

LOCATION MEUBLEE

Dès lors que vous louez des locaux d'habitation meublés, vous êtes soumis à un régime fiscal spécifique.

Les locaux que vous louez doivent comporter tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. Autrement dit, les meubles loués avec le logement doivent être suffisants pour lui donner **un minimum d'habitabilité** (literie, sanitaire, salle d'eau, cuisine équipée, vaisselles et ustensiles de cuisine, tables et chaises, luminaires, etc.)

Les revenus retirés de la location d'un logement meublé sont imposés à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans celle des revenus fonciers.

Ce rattachement au régime fiscal des BIC est particulièrement avantageux pour la détermination de votre résultat imposable. En effet le résultat issu de la location meublée est déterminé par la **différence entre les loyers que vous percevez au titre de la location et les charges afférentes au logement**. Celles-ci comprennent notamment les **frais financiers** supportés pour l'acquisition de votre bien immobilier (intérêt d'emprunt, etc.) ou encore l'amortissement du logement et de ses éléments.

Précision : le régime de la location meublée s'applique quel que soit le mode d'acquisition du logement (VEFA, VIR) ou son état (logement neuf ou ancien).

I. Les règles d'amortissement en location meublée

Dans le cadre de votre investissement immobilier vous pourrez réaliser un amortissement linéaire. Cette technique vous permet de déduire chaque année le coût de votre investissement immobilier sur sa durée d'utilisation.

L'amortissement en location meublée ne se pratique pas sur la valeur de l'ensemble de votre investissement immobilier, mais doit être décomposé afin d'amortir indépendamment chaque composant dont la durée d'utilisation diffère (certains éléments de votre logement locatif vont se détériorer plus rapidement).

Ainsi il vous sera possible d'imputer sur vos revenus locatifs, une somme représentative de la perte de valeur de chacun des éléments de votre bien immobilier en fonction de leur durée d'utilisation (charpente, matériaux utilisés, toit, mobiliers garnissant les lieux).

LYON

12, rue de la Navigation
CS 80735 - 69009 Lyon
tél +33 (0)4 72 20 12 12
fax +33 (0)4 72 20 12 13
Palais 722

PARIS

AVIGNON

LONDRES

BRUXELLES

WWW.YDES-AVOCATS.COM

25/04/2018

Document non contractuel – A jour au 24 avril 2018

Chaque composant de votre logement sera amorti suivant un pourcentage fonction de sa durée d'utilisation.

Exemples :

- Structure de base du logement : durée d'utilisation sur 50 ans (amortissement de 2%) ;
- Toiture : durée d'utilisation sur 25 ans (amortissement annuel de 4%) ;
- Electricité : durée d'utilisation sur 25 ans (amortissement annuel de 4%) ;
- Meubles : durée d'utilisation sur 10 ans (amortissement annuel de 10%).

Attention : en matière de location meublée le montant de l'amortissement déductible est limité : **il ne peut excéder au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer et celui de l'ensemble des autres charges afférents aux biens loués** (art 39 C II-2 CGI).

—> En location meublée l'amortissement ne peut donc pas créer de déficit.

Cette perte de déduction n'est que provisoire : la fraction d'amortissement exclue au titre d'une année peut être déduite ultérieurement, en sus de l'annuité normale, mais toujours dans le respect de la limitation.

II. Application concrète de l'amortissement en location meublée

Vous faites l'acquisition d'un bien immobilier, en vue de le louer meublé. Pour réaliser cet investissement vous avez souscrit un emprunt bancaire.

Durant les premières années de location, l'ensemble de vos revenus locatifs sont affectés au remboursement des intérêts d'emprunt, vous ne serez donc pas soumis l'impôt sur le revenu.

Du fait de la règle de limitation de la déductibilité des amortissements, ceux-ci seront reportés au titre des années suivantes.

Lorsque votre emprunt sera intégralement remboursé, vous pourrez soustraire de vos revenus locatifs le montant des amortissements reportés.

Ainsi sur plusieurs années vous pourrez minorer considérablement votre imposition.