



Proposer un logement meublé à la location permet de bénéficier d'une fiscalité allégée sur les revenus en comparaison avec le régime des revenus fonciers de la location nue.

En effet, les amortissements comptables constatés vont réduire le résultat imposable et donc l'impôt dû.

Cette activité peut être considérée comme professionnelle ce qui se traduira par l'application d'un régime spécifique selon l'imposition concernée. Par exemple, si les critères sont réunis pour être loueur professionnel au titre de l'IFI, la valeur du bien sera exonérée.

Cette qualification de loueur en meublé professionnel n'est pas systématiquement opportune :

- Au regard de l'impôt sur le revenu : en cas de cession du bien, la taxation en plus-value professionnelle entraîne une augmentation de la base imposable à hauteur des amortissements déduits. L'impôt de plus-value pourra donc être plus important.
- Au regard des cotisations sociales : le loueur devra s'acquitter de cotisations sociales qui permettent notamment de constituer des droits à la retraite. Or si le loueur est déjà retraité, les cotisations versées seront inutiles.

La situation est donc problématique dès lors que l'on est qualifié de loueur professionnel sans y avoir intérêt. Actuellement les conditions sont les suivantes

dès lors que la location meublée est exercée en direct, donc avec une entreprise individuelle :

- Au sens de l'impôt sur le revenu :
  - Inscription au RCS[1]
  - Recettes annuelles supérieures à 23 000 €
  - Les recettes représentent plus de la moitié des revenus professionnels du foyer
  
- Au sens des cotisations sociales :
  - Inscription au RCS
  - Recettes annuelles supérieures à 23 000 €
  - Ou si la location est saisonnière et que les recettes sont supérieures à 23 000 €

Le projet de loi de finance prévoit de supprimer la condition d'inscription au RCS à partir de 2020. Dans ce cas, le seul fait de disposer de recettes supérieures à 23 000 € pourra être suffisant pour être automatiquement considéré comme loueur professionnel.

Cette qualification n'est pas défavorable en tant que tel, tout dépend de la situation et des besoins de chacun. Devant ce risque qui peut se concrétiser de façon insidieuse, il conviendra d'être particulièrement vigilant aux régimes qui s'appliqueront à vos locations meublées.

[1] Registre du commerce et des sociétés