



Conséquences fiscales du versement de l'assurance décès pour les héritiers d'un loueur en meublé

Fiche pratique publié le 14/10/2020, vu 3222 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quelles sont les conséquences fiscales du versement de l'assurance décès pour les héritiers d'un loueur en meublé ?

Au cours des dernières années, les investissements immobiliers dans les résidences de services en matière touristique, étudiante ou senior se sont beaucoup développés.

Ces investissements permettent aux propriétaires de bénéficier du statut fiscal de loueur en meublé professionnel (LMP) ou de celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Ces statuts présentent une série d'avantages fiscaux liés à l'imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

Ainsi, les contribuables peuvent opter soit pour le régime forfaitaire et être alors imposés sur la moitié des loyers perçus, soit pour le régime réel qui permet de déduire les charges et les amortissements des recettes réalisées afin de diminuer le montant des revenus locatifs et donc celui de l'impôt.

Par ailleurs, en cas de décès du propriétaire du bien, le choix du régime fiscal peut être lourd de conséquences financières.

En effet, le cas échéant, la mise en œuvre de l'assurance emprunteur permet le remboursement du capital restant dû sur le crédit en cours.

Le montant de l'indemnité d'assurance décès versée est considérée comme « un produit exceptionnel ».

Ce revenu exceptionnel est imposé au taux marginal d'imposition du propriétaire du bien qui pourra atteindre 45% dans certains cas.

En effet, l'indemnisation par l'assurance constitue un enrichissement du contribuable qui n'est plus tenu au remboursement de l'emprunt.

Fiscalement l'indemnité versée au titre de l'assurance décès est considérée comme un revenu au profit des héritiers d'un loueur en meublé et traité comme tel.

Ces derniers devront en outre s'acquitter de la contribution sociale généralisée.

Toutefois, en raison des difficultés financières que cette imposition peut entraîner, l'article 38 quater du CGI permet d'étaler sur cinq ans, par parts égales, le profit en cause, ce qui atténue les

effets de la progressivité de l'impôt sur le revenu.

Ainsi, l'imposition qui résultera du décès de l'investisseur en loueur en meublé professionnel (LMP) ou de celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP) peut mettre les héritiers dans des situations financièrement difficiles.

Il existe néanmoins des stratagèmes juridiques qui permettent de contourner cette imposition lourde au travers de la mise sous séquestre des fonds perçus au profit du notaire ou de la banque.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com