

Dans une grande majorité des cas, la location meublée présente des intérêts fiscaux majeurs face à la location nue. La possibilité de déduire les amortissements lorsque le contribuable est au régime du réel permet normalement de réduire considérablement le bénéfice imposable et ainsi adoucir la pression fiscale subie.

Toutefois, il est important de prendre certaines précautions afin d'éviter de se retrouver dans une situation de démembrement.

Dans un souci d'optimisation de la transmission, le contribuable pourrait être tenté de donner la nue-propriété du bien aux enfants par exemple.

Dans d'autres cas, le démembrement peut être subi : ce qui peut être le cas lors du décès du propriétaire. Par exemple, le conjoint survivant hérite de l'usufruit et les enfants de la nue-propriété du bien.

La location meublée est fiscalement une activité commerciale. Nous pouvons donc l'assimiler à l'exploitation d'une entreprise individuelle. Le bien étant à l'actif, il peut être amorti. La donation du bien avec réserve d'usufruit a pour effet de sortir le bien l'actif.

L'usufruitier pourra continuer à percevoir les loyers et sera imposé sur ces revenus. Toutefois, il ne pourra plus déduire les amortissements. La location meublée perd alors son intérêt fiscal. Seul le nu-propriétaire pourrait amortir le bien.

Il est à noter, qu'en présence d'un usufruit temporaire, l'usufruitier a la faculté de l'amortir sur la durée pour laquelle il a été constitué. Cependant, la valeur de l'usufruit temporaire est bien plus faible que la valeur de la pleine propriété.

Nous vous conseillons de vous rapprocher de vos conseils habituels afin de préparer au mieux votre succession et d'éviter toute situation qui alourdirait la charge de vos héritiers.