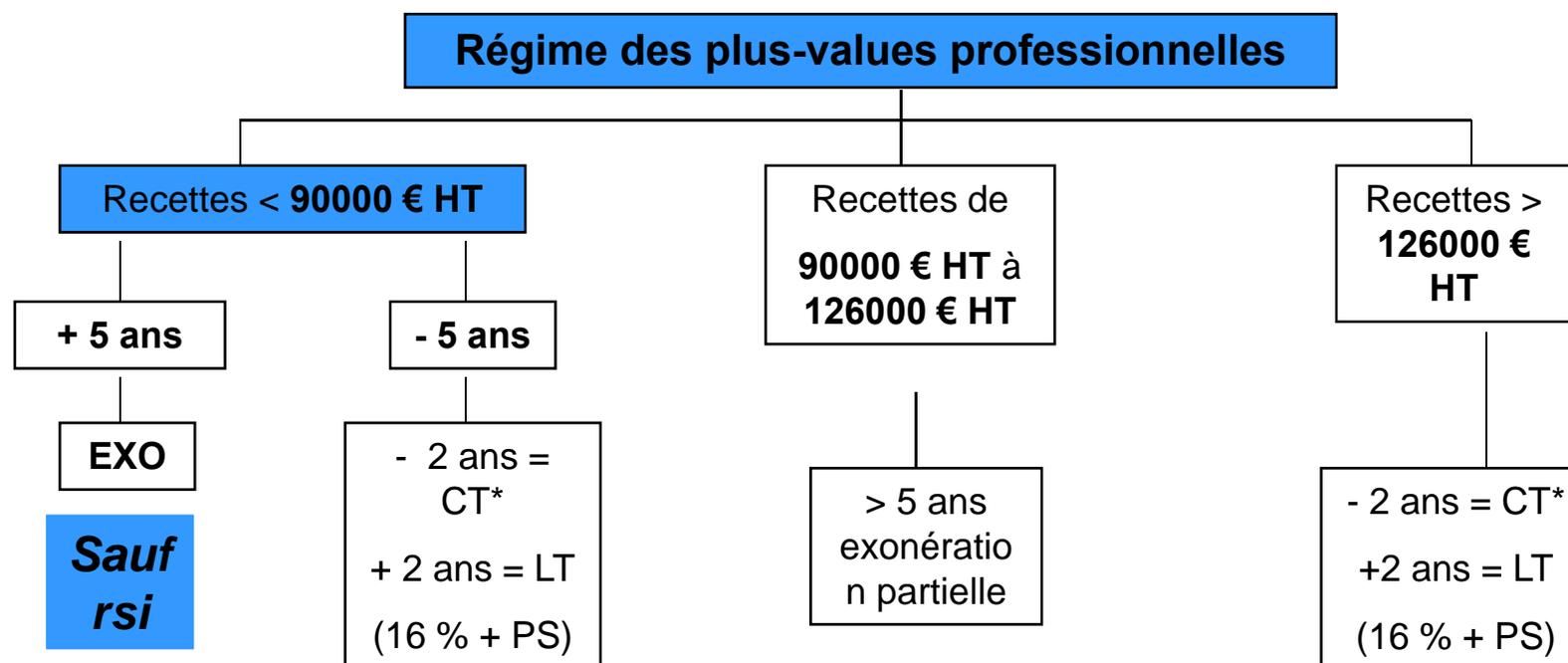
Abattement pour durée de détention sur les plus-values à long terme réalisées sur **les immeubles affectés à l'exploitation (ART 151 Septième B)**

- Entreprise relevant exclusivement de l'IR
- Immeuble d'exploitation détenus directement ou indirectement
- Exclusion des terrains à bâtir
- 5 ans d'affectation à l'exploitation
- Abattement de **10 %** par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup>
- Exonération à partir de la **16<sup>e</sup> année**
- Ce régime ne concerne pas le loueur en meublé professionnel

# La taxation des plus-values LMP

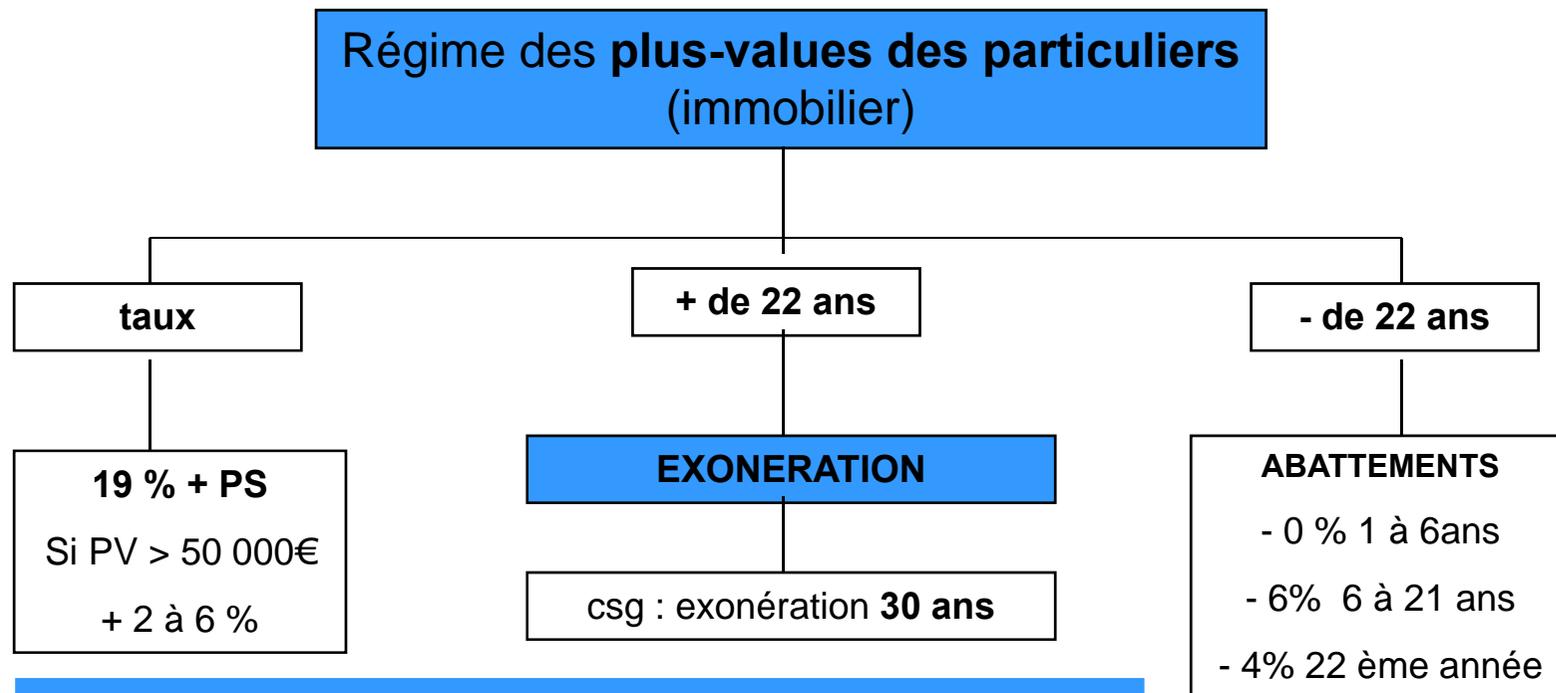
## LE LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL

Article 151 Septies du CGI



# La taxation des plus-values LMNP

## LE LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL



# La location meublée

## Aspect social

- Conditions d'assujettissement
- Cotisations dues
- Intérêts pratiques de l'assujettissement

# La location meublée

## régime social

L'assujettissement des loueurs en meublé résulte de la réunion des deux conditions suivantes:

1. Les Caisses de Sécurité Sociale considèrent généralement que les personnes qui louent de façon habituelle plusieurs logements meublés exercent une activité professionnelle soumise à cotisations sociales.
2. En pratique, seules sont soumises aux cotisations sociales les personnes ayant adopté les fonctions de gérant d'une société soumise au régime fiscal des sociétés de personnes dont l'objet social est l'activité de location meublée.

# Régime social : RSI / régime général

- Régime **RSI**:
  - Le **gérant majoritaire**, rémunéré ou non, est soumis aux cotisations RSI sur sa rémunération ou sa quote-part de résultat
  - L'associé unique **EURL** est soumis à cotisations
  - L'exploitant individuel **professionnel**
- Régime **général**
  - Le **gérant minoritaire** ou **égalitaire**, même non rémunéré n'est pas soumis cotisations
  - Le gérant **non associé non salarié** n'est pas soumis à cotisations
  - L'exploitant individuel **non professionnel** n'est pas soumis à cotisations
- Les plus values à CT en LMP, même **exonérées**, sont soumises à cotisations

# La location meublée

## régime social

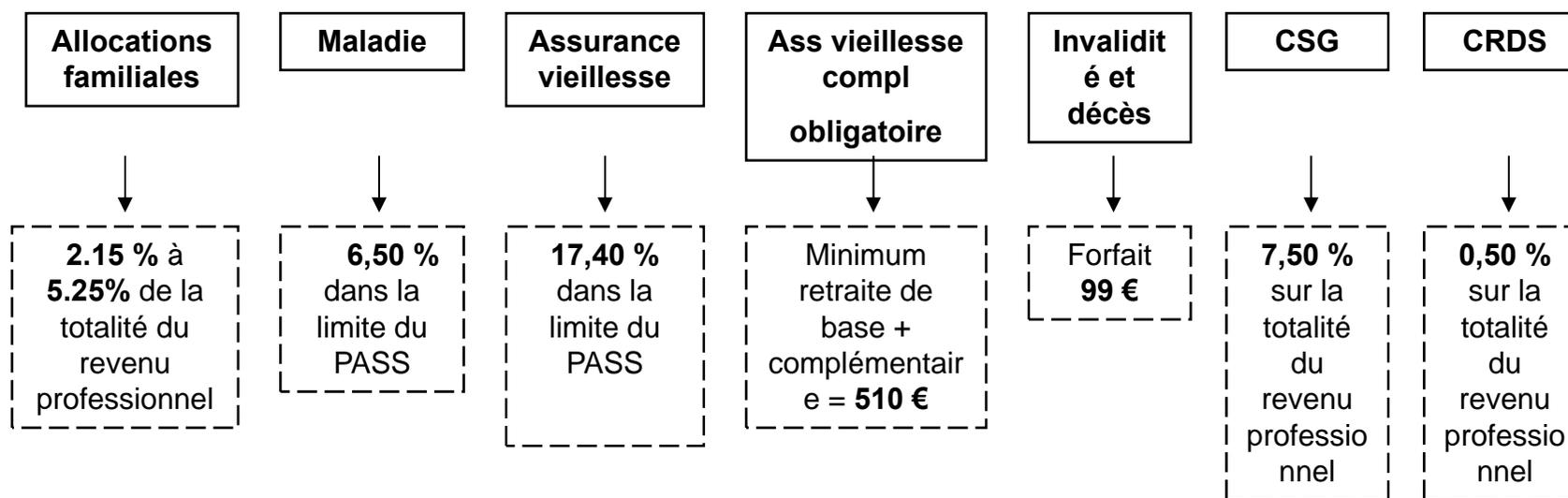
### Intérêts Pratiques de l'assujettissement aux cotisations sociales

1. Obtention d'une couverture sociale
2. Ouverture des droits à la Couverture Maladie Universelle
3. Possibilité de bénéficier du régime de la loi Madelin

# La location meublée

## régime social

### Cotisations sociales dues en 2015

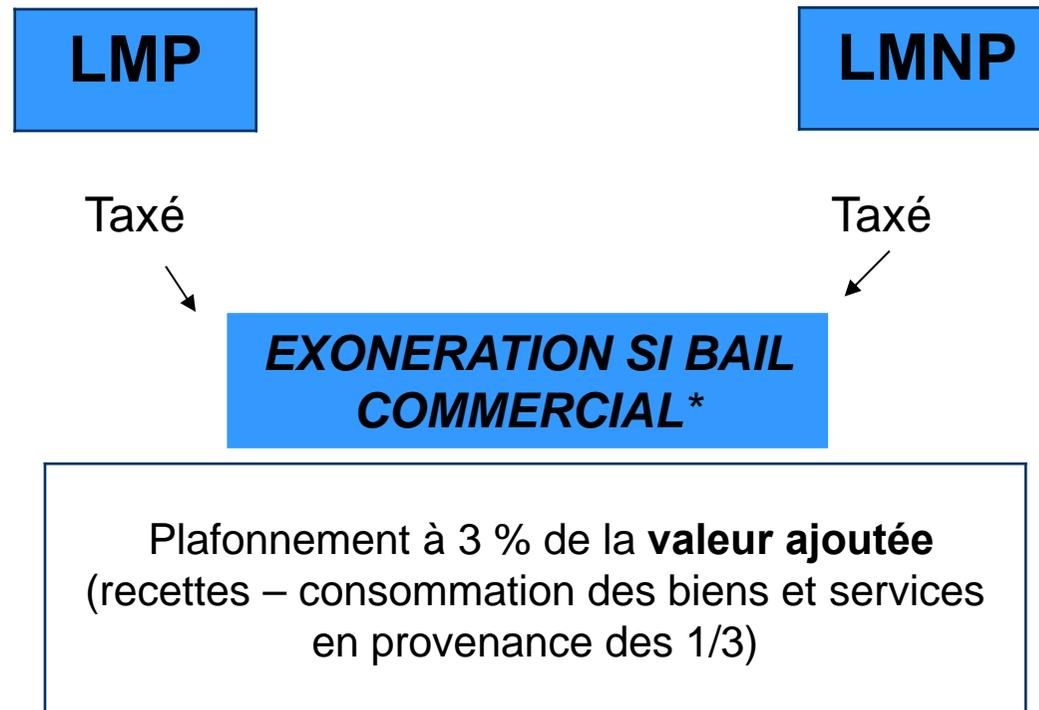


Cotisations minimales : **1103 €** sauf certaines exonérations

Pass 2015 = 38 040€

# La location meublée

Contribution Economique Territoriale (**CFE + CVAE**)



- *Motif d'exonération admis par le conseil d'Etat (24-03-2006) en matière de taxe professionnelle.*
- *Le micro-entrepreneur n'est redevable que de la cotisation foncière des entreprises (CFE).*

# LMP/LMNP

## Loueur professionnel

- Imputation du déficit sur le revenu global
- Amortissement
- TVA sous conditions
- Plus values professionnelles
- Exonération ISF sous conditions
- Soumis à cotisation sociales RSI
- Adhésion à un CGA

## Loueur non professionnel

- Pas d'imputation
- Amortissement (sauf Censi-BOUVARD)
- TVA sous conditions
- Plus values des particuliers
- Pas d'exonération ISF
- Pas de cotisation
- Adhésion à un CGA

# La location meublée

ISF notion de **revenus**

**LMP**

**ART 885 R du CGI :**

Sont exonérés les locaux d'habitation qui sont loués meublés par des personnes qui remplissent cumulativement les 3 conditions suivantes :

- immatriculation au **RCS** en tant que « professionnel »
- recettes annuelles > **23 000 € TTC**
- obtention de **revenus** tirés de l'activité représentant + de 50 % des **revenus professionnels** du foyer fiscal.

Ce dispositif d'exception s'applique aux seuls locaux d'habitation loués meublés détenus directement par le redevable

**LMNP**

***Jamais exonéré***

# La location meublée

**Réussir la transmission de son  
entreprise Imp**

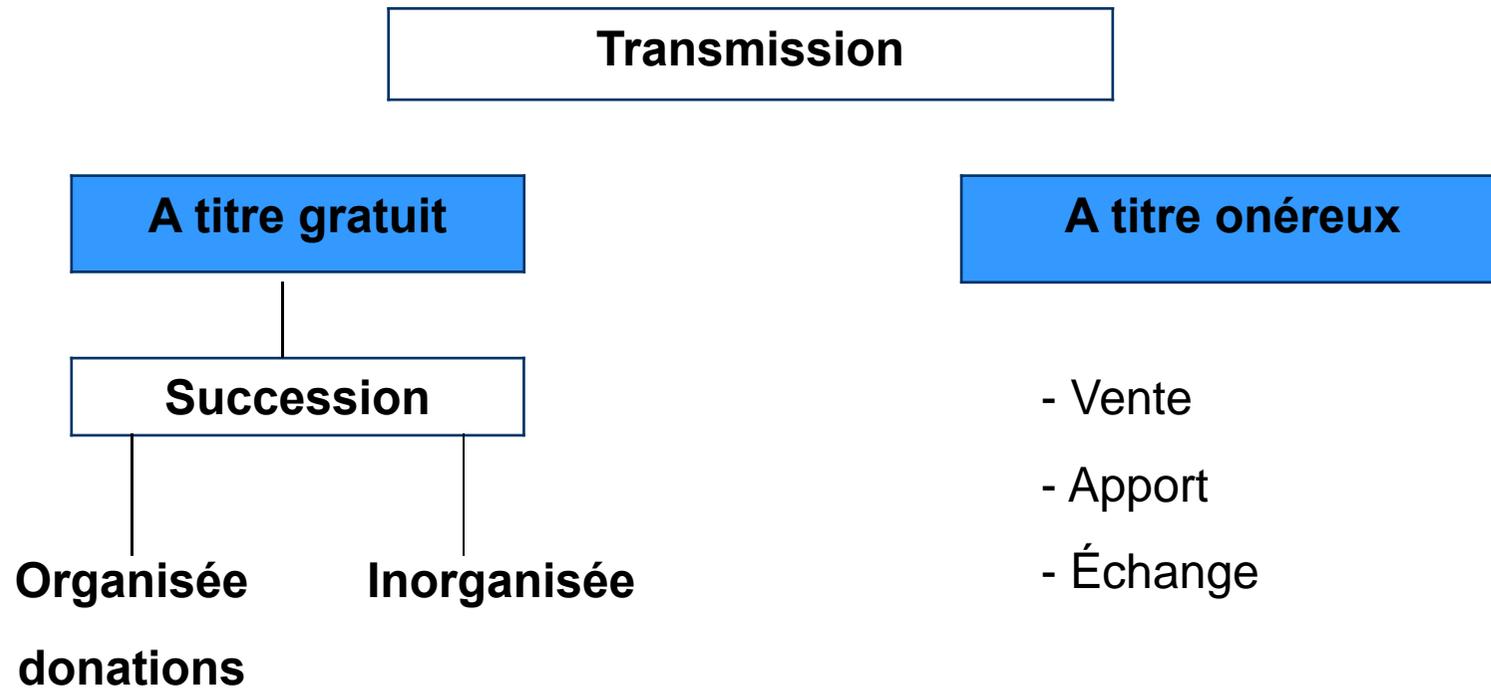
# La location meublée

## Transmission

- Transmission à titre gratuit ou à titre onéreux.
- Transmettre ses biens loués meublés (régime LMP), c'est transmettre une entreprise individuelle ou sociétaire.
- Comment réussir la transmission de son entreprise?

# La location meublée

## Transmission



# La location meublée

## Transmission à titre gratuit

### Succession

#### Organisée

- Exploitation individuelle ou sociétaire (**Loi Dutreil**)
- La donation entre époux
- Clauses dans le régime matrimonial
- Les donations aux enfants ou autres héritiers  
→ respect de l'équilibre
- Les testaments
- Le démembrement de propriété
- La société d'acquêts

#### Inorganisée

- Suite au décès prématuré du chef d'entreprise (conséquences familiales, financières, fiscales)
- Pas de donation entre époux
- Cas des enfants mineurs
- Cas des familles recomposées
- Application des règles légales de transmission :
  - Fiscalité au taux marginal
  - Création d'une indivision successorale
  - Équilibre non respecté

# Transmission

## Transmission

### Entreprise individuelle

- Conséquences
  - familiales
  - fiscales
  - financières

- Solutions

### Entreprise en société

- Conséquences
  - familiales
  - fiscales
  - financières

- Solutions

# Transmission d'une entreprise individuelle

## Conséquences liées à la transmission

### Familiales

- Indivision successorale
- Accord de tous les héritiers
- Sort du conjoint survivant
- Cas des enfants mineurs
- Gestion de l'entreprise
- Égalité entre les héritiers

### Fiscales

- Cessation d'activité
- Imposition des bénéfices intercalaires et des plus-values latentes
- Problème du remboursement de l'emprunt assuré, au passif du bilan
- Possible perte du statut LMP selon le nombre d'héritiers en cas de sté
- Droits de mutation
- Déduction des droits payés sur le bien transmis
- ISF

### Financières

- Paiement des droits de mutation
- Vente de l'immeuble
- Comptes bloqués
- Possible perte de revenus pour le conjoint survivant

# Transmission d'une entreprise individuelle

## Solutions

### Juridiques

Art 787 C du CGI

- **Le pacte fiscal** : Loi Dutreil engagement au décès de conserver le bien et de l'exploiter pendant au moins 6 ans
- La donation (partage-simple...)
- La donation avec démembrement de propriété
- La donation entre époux : usufruit de l'entreprise au conjoint survivant
- Délégation d'assurance
- La mise en société avec pacte fiscal
- Clauses dans le contrat de mariage
  - L'attribution préférentielle automatique ou contractuelle
  - Changement de régime matrimonial

### Conséquences



- Paiement différé et fractionné des droits
- Abattement selon l'âge du donateur
- **Plus-value taxable liée à la donation.** Régime de faveur si les héritiers s'engagent à payer la plus-value calculée entre la date de création et celle de la revente. Pas de plus-value si valeur > 300 000 € et < 500 000 €
- Application du nouveau barème de calcul de l'usufruit art 669 CGI
- Cumul des différents régimes
- La donation tient compte du passif
- Abattement sur les droits de **75 %**
- Possible exonération de plus-value
- Le remboursement du prêt ne rentre pas en bénéfice exceptionnel taxable

### Fiscales

# Transmission d'une entreprise individuelle

Exonération des plus-values en cas de **donation / succession**  
d'une entreprise individuelle

## ART 41 du CGI

*La transmission à titre gratuit d'une entreprise est susceptible de générer une plus-value à la charge du donataire bénéficiant d'un **report d'imposition** depuis le 01/01/2004*

- *Valorisation des éléments d'actifs*
- *Porte sur une branche complète d'activité*
- *Exonération totale du report en cas de poursuite de l'activité pendant 5 ans*
- *Uniquement dans le cas où les articles 151 septies, 151 septies A, 238 quindicies ne parviennent pas à s'appliquer.*

# Transmission d'une entreprise individuelle

Dispositif d'allégement des droits de mutation dûs sur la transmission d'une entreprise individuelle

**ART 787 C du CGI**

Principe

- *Donation ou succession portant sur une entreprise individuelle*
- *Abattement de 75 % sur la valeur de l'entreprise transmise*
- *Extension aux donations avec réserve d'usufruit\**

*\* Pas de cumul avec l'article 790 du CGI*

# Transmission d'une entreprise individuelle

ART 787 C du CGI

## Conditions

- Bien détenu depuis au moins **2 ans** par le défunt ou le donateur si acquisition à titre onéreux.
- Engagement individuel de conservation de **6 ans** pris par le ou les bénéficiaires et poursuite de l'activité **5 ans** par l'un d'entre eux.

# La location meublée

## Transmission

### Conséquences liées à la transmission

#### Familiales

- Gestion de la société
- Sort du conjoint survivant
- Cas des enfants mineurs
- Famille recomposée

#### Fiscales

- Taxation aux droits de mutation
- Valorisation nette d'emprunt des parts ou actions de la société
- Possible perte du statut LMP selon le nombre d'associés héritiers
- ISF
- Pas de calcul de plus-value

#### Financières

- L'emprunt assuré sur la tête du dirigeant rentre en bénéfice exceptionnel
- Paiement des droits
- Attribution des revenus
- Possible perte de revenus pour le conjoint

# Transmission d'une entreprise en société

**Dispositif d'allégement des droits de mutation dus sur la transmission  
d'entreprise sociétaire**

# La location meublée

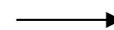
## Transmission

### Solutions

#### Juridiques

**Pacte fiscal** : concerne le décès ou la donation en pleine propriété et la donation avec **réserve d'usufruit**

#### Incidences



#### Fiscales

Abattement de 75 % (4 août 2005) :

- Engagement collectif de 2 ans et engagement individuel de 6 ans
- Réduction non cumulable avec la réduction de droits liés à l'âge du donateur (Article 790 CGI)

# La location meublée

## Transmission

### Les nouveautés « successorales »

- Le paiement fractionné des droits. Le paiement est réparti sur 1 an,, possible sous forme de versements légaux tous les 4 mois à 1/3 du taux effectif moyen **2,20 % en 2015**. 3 ans et 7 versements pour les successions comprenant au moins 50% de biens non liquides
- Le régime est différent pour les entreprises – 15 ans.
- Dettes du défunt et acceptation sous bénéfice d'inventaire : l'héritier pourra demander à être déchargé de tout ou partie du passif.
- **Indivision** : l'accord des 2/3 des indivisaires au lieu de l'unanimité.
- **Pacte successoral** : deux dérogations à l'interdiction de signer des pactes successoraux:
  - désignation d'un mandataire posthume pour gérer
  - les héritiers ont le droit de renoncer à leur part de réserve par acte notarié.

# La location meublée

## Transmission

### Les nouveautés « successorales » suite

- Saut d'une génération pour la donation-partage
- Délai passe à **15 ans** pour la remise à zéro des abattements

Les donations d'entreprises avec réserve d'usufruit bénéficient des abattements de 75% (idem pour les successions si pacte fiscal Dutreil)

# La location meublée

## Outil de stratégie patrimoniale

- Absence de souci de gestion → bail commercial ferme de 9 à 12 ans
- Effet de levier financier : **taux d'intérêts d'emprunt / loyers**
- Optimisation d'un complément de **revenus** faiblement fiscalisés
- Optimisation de la fiscalité (IR-ISF-amortissement transmission)
- Optimisation du calcul du bouclier fiscal (déficit professionnel )
- Revente + facile car offre < demande (EHPAD)
- Protection sociale (RSI)
- Transmission d'un capital et des revenus aux enfants ( donation ... )

# La location meublée

## Questions qui se posent couramment

- Exercice individuel ou sociétaire (EURL-SARL de famille-SNC...) ?
- Peut-on démembrer un bien loué en meublé ?
- Peut-on transformer un local d'habitation nu en meublé ?
- Peut-on avoir une activité LMP en direct et en société ?
- Si oui, est-ce que les recettes se cumulent pour le seuil des 23 000 € ?
- Peut-on échapper aux cotisations sociales ?
- Peut-on faire un financement TTC ?
- Peut-on accéder au statut de loueur en meublé professionnel pendant la période de construction des locaux en cas d'acquisition en VFA ?
- Peut-on être loueur en meublé professionnel à la retraite ?  
quel mode de financement choisir ?

### CHATOU, une ville résidentielle et dynamique au coeur des Yvelines

Avec 1,1 million d'habitants, soit 12 % de la population d'Île-de-France, le département des Yvelines est le premier en population de la grande couronne parisienne.

Avec 60 % d'espaces naturels (dont 70 000 ha de forêts), c'est l'un des poumons verts de l'Île de France.

**CHATOU est une ville résidentielle recherchée et calme s'étendant le long de la Seine. Cette quiétude se conjugue à un dynamisme certain puisque CHATOU dispose de nombreux commerces, équipements sportifs et culturels variés.**

La proximité de «Rueil 2000» et de La Défense fait de CHATOU une ville à la situation géographique stratégique et bien desservie.



### La Résidence Marconi, un établissement haut-de-gamme en centre-ville

**Au cœur d'un quartier historique entièrement rénové, la Résidence Marconi, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, situé au 2<sup>ème</sup> étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, est composée de 100 chambres pour une capacité de 102 lits.**

À l'écart des bruits de la ville, cet établissement aux prestations haut-de-gamme s'ouvre sur un décor dédié à la célèbre marque musicale dont porte son nom.

Éclairés de lumière, les allées du jardin sécurisé, les espaces de détente et les salles à manger et salons permettent aux résidents de profiter de moments privilégiés.

La résidence d'une surface de plancher actuelle de 4 800 m<sup>2</sup> environ va faire l'objet d'une extension de 250 m<sup>2</sup> afin d'agrandir les parties communes du rez-de-chaussée.

A cette occasion, l'intégralité de ce niveau sera rénové selon le cahier des charges immobilier du Noble Age Groupe.



### Éléments techniques et financiers

- Rentabilité : 4,50%
- Loyer : indexé au taux LPI
- Nombre de lits : 100
- Investissement : VIR
- Statuts : LHM / LHMNF
- Censé-Bouvard : oui
- Actes : A partir de mai 2018
- TVA : Révisable
- Exploitant : Le Noble Age Groupe

#### Avantages du statut de Locier en Meublé

- Revenus locatifs mais d'imôts sur une longue période
- Amortissement ou déduction des frais de mise en place
- Non imposition à l'ISF sous condition

#### Avantages du programme

- Etablissement haut de gamme en Ile de France
- Bail commercial forme de longue durée
- Entretien, gros travaux, mises aux normes réalisés par le locataire à nos frais et sous sa responsabilité

### Accès et Transports

- Au cœur du centre-ville de Chatou
- RER A station Chatou - Grisy
- A 500 mètres de l'île des Impressionnistes de Chatou et des bords de Seine



# SOLUTION LMP/LMNP

Etablissement de Soins de Suite et de Réadaptation  
Mainvilliers – Chartres (28)



## Éléments techniques et financiers

- Rentabilité : 4,80%
- Nombre de lots : 81 (99 lits)
- Loyers : indexation annuelle
- Statut : LMP / LMNP
- TVA Récupérable
- Exploitant : Le Noble Age Groupe

## Avantages du programme

- Immobilier sécurisé et géré
- Entretien, gros travaux, mises aux normes réalisés par le locataire-exploitant à ses frais et sous sa responsabilité
- Bail ferme 12 ans
- Actes : à partir de fin novembre 2015

# SOLUTION LMP/LMNP

Grille des Prix et Lots  
Etablissement de Mainvilliers (28)  
SSR - VEFA

Chambres		Surface chambre	Duoie-part des parties communes en équivalent m <sup>2</sup> SDP	TOTAL
Type	Nb			
A	5 ch	19,0 m <sup>2</sup>	16,78 m <sup>2</sup>	34,78 m <sup>2</sup>
B	48 ch	19,0 m <sup>2</sup>	17,12 m <sup>2</sup>	36,12 m <sup>2</sup>
C	1 ch	20,0 m <sup>2</sup>	18,12 m <sup>2</sup>	38,12 m <sup>2</sup>
D	4 ch	22,0 m <sup>2</sup>	20,14 m <sup>2</sup>	42,14 m <sup>2</sup>
E	4 ch	24,0 m <sup>2</sup>	21,81 m <sup>2</sup>	45,81 m <sup>2</sup>
F	4 ch	24,0 m <sup>2</sup>	21,81 m <sup>2</sup>	45,81 m <sup>2</sup>
G	6 ch	25,0 m <sup>2</sup>	22,49 m <sup>2</sup>	47,49 m <sup>2</sup>
H	6 ch	26,0 m <sup>2</sup>	23,83 m <sup>2</sup>	49,83 m <sup>2</sup>
I	2 ch	27,0 m <sup>2</sup>	24,16 m <sup>2</sup>	51,16 m <sup>2</sup>
J	1 ch	31,0 m <sup>2</sup>	27,86 m <sup>2</sup>	58,86 m <sup>2</sup>
81 ch				

Type de lot	INVESTISSEMENT		LOYER		
	HT	TTC	HT	TVA	TTC
A	176 144,67	211 373,61	8 454,94	845,49	9 300,43
B	185 417,42	222 500,91	8 900,04	890,00	9 790,04
C	194 979,39	233 975,98	9 359,04	935,90	10 294,94
D	214 106,13	256 926,16	10 277,05	1 027,71	11 304,76
E	233 086,38	279 702,44	11 188,10	1 118,81	12 306,91
F	238 737,36	284 064,84	11 363,39	1 136,34	12 499,73
G	248 168,01	295 386,01	11 815,44	1 181,54	12 996,98
H	255 862,51	307 035,02	12 281,40	1 228,14	13 509,54
I	265 136,29	318 162,33	12 726,49	1 272,65	13 999,14
J	295 586,63	359 506,36	14 380,25	1 438,03	15 818,28

Détail								
HT			TVA			TTC		
Immobilier	Mobilier	Honoraires	Immobilier	Mobilier	Honoraires	Immobilier	Mobilier	Honoraires
149 364,48	10 767,04	16 013,15	29 872,90	2 153,41	3 202,63	179 237,38	12 920,45	19 215,76
157 662,51	10 898,78	16 856,13	31 532,50	2 179,76	3 371,23	189 195,01	13 078,54	20 227,36
165 960,53	11 294,00	17 725,45	33 192,11	2 258,80	3 545,09	199 152,64	13 562,80	21 270,54
182 556,58	12 084,45	19 464,10	36 511,32	2 416,89	3 882,82	219 067,90	14 501,34	23 356,92
199 152,64	12 743,14	21 189,58	39 830,53	2 548,63	4 237,92	238 983,17	15 291,77	25 427,50
199 152,64	16 063,14	21 521,58	39 830,53	3 212,63	4 304,32	238 983,17	19 275,77	25 825,90
207 450,66	16 326,62	22 377,73	41 490,13	3 265,32	4 475,55	248 940,79	19 591,94	26 853,26
215 748,69	16 853,59	23 260,23	43 149,74	3 370,72	4 652,05	258 898,43	20 224,31	27 912,28
224 046,72	16 985,35	24 103,21	44 809,34	3 397,07	4 820,64	268 856,06	20 382,42	28 923,85
257 238,82	15 114,48	27 235,33	51 447,76	3 022,90	5 447,07	308 686,58	18 137,38	32 682,40

# Simulation LMNP

Simulation établie sur les bases suivantes :

Désignation de l'étude	:	Residence Chartres Mainvillier
Type de simulation	:	L.M.N.P. avec récupération de TVA
Durée de l'étude	:	15 ans
Date d'acquisition	:	15-12-2015
Date d'achèvement des travaux	:	15-06-2017
Evolution annuelle des biens	:	1.00 %
Evolution annuelle des revenus	:	1.00 %
Valeur du terrain	:	18 541 €
Valeur de l'immobilier HT	:	166 876 € amortissable sur 20 an(s)
Valeur meubles meublants HT	:	10 899 € amortissable sur 10 an(s)
Frais de 1er Etablissement HT	:	25 757 € amortissable sur 1 an(s)
Montant investissement HT	:	<u>222 073 €</u>
Valeur de marché du bien TTC	:	220 000 €
Montant de la TVA remboursée	:	37 083 €
Date du remboursement	:	15-06-2017

# Financement ....

Un emprunt amortissable d'un montant de 222 073 € sera souscrit le 15/12/2015, pour une durée de 180 mois, au taux annuel de 2.50 %.  
L'emprunt est débloqué en totalité le 15/09/2015

Année	Tableau d'amortissement de l'emprunt		
	Intérêts payés	Capital remboursé	Capital restant dû
2015	1 382	3 061	219 012
2016	5 333	12 436	206 577
2017	5 019	12 750	193 827
2018	4 697	13 073	180 754
2019	4 366	13 403	167 351
2020	4 027	13 742	153 609
2021	3 679	14 090	139 519
2022	3 323	14 446	125 073
2023	2 958	14 811	110 262
2024	2 583	15 186	95 076
2025	2 199	15 570	79 506
2026	1 806	15 964	63 543
2027	1 402	16 367	47 176
2028	988	16 781	30 395
2029	564	17 206	13 189
2030	138	13 189	
	44464		

# Flux prévisionnels ...

Année	Revenus	Charges déductible	Charges non déductible	Total
2015				
2016			500	- 500
2017	4 450	505		3 945
2018	8 999	510		8 489
2019	9 089	515		8 574
2020	9 180	520		8 660

## Flux prévisionnels ... suite

2021	9 272	526	8 746
2022	9 364	531	8 833
2023	9 458	536	8 922
2024	9 553	541	9 012
2025	9 648	547	9 101
2026	9 745	552	9 193
2027	9 842	558	9 284
2028	9 941	563	9 378
2029	10 040	569	9 471
2030	10 140	575	9 565

128 721

8 048

120 673

# Effort d'épargne

L'effort d'épargne correspond à la trésorerie annuelle dont devra disposer l'acquéreur pour mener à bien le financement de l'opération.  
Un effort d'épargne négatif indique un gain sur la période.

Année	Loyers net de frais, charge et taxe	Versement périodique sur adossement	Remboursement emprunt	Economie [+] supplément [-] d'impôt	Effort d'épargne annuel
2 015			-4 442		4 442
2 016	- 500		-17 769		18 269
2 017	3 945		-17 769		13 824
2 018	8 489		-17 769		9 280
2 019	8 574		-17 769		9 195
2 020	8 660		-17 769		9 109
2 021	8 746		-17 769		9 023
2 022	8 833		-17 769		8 936
2 023	8 922		-17 769		8 847
2 024	9 012		-17 769		8 757
2 025	9 101		-17 769		8 668
2 026	9 193		-17 769		8 576
2 027	9 284		-17 769		8 485
2 028	9 378		-17 769		8 391
2 029	9 471		-17 769		8 298
2 030	9 565		-13 327		3 762
2 031					
	120 673		- 266 535		145 862



# COGEP

## PATRIMOINE

68 rue Duquesne 69006 LYON

Tel : 04 78 89 01 49

Fax : 04 72 43 09 76

Mail : [contact@fpconseil.fr](mailto:contact@fpconseil.fr)