Image not found or type unknown

De la charmante absence d’imposition des revenus locatifs meublés

Conseils pratiques publié le **25/06/2020**, vu **1301 fois**, Auteur : Me Thomas CARBONNIER

Quel propriétaire bailleur n’a jamais rêvé de ne pas payer d’impôt sur ses revenus locatifs dans un pays à fiscalité soviétique ?

De la charmante absence d’imposition des revenus locatifs meublés

Quel propriétaire bailleur n’a jamais rêvé de ne pas payer d’impôt sur ses revenus locatifs dans un pays à fiscalité soviétique ?

De nombreux propriétaires font l’erreur de louer en vide des logements et se laissent ainsi tondre par l’administration fiscale. Pourtant, le rêve du bailleur pourrait facilement devenir réalité en optant pour une location meublée dont les revenus seraient déclarés au régime réel dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en tant que loueur meublé non professionnel.

A minima, le régime micro appliqué aux locations meublées (micro-BIC) est toujours plus intéressant que celui appliqué aux revenus fonciers (micro-foncier).

Le régime micro foncier ouvre droit à un abattement de 30% dans la limite de revenu de 15 000 euros charges comprises annuel alors le régime micro BIC ouvre droit aux bailleurs de logements meublés à un abattement de 50% dans la limite de 70 000 euros par an (article 10 du projet de loi de Finances pour 2018).

En raison de sa simplicité, le régime micro BIC se montre séduisant. En effet, peu de propriétaires ont un tel revenu locatif.

Suivant le mot du célèbre économiste Frédéric Bastiat, il y a ce qu’on voit et ce qu’on ne voit pas. Ce qu’on voit c’est un cadeau fiscal fait par Bercy. Ce qu’on ne voit pas c’est que le régime réel BIC est nettement plus intéressant fiscalement que le régime micro BIC !

En effet, le régime réel BIC permet d’amortir le bien immobilier lui-même, en plus, de permettre une déduction de charges bien au-delà de celles prévues en matière de revenu foncier. Ainsi, les frais de déplacement entre sa résidence principale et le bien loué ou encore des frais d’équipement pourront être déduits du résultat fiscal imposable en réel BIC. Ces mêmes charges n’auraient en revanche pas été déductibles en revenu foncier réel !

Le véritable atout du régime fiscal du régime réel BIC réside dans la possibilité d’amortir le bien immobilier lui-même sur base de sa valeur de marché. Sans entrer dans tous les détails fiscaux, le taux d’amortissement pourra atteindre jusqu’à 5% annuel de la valeur de marché du bien loué.

En l’état actuel des rendements locatifs, pour la quasi-totalité des loueurs meublés non professionnels, le revenu fiscalement imposable est nul ! Et comme vous le rappelleront vos enfants qui ont suivi avec assiduité leur cours de mathématique au collège : tout produit par un membre nul est… nul !

Prenons un exemple : un propriétaire d’un logement situé à PARIS de 44 m² d’une valeur de 377 960 euros sans crédit bancaire à rembourser.

Les éléments très simplifiés de sa déclaration seront les suivants :

Locations (encaissements)		14 302 €
Charges de copropriété	-	1 798 €
Assurance appartement	-	136 €
Taxe foncière hors ordures ménagères	-	345 €
Frais d'avocats	-	500 €
Frais d'agence	-	1 030 €
Divers	-	296 €
Amortissement	-	11 021 €

Grâce à l’amortissement de son bien immobilier, la base d’imposition sera nulle et donc, quel que soit son taux moyen d’imposition, son imposition sera également nulle. Un tel résultat n’aurait pas été possible dans le cadre d’une location vide ou d’une location meublée déclarée en régime micro.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour pouvoir déclarer les revenus locatifs au régime réel simplifié, le loueur meublé non professionnel devra au préalable remplir l'imprimé P0i aux fins d'obtenir des numéros SIRET et de TVA intracommunautaire. En effet, si l'activité est réputée purement civile au regard du droit, au regard de la fiscalité le contribuable sera assimilé à une entreprise commerciale.

Le contribuable, ou son Avocat fiscaliste habituel, devra donc télé-déclarer le résultat d'exploitation (*imprimés n°2031 et ses annexes n° 2031 bis et 2031 ter*) en même temps qu'une liasse fiscale (*imprimés n°2033 A à G*).

Lorsque le résultat fiscal ainsi obtenu n'est pas nul, il devra être reporté sur la déclaration personnelle du contribuable (*imprimé n°2042 CK PRO*).

Ces déclarations sont bien plus complexes qu'une simple déclaration de revenus fonciers au régime réel. Aussi, il est impératif d'être assisté d'un Avocat fiscaliste connaissant toutes les ficelles liées à la fiscalité immobilière.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés