



LES REVENUS LOCATIFS

Tigran BECKER – Fiscaliste

Lucille YVARS – Expert-comptable



30 Avril.



18H30

FIBA

EXPERTS-COMPTABLES, COMMISSAIRES AUX COMPTES,
CONSEILS EN ÉCONOMIE D'ENTREPRISE

Revenus locatifs

Location Nue

Location meublée

SCI IR

Revenus fonciers

SCI IS

LMNP BIC

LMP BIC

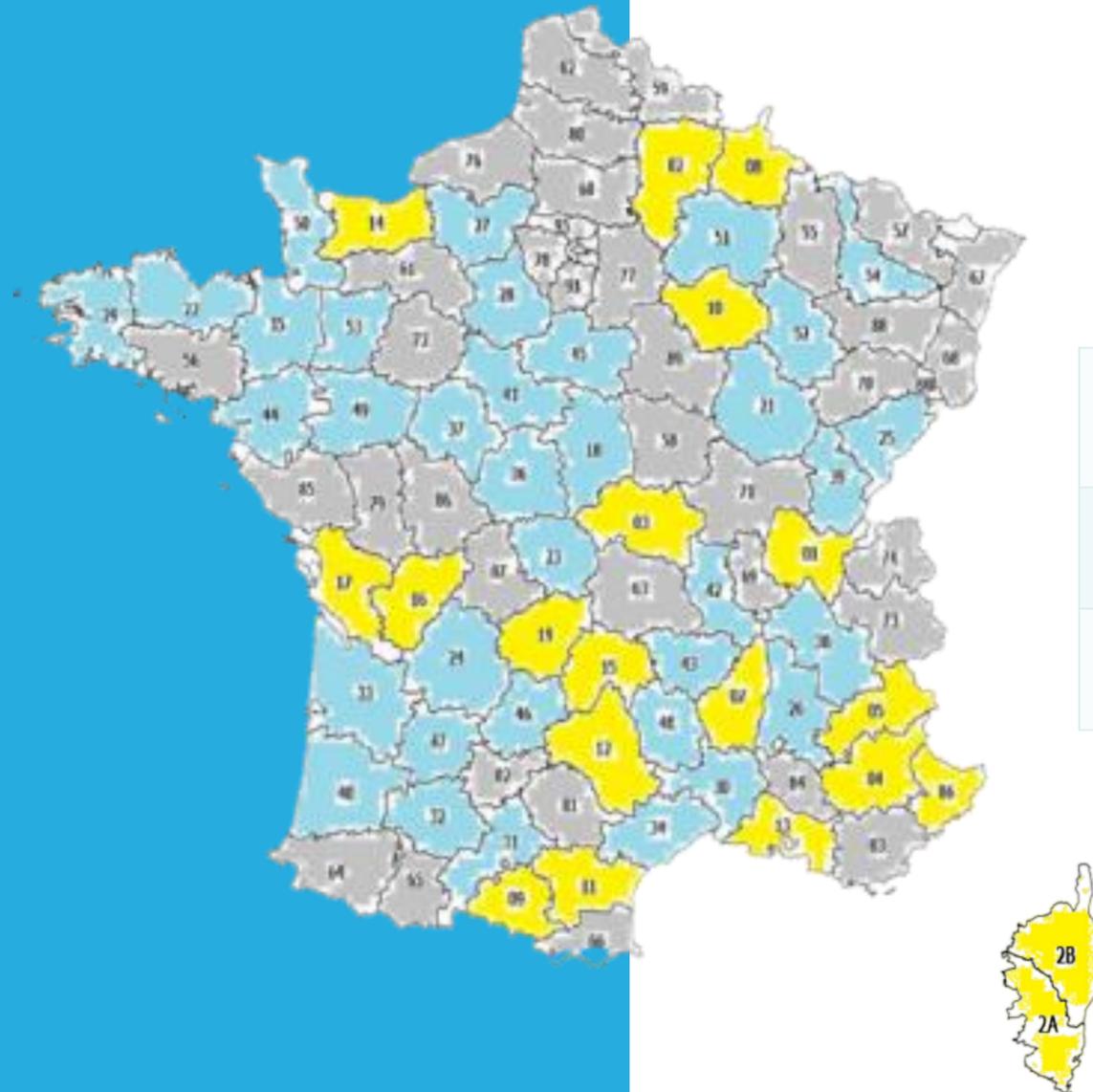
Régime réel foncier

Régime micro-foncier

Régime Micro-BIC

Régime Réel

Dates à retenir



- Date d'ouverture du service de déclaration en ligne
Jeudi 11 avril 2024
- Les dates limites de déclaration en ligne

Département n°01 à 19 (zone 1) et non-résidents	Jeudi 23 mai 2024 à 23h59
Département n°20 à 54 (zone 2)	Jeudi 30 mai 2024 à 23h59
Département n°55 à 976 (zone3)	Jeudi 6 juin 2024

- Date limite déclaration papier
Mardi 21 mai 2024 à 23h59
(cachet de la Poste faisant foi)

Sommaire

- La déclaration des revenus fonciers
- Les travaux déductibles
- Gestion des déficits fonciers
- La Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)

LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

La déclaration des revenus fonciers

- Régime Micro ou Réel
 - Si Recettes brutes < 15 000 €
 - Ou sur option du contribuable
- Déclaration 2042

4 I REVENUS FONCIERS *Revenus des locations non meublées*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement <i>n'excédant pas 15 000 €</i>	4BE	<input type="text"/>
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	<input type="text"/>

Nom du locataire et adresse

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables	4BA	<input type="text"/>
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	<input type="text"/>
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	<input type="text"/>
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	<input type="text"/>
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	<input type="text"/>

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2024 4BN COCHEZ Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale 4BZ COCHEZ

La déclaration des revenus fonciers

- Déclarations 2044 – 2044 Spécial

110 **Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)** non passibles de l'impôt sur les sociétés

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques
(cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Conventionnement Anah

	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111 Revenus bruts							A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B
112 ^{bis} En cas d'option : dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D							J
113 Intérêts d'emprunt							C
114 Bénéfice (+) ou déficit (-) lignes 111 - 112 - 113							D
115 Total de chaque ligne, à reporter page 4							

* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

2023TR150 - Mars 2024 - 12264414

La déclaration des revenus fonciers

- Déclarations 2044 – 2044 Spécial

	Immeuble 1 Nombre de locaux	Immeuble 2 Nombre de locaux	Immeuble 3 Nombre de locaux
210 Recettes			
<i>N'inscrivez pas les centimes</i>			
Immeubles donnés en location			
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés			
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires			
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)			
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance			
215 Total des recettes : lignes 211 à 214			
220 Frais et charges			
221 Frais d'administration et de gestion (Rémunérations des gardes et concierges; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers; frais de procédure)			
222 Autres frais de gestion : 20 € par local			
223 Primes d'assurance			
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration et en cas d'option, hors dépenses de travaux de rénovation énergétique reportées ligne ci-dessous (remplir la rubrique 400)			
224 ^{bis} En cas d'option : dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D (remplir la rubrique 400)			
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire			
226 Indemnités d'éviction, frais de relogement			
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2023 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)			
Régimes particuliers			
228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice) 15 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de la ligne 215			
Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)			
229 Provisions pour charges payées en 2023			
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2022			
240 Total des frais et charges : lignes 221 à 229 – ligne 230			
250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 410)			
260 Revenus fonciers taxables			
261 Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250			
262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)			
263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262			

• Déclarations 2072 – Annexe 1

REVENUS PERÇUS AU TITRE DE L'ANNÉE 2023

ANNEXE 1

2072-S-A1-SD

VII – DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS FONCIERS

RECETTES	Immeubles					
	Montant en €					
	IV ...	IV ...	IV ...	IV ...	IV ...	IV ...
1	Montant brut des fermages ou des loyers encaissés					
2	Dépenses par nature déductibles incombant normalement à la société immobilière et mises par convention à la charge des locataires					
3	Recettes brutes diverses. Subventions ANAH, indemnités d'assurance					
4	Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés qui ne sont pas affectées à l'habitation dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met gratuitement à la disposition des associés ou des tiers					
5	TOTAL DES RECETTES (lignes 1 + 2 +3 +4)					
DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES						
6	Frais d'administration et de gestion					
7	Autres frais de gestion non déductibles pour leur montant réel (montant forfaitaire fixé à 20 € par local)					
8	Primes d'assurance					
9	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration					
9 bis	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.					
10	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire					
11	Indemnités d'éviction, frais de relogement					
12	Impositions (y compris la CRL payée au titre de l'année considérée)					
13	Provisions pour charges de copropriété payées au titre de l'année considérée					
14	Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs					
15	Montant de la déduction spécifique					
16	TOTAL DES DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES (lignes 6+7+8+9+10+11+12+13-14+15)					
17	Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles					
18	REVENU (+) OU DÉFICIT (-) DE L'IMMEUBLE (lignes 5-16-17)					
19	Réintégration du supplément de déduction					
20	Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés					
21	REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-) (lignes 18+19-20)					
22	Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés					
23	REVENU NET (+) OU DÉFICIT (-) À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS Total de l'ensemble des colonnes de la (lignes 21 + 22)					

La déclaration des revenus fonciers

LA DÉDUCTIBILITÉ DES TRAVAUX

Dépenses d'amélioration, d'entretien et de réparation

Conditions communes de déduction des dépenses :

- Se rapportent à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ;
- Sont exposées dans le but d'acquérir ou conserver un revenu ;
- Sont supportées par le propriétaire et payées au cours de l'année d'imposition ;
- Sont justifiées.

La déductibilité des travaux

- **Travaux = quelles sont les dépenses déductibles du revenu foncier ?**
 - Dépenses d'entretien et de réparation = travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.
 - Exemples de remise en état :
 - Réfection de toiture, façade...
 - Du mur clôture
 - Des canalisations
 - De l'installation électrique
 - Du chauffage central, remplacement d'un ascenseur vétuste
 - Débroussaillage

La déductibilité des travaux

- Dépenses d'amélioration (logements d'habitation)= travaux ayant pour objet d'apporter à un local un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de l'immeuble.
- Exemples d'installations :
 - Chauffage central
 - Électricité
 - Ascenseur
 - Salle d'eau
 - Cuisine aménagée et équipée
 - Antenne collective de TV
 - Dispositifs de sécurité contre les cambriolages
 - Installation d'équipements pour personnes handicapées
 - Dispositifs de sécurité contre les cambriolages

La déductibilité des travaux

- Remplissez la rubrique 400 page 4 de la 2044 (ou 600 page 6 de la rubrique spéciale) afin de déduire les dépenses effectivement payées.

224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration et en cas d'option, hors dépenses de travaux de rénovation énergétique reportées ligne ci-dessous (remplir la rubrique 400)

224^{bis} En cas d'option : dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D (remplir la rubrique 400)

Descriptif des frais			
400 Paiement des travaux			
N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

La déductibilité des travaux

- **Provisions pour charges de copropriété :**
- Principe : elles sont déduites du revenu foncier de l'année de leur versement et régularisées l'année suivante.

Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)	
229 Provisions pour charges payées en 2022	
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2021	
240 Total des frais et charges : lignes 221 à 229 – ligne 230	

GESTION DES DÉFICITS FONCIERS

Gestion des déficits fonciers

- Déficit foncier = **Charges > loyers**
- Déficit imputable sur revenu global à hauteur de 10 700 €

Déficit imputable sur les revenus fonciers.....	4BB	
Déficit imputable sur le revenu global.....	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés.....	4BD	

- Attention : obligation de maintenir l'immeuble en location jusqu'au 31/12 de la **troisième année** qui suit l'imputation
- A défaut : risque de remise en cause du déficit imputé sur le revenu global et recalcul de l'impôt
- Le surplus du déficit est reportable et déductible sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

Gestion des déficits fonciers

Travaux de rénovation énergétique

Afin d'inciter les bailleurs à engager les travaux de rénovation énergétique nécessaires pour sortir le logement loué nu du statut de « passoire thermique » :

- Déficit foncier imputable sur le revenu global est relevé de **10 700€** à **21 400 €** de 2023 à 2025
- Passage d'une classe énergétique **E, F ou G** à une classe **A, B, C ou D**
- Le changement de classe énergétique doit intervenir le **31 décembre 2025** au plus tard
- Sont visés :
 - **Travaux d'isolation thermique,**
 - Remplacement des systèmes de chauffage,
 - Travaux d'installation d'équipements utilisant une **source d'énergie renouvelable**

Gestion des déficits fonciers

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit

420 **Résultat** : Bénéfice ou déficit total : case D + case I € En cas de bénéfice, À reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042

Continuez les calculs ci-dessous (lignes 430 à 442) uniquement en cas de déficit

430 **Déficit de l'année : calcul de répartition**

431	Total des revenus bruts : case A + case E + case H	<input type="text"/>	€
432	Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	<input type="text"/>	€
433	Total des autres frais et charges : case B + case F	<input type="text"/>	€
434	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique : case J + case K	<input type="text"/>	€
435	<i>Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431</i>		
436	Report de la ligne 433 dans la limite de (10700 € ⁽¹⁾ + ligne 434) avec un maximum de 21 400 €	<input type="text"/>	€ À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
437	Report de la ligne 433 pour son montant supérieur à la ligne 436	<input type="text"/>	€
438	Report de la différence : ligne 432 – ligne 431	<input type="text"/>	€
439	Total : ligne 437 + ligne 438	<input type="text"/>	€ À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042
440	<i>Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431</i>		
441	Report de la ligne 420 dans la limite de (10700 € ⁽¹⁾ + ligne 434) avec un maximum de 21 400 €	<input type="text"/>	€ À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
442	Report de la ligne 420 pour son montant supérieur à la ligne 441	<input type="text"/>	€ À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles relevant du dispositif de déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah est déficitaire (voir paragraphe 228 de la notice)

450 **Déficits antérieurs restant à imputer**

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2022	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 420,* imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens	Déficits restant à reporter au 31/12/2023
	(Colonne A)	(Colonne B)	(Colonne C = A - B)
2013	<input type="text"/>	<input type="text"/>	XXXXXXXXXXXX
2014	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2015	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2016	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2017	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2019	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2020	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2021	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2022	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2023	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	<input type="text"/>

451 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2022 € **À reporter case 4BD de votre déclaration n° 2042**

* (et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne 0XX de votre déclaration de revenus n° 2042 C)

460 **Vente ou abandon de la location d'un immeuble**

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2023, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global au cours de l'une des années 2020, 2021 ou 2022, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)	Date de l'évènement
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

La Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)

- **Catégorie d'imposition**

- La location en meublé de chambres ou d'appartements est une activité commerciale qui relève de la catégorie des **BIC** (bénéfices industriels et commerciaux) et non des revenus fonciers

Loueur en meublé non professionnel : un régime favorable

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES
 Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE			
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 Sauf locations meublées saisonnières	SCD <input type="text"/>	SDD <input type="text"/>	SFD <input type="text"/>			
Cession ou cessation d'activité en 2023.....	SCF <input type="checkbox"/> <u>COCHEZ</u>	SCI <input type="checkbox"/> <u>COCHEZ</u>	SCM <input type="checkbox"/> <u>COCHEZ</u>			
Régime micro BIC <i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>						
Locations meublées <i>cas général</i>	SND <input type="text"/>	SOD <input type="text"/>	SPD <input type="text"/>			
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	SNG <input type="text"/>	SOG <input type="text"/>	SPG <input type="text"/>			
Locations de meublés de tourisme classés situés en zone B2 ou C * (si chiffre d'affaires < 15 000 €).....	SQS <input type="text"/>	SRS <input type="text"/>	SSS <input type="text"/>			
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale :						
- locations meublées <i>cas général</i>	SNW <input type="text"/>	SOW <input type="text"/>	SPW <input type="text"/>			
- chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	SNJ <input type="text"/>	SOJ <input type="text"/>	SPJ <input type="text"/>			
- locations de meublés de tourisme classés situés en zone B2 ou C *.....	SQT <input type="text"/>	SRT <input type="text"/>	SST <input type="text"/>			
* Les zones géographiques éligibles sont définies par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 et publié au JORF n°0229 du 3 octobre 2023.						
Régime du bénéfice réel						
Revenus imposables <i>cas général</i>	SNA <input type="text"/>	SOA <input type="text"/>	SPA <input type="text"/>			
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY <input type="text"/>	SFY <input type="text"/>	SGY <input type="text"/>			
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale.....	SNM <input type="text"/>	SOM <input type="text"/>	SPM <input type="text"/>			
Déficits <i>cas général</i>	SNY <input type="text"/>	SOY <input type="text"/>	SPY <input type="text"/>			
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	SWE <input type="text"/>	SXE <input type="text"/>	SYE <input type="text"/>			
Déficits des années antérieures non encore déduits ..	2013 SGA <input type="text"/>	2014 SGB <input type="text"/>	2015 SGC <input type="text"/>	2016 SGD <input type="text"/>	2017 SGE <input type="text"/>	2018 SGF <input type="text"/>
	2019 SGG <input type="text"/>	2020 SGH <input type="text"/>	2021 SGI <input type="text"/>	2022 SGJ <input type="text"/>		
Adresse de la location.....	<input type="text"/>					

Loueur en meublé non professionnel : un régime favorable

Régime Micro ou Réel : seuils applicables depuis la Loi de finances 2024

- Location meublé de tourisme non classé (Airbnb, Abritel)

Définition : Il s'agit des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois

Régime micro-BIC :

- ✓ Nouveau seuil abaissé à **15 000€** du CA HT (ancien seuil 77 700€)
- ✓ Réduction des abattements forfaitaires des revenus de 50% à **30%**

Remarque : Les loueurs dont le montant du chiffre d'affaires hors taxe réalisé en 2022 et 2021 **est compris entre 15 001 € et 77 700 €** demeurent soumis de plein droit au **régime micro-BIC au titre de l'année 2023**

Loueur en meublé non professionnel : un régime favorable

- **Location meublé de tourisme classé**

Définition : Les séjours sont de courte durée (au jour, à la semaine ou au mois) où le locataire s'installe temporairement dans le logement (max 90 jours).

Le classement d'une location touristique est volontaire. Il va de 1 à 5 étoiles. Il est valable 5 ans et doit être délivré par un organisme accrédité pour le classement des meublés de tourisme (*Sphinx certification, Helsima ...*)

Régime micro-BIC :

- ✓ Seuil de CA HT < **188 700€**
- ✓ Abattement de **71%**
- ✓ + Abattement supplémentaire de **21%** si:
 - La location n'est pas situé dans une zone géographique avec un déséquilibre important entre offre et demande de logement (**zones rurales**)
 - Le CA HT de l'ensemble des activités de locations meublées < **15 000 euros**

Loueur en meublé non professionnel : un régime favorable

- La location meublée classique

Définition: Le locataire fait du logement sa résidence principale (ou secondaire), bail à l'année.

Régime micro BIC :

- ✓ Seuil de CA HT < **77 700€**
- ✓ Abattement de **50%**

Remarque : Vous ne pouvez pas mettre en location votre résidence principale plus de **120 jours par année civile**

LMNP au réel

Loueur en meublé : un régime favorable

- **Avantages de la location meublée au Réel (régime réel BIC)**
 - Possibilité de déduire l'amortissement sur le prix d'achat du bien loué
 - Si adhésion (sur option) à un CGA, réduction d'impôt pour frais de comptabilité jusqu'à 915 €
 - Déduction de toutes les charges
 - Résultat souvent déficitaire ou égal à 0 les premières années
 - Déficit reportable sur les 10 années suivantes
 - Même régime qu'en revenu foncier en cas de vente (mais projet pour changer ce régime et aligner sur le LMP ?)

Bien monté, un investissement en LMNP au réel permet d'autofinancer un bien immobilier sans payer d'impôt sur les revenus

LMNP – Impôt et Prélèvements Sociaux

Barème progressif de l'impôt sur le revenu

FRACTION DU REVENU IMPOSABLE	TAUX D'IMPOSITION
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
de 28 797 € à 82 341 €	30 %
de 82 341 € à 177 106 €	41 %
au-delà de 177 106 €	45 %

Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% (CSG à 9,20%, CRDS à 0,5% et Prélèvement de solidarité à 7,5%)

Remarque : Les contribuables affiliés à un régime de sécurité sociale de l'UE, Suisse ou au CNTFS (ancienne CMU français) ne sont pas soumis à la CSG et CRDS, seul le prélèvement de solidarité s'applique à 7,5%

LMNP au réel - Exemple

Loueur en meuble - un régime favorable

Exemple :

Pour un investissement d'un bien immobilier pour 100 000 € sans travaux générant des revenus locatifs pour 7 200 €/an (600 €/mois dont 100€ de charges)

Hypothèses :

- TMI de 30 % et PS de 17,2 %
- Prêt sur 15 ans – Mensualité à 615 €

	Location nue - Catégorie Revenus Fonciers		Location meublée NP - Catégorie BIC	
	Micro	Réel	Micro	Réel
Investissement (+ 3000 € pour les meubles)	100 000 €	100 000 €	103 000 €	103 000 €
Loyers	6 000 €	6 000 €	7 200 €	7 200 €
Abattement forfaitaire si Micro	2 160 €		3 600 €	
Déduction des charges si Réel				
- charges locatives		700 €		700 €
- intérêts + assurance prêt		2 000 €		2 000 €
- taxe foncière		600 €		600 €
- frais de comptabilité + CGA		- €		1 330 €
- assurance PNO		150 €		150 €
Déduction de l'amortissement				5 150 €
Résultat imposable	3 840 €	2 550 €	3 600 €	-1 843 €
Réduction pour frais de comptabilité				887 €
Impôt + PS à payer	1 812 €	1 204 €	1 699 €	- 887€
Coût réel	1 812 €	1 204 €	1 699 €	443 €

LMNP au réel

Louer en meublé : un régime
favorable

J'ai un appartement en nom propre que je loue en location nue et je veux désormais le louer en meublé, comment faire ?

1. Si le bien est occupé par un locataire, je dois attendre que ce dernier quitte le logement pour pouvoir y faire de la location meublée
2. Possibilité de basculer un bien loué nu en meublé sous respect d'un délai de 3 ans après le dernier déficit foncier constaté
3. Je me rapproche de mon expert-comptable pour faire le point sur mon projet et déterminer la meilleure option fiscale !
4. Je meuble mon bien avec tous les éléments indispensables prévus par décret
5. Je rédige mon contrat de location meublé et mon état des lieux
6. Je crée sur Guichet Unique mon Entreprise individuelle au plus tard 15 jours du début de la location
7. Possibilité de mettre plusieurs biens immobiliers dans le même LMNP

Distinction entre LMNP et LMP

- **Attention à ne pas basculer en LMP pour ne pas perdre le bénéfice du régime à la sortie**

LMP	LMNP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immatriculation au RCS ▪ Les revenus de la location meublée doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - supérieurs à 23.000 € TTC par an - supérieurs à 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal ▪ Imputation des déficits sur le revenu global 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune inscription au RCS n'est nécessaire ▪ Les revenus de la location meublée ne doivent pas excéder l'un de ces deux seuils (activité secondaire) ▪ Imputation des déficits sur les revenus de même catégorie

MERCI

POUR VOTRE ATTENTION !



Tigran BECKER

Juriste – spécialité droit fiscal

tigran.becker@groupe-fiba.fr

03 89 70 19 70



Lucille YVARS

Directeur général –

Expert-comptable

lucille.yvars@groupe-fiba.fr

03 89 70 19 70