



Guide

**FISCALITÉ DES BIENS
MEUBLÉS :
MAXIMISER VOTRE
RENTABILITÉ EN TOUTE
LÉGALITÉ**



INTRODUCTION

La fiscalité des biens meublés peut sembler complexe pour un investisseur débutant.

Pourtant, bien maîtrisée, elle représente une opportunité exceptionnelle pour optimiser ses revenus locatifs et réduire ses impôts.

L'investissement en location meublée, qu'il soit destiné à des locations longue durée, des colocations ou de la location saisonnière, offre des avantages fiscaux intéressants.

Dans ce guide, nous allons vous aider à comprendre en toute simplicité :

- Les régimes fiscaux applicables aux locations meublées (micro-BIC vs. réel).
- Les statuts LMNP et LMP : quelles différences et quel impact fiscal ?
- Les charges déductibles et l'amortissement** pour réduire votre base imposable.
- La TVA sur les biens meublés et les obligations administratives à respecter.
- Les dispositifs de défiscalisation et crédits d'impôt en Outre-mer.

CHAPITRE 1 : **LES RÉGIMES FISCAUX - MICRO-BIC ET RÉEL**

En tant que loueur de biens meublés, vous devez choisir entre deux régimes fiscaux :

1. Le régime Micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) : un régime simplifié avec un abattement forfaitaire.
2. Le régime Réel : un régime qui permet de déduire vos charges et d'amortir votre bien.

LE RÉGIME MICRO-BIC : SIMPLICITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Le Micro-BIC est idéal pour les investisseurs avec peu de charges. Vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 % (ou 71 % pour une location saisonnière classée), ce qui signifie que seule la moitié de vos revenus est imposable.

Ce régime est accessible si vos revenus locatifs annuels ne dépassent pas 77 700 € (2024).

LE RÉGIME RÉEL : OPTIMISER SA FISCALITÉ

Le régime réel est recommandé si vous avez des charges importantes.

Contrairement au Micro-BIC, il vous permet de déduire vos dépenses réelles :

- Intérêts d'emprunt
- Charges de copropriété
- Travaux d'amélioration et de réparation
- Honoraires de gestion
- Assurances et impôts locaux

CHAPITRE 2 : **LMNP VS. LMP - QUEL STATUT CHOISIR ?**

En location meublée, vous pouvez être classé en tant que Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Loueur Meublé Professionnel (LMP). Chaque statut présente des différences majeures.

STATUT LMNP : LE PLUS RÉPANDU

Le LMNP est accessible dès lors que vos revenus locatifs annuels restent en dessous de 23 000 € ou qu'ils sont inférieurs à 50 % des revenus de votre foyer fiscal.

Avantages du LMNP :

- Pas d'obligation de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés.
- Possibilité d'amortir le bien et les équipements.
- Taxation réduite via le régime réel.

STATUT LMP : PLUS D'AVANTAGES, MAIS PLUS D'OBLIGATIONS

Le statut LMP (Loueur Meublé Professionnel) s'applique si vos revenus locatifs dépassent 23 000 € ET représentent plus de 50 % de vos revenus globaux.

Avantages du LMP :

- Exonération de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).
- Possibilité d'imputer le déficit foncier sur le revenu global.
- Exonération de la plus-value après 5 ans sous conditions.

CHAPITRE 3 : **LES CHARGES DÉDUCTIBLES**

L'un des principaux avantages du régime réel est la possibilité de déduire de nombreuses charges.

Voici les dépenses que vous pouvez déclarer :

- Frais d'acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement).
- Intérêts d'emprunt et frais bancaires liés au prêt.
- Assurance propriétaire non occupant (PNO) et garantie loyers impayés.
- Entretien et réparations courantes (plomberie, électricité, peinture).
- Charges de copropriété et taxes foncières.

Charges courantes : eau, électricité, internet , taxe foncière

Equipements : mobilier et électroménager

CHAPITRE 4 : **L'AMORTISSEMENT DES BIENS MEUBLÉS**

L'amortissement est un avantage clé du régime réel en LMNP. Il permet de réduire la base imposable en répartissant le coût du bien sur plusieurs années.

Comment calculer l'amortissement ?

- La durée moyenne d'amortissement d'un bien immobilier est de 25 à 30 ans (soit 3-4 % par an).
- Le mobilier et l'équipement peuvent être amortis en 5 à 10 ans.
- L'amortissement ne crée pas de déficit fiscal, mais il réduit considérablement l'impôt dû.

CHAPITRE 5 : **TVA ET LOCATION MEUBLÉE**

Dans certains cas, la location meublée peut être soumise à la TVA.

Cela concerne notamment :

- Les locations saisonnières avec prestations hôtelières (ménage, petit-déjeuner, accueil).

CHAPITRE 6 : **OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET COMPTABLES**

Les formalités à respecter :

- Déclaration d'activité (formulaire P0i) auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.
- Tenue d'une comptabilité (obligatoire en régime réel).
- Déclaration annuelle des recettes via le formulaire 2042 C PRO.

CHAPITRE 7 : **DÉFISCALISATION ET CRÉDIT DE TVA EN** **OUTRE-MER**

Investir en Outre-Mer offre des avantages fiscaux exceptionnels :

- Crédit d'impôt sur l'achat d'un bien neuf destiné à de la location para-hotelière sous conditions.
- Récupération de la TVA sur l'achat d'un bien neuf sous conditions.

CONCLUSION

Optimiser la fiscalité de votre bien meublé est un levier essentiel pour maximiser votre rentabilité.

Un accompagnement professionnel permet d'identifier la meilleure stratégie et d'éviter les erreurs fiscales.

Il est important d'étudier votre situation personnelle et vos objectifs pour définir la bonne stratégie fiscale adaptée à vos besoins.

Contactez-nous pour une analyse personnalisée de votre situation fiscale !