



## PATRIMOINE

## IMMOBILIER

# Fiscalité du meublé : ce qu'il faut savoir

La location en meublé est soumise à un régime fiscal spécifique. En outre, l'investisseur a le choix entre plusieurs formules.

**● DES AVANTAGES FISCAUX**

Lorsqu'un épargnant décide d'investir dans une résidence avec services, le statut qui s'applique est souvent celui de loueur meublé non professionnel (LMNP) dans le cadre du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). L'atout maître de ce régime consiste à percevoir des revenus locatifs peu ou pas taxés. Il existe deux déclinaisons possibles, soit en Censi-Bouvard soit en amortissement. Applicable au neuf, le dispositif Censi-Bouvard permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % de la valeur du bien sur neuf ans et pour un montant d'investissement plafonné à 300.000 euros par an. Toutefois cette solution est peu choisie. « Pour un contribuable en quête d'une réduction d'impôt, le Pinel (location nue) s'avère plus puissant avec un taux de 12, 18 ou 21 % », indique Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine à Paris au sein du réseau Fiducée Gestion Privée. La seconde solution, actuellement la plus en vogue chez les investisseurs, consiste à « faire du LMNP » avec de l'amortissement. « Il est possible d'amortir notamment la valeur du bien immobilier et des meubles pendant vingt à trente

ans. Cet amortissement des charges sur une longue période permet de gommer les revenus locatifs », explique Corinne Coccetta, responsable du pôle immobilier chez Equance.

**● L'IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE**

En cas de plus-value, la cession d'un appartement en résidence gérée (bien non occupé comme une résidence principale) est imposable. Prélevée par le notaire pour le compte de l'Etat, cette ponction s'élève à 34,5 % (prélèvements sociaux de 15,5 % inclus). Cet impôt est dégressif grâce à des abattements applicables selon le nombre d'années de détention. L'exonération totale intervient au-delà de la 22<sup>e</sup> année de détention pour l'impôt et au-delà de la 30<sup>e</sup> année pour les prélèvements sociaux « Néanmoins, ce qui est intéressant de savoir dans le cas des résidences services c'est que le prix d'achat du lot à céder, qui sert de référence au calcul du montant de la plus-value imposable, ne tient pas compte des amortisse-

ments passés durant la durée de détention, à condition d'avoir opté pour ce régime », souligne Boris Vienne, notaire à Cornebarrieu (31).

**● DONATION ET SUCCESSION**

Pour ceux qui ont choisi d'acheter en Censi-Bouvard et qui souhaitent donner le bien avant neuf ans, il faut savoir qu'ils perdront l'avantage fiscal et devront rembourser à l'administration fiscale les réductions d'impôt accordées. « Pour éviter une remise en cause du dispositif, mieux vaut effectuer une telle donation après les neuf ans de détention obligatoire », conseille le notaire Boris Vienne. En revanche, un bien détenu en régime de droit commun avec un système d'amortissement « classique » peut faire l'objet d'une donation sans effet sur la fiscalité du donateur avec un bail qui se poursuit. Par la suite, le donataire pourra décider de céder le bien. Pour déterminer la plus-value, le prix d'achat retenu sera celui déterminé le jour de la donation. Si le nouveau propriétaire décide de conserver le bien et de pratiquer le système des amortissements, les compteurs sont remis à zéro au jour de la donation.

— L. B.

## 11 %

**DE RÉDUCTION D'IMPÔT**

C'est ce que peut obtenir un investisseur dans le neuf en optant pour la formule Censi-Bouvard.