

<https://www.francetransactions.com/immobilier/Transformer-son-bien-immobilier-locatif-nu-en-meuble.html>



Transformer son bien immobilier locatif nu en meublé ?

- à IMMOBILIER -



Publication date: vendredi 20 juin 2014

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Location nue, Location meublée non professionnelle : quels avantages ?

Le principal avantage d'une location meublée non professionnelle ([LMNP](#)) sur une location nue tient dans le régime fiscal de la LMNP. En effet dans ce régime, il est possible de déduire du résultat fiscal quasiment toutes les charges engagées dont, bien entendu les frais financiers mais aussi un amortissement du bien loué (hors terrain) et de son mobilier, ce qui n'est pas possible pour les revenus d'une location nue. Par conséquent les revenus fiscaux d'une location meublée sont quasi systématiquement nettement plus faibles que ceux d'une location nue, le revenu réel étant quant à lui assez proche. De plus, en LMNP, le régime des plus-values applicable à la cession du bien loué est identique à celui d'une location nue, avec une exonération possible au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour la [CSG/CRDS](#). Il n'y a donc pas de mauvaises surprises à redouter sur ce point.

Cette différence dans le montant des charges est également illustrée par la différence du taux d'abattement forfaitaire entre le régime micro foncier applicable aux locations nues qui dégagent moins de 15.000 Euros de recettes annuelles : 30%, et le régime micro BIC applicable aux LMNP qui dégagent moins de 32.900 Euros de recettes annuelles : 50%, cet abattement étant porté à 71% pour les LMNP à caractère touristique dont les recettes annuelles sont inférieures à 82.200 Euros.

Il y a cependant 2 limitations fiscales dans le régime LMNP :

- Il n'est pas possible d'imputer un déficit de LMNP sur son revenu global. En revanche, si les déficits de LMNP non issus d'amortissements sont reportables pendant 10 ans sur les bénéfices de LMNP, les déficits issus d'amortissements qui sont de loin les plus fréquemment rencontrés sont reportables sans limitation de durée. Par ailleurs, si un déficit reportable vient minorer tôt ou tard, sauf à ne pas avoir pu l'imputer dans les délais, la base de CSG CRDS sur les revenus du patrimoine (15,5%), un déficit foncier imputé sur les revenus globaux (dans la limite de 10.700Euros /an dans le cas général) ne sera jamais pris en compte pour minorer cette base. Ces limites ne sont donc finalement pas si contraignantes.
- Les biens en location meublée sont passibles de la CFE (cotisation foncière des Entreprises) qui se monte en général à environ 300 Euros par an et par bien loué. Cependant, cette charge déductible est en général nettement inférieure au gain réalisé entre la location meublée et la location nue.

En dehors de l'aspect fiscal, la location meublée est plus souple sur le plan juridique, puisque le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment et sans motif particulier avec un préavis de 3 mois et que le locataire peut mettre fin au bail à tout moment avec un préavis d'un mois.

Une précaution préalable : Ne pas avoir imputé de déficit foncier lié au bien loué nu au titre des 3 années précédant le passage en meublée.

L'imputation d'un déficit foncier n'est en effet définitivement acquise qu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle il est imputé, à la condition que l'immeuble concerné soit toujours offert à la location à ce moment. La transformation de la location nue en location meublée est assimilée pour l'application de ce texte à une fin de la location. L'arrêt de la location nue a alors pour conséquence l'annulation de l'imputation des déficits fonciers liés au bien qui était loué nu et le re-calcul de l'impôt sur le revenu de l'année concernée. Les déficits dont l'imputation est annulée restent cependant acquis et reportables sur les bénéfices fonciers des 10 années suivant leur réalisation, ce qui au passage les rend de nouveau imputables pour le calcul de l'assiette de la CSG et des [prélèvements sociaux](#).

Si vous avez réalisé des travaux au cours des 3 dernières années, il faudra donc s'assurer avant de passer en

location meublée que ce changement n'a pas de conséquences, ou que ses conséquences sont limitées.

Quelle sera la base de l'amortissement du bien mis en location meublée après avoir été loué nu :

La documentation fiscale BOI-BIC-PVMV-10-20-30-10 n°230 nous indique que :

Les immeubles appartenant à l'exploitant, mais non inscrits au bilan de l'entreprise, sont censés demeurer dans le patrimoine privé de l'exploitant même si celui-ci les utilise pour les besoins de l'exploitation.

Il s'ensuit qu'en cas d'inscription d'un tel immeuble au bilan en cours d'exploitation, l'exploitant peut effectuer cette inscription à la valeur réelle.

L'immeuble anciennement loué nu est donc inscrit à sa valeur réelle au jour du démarrage de sa location en meublé et peut donc être amorti sur cette base (Le terrain n'entrant pas dans la base de calcul).

Cette inscription ne génère pas de plus-value taxable dans la mesure où les immeubles loués en LMNP sont soumis au régime des plus values des particuliers, dans lequel seules les cessions à titre onéreux (avec contrepartie financière) sont taxées.

Comment procéder à la transformation ?

Il faut bien entendu meubler le bien. La loi Alur votée début 2014 a prévu une définition légale de la location meublée en tant que résidence principale du locataire. Un logement meublé est « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ». La loi Alur prévoit également la rédaction d'un « inventaire et un état détaillé du mobilier » qui doivent être réalisés pour la signature du bail. La liste des éléments de ce mobilier sera fixée par décret. Il faudra vraisemblablement prévoir les éléments standards (lit, armoire, table...), qui étaient jusque-là définis par la jurisprudence, et qui comportent jusqu'à l'équipement de la cuisine et notamment la vaisselle.

Il faut ensuite attendre un changement de locataire pour établir un nouveau bail meublé, avec un état des lieux indiquant la présence des meubles et équipements (listés sur l'inventaire détaillé établi par ailleurs), et remplir ensuite les formalités fiscales liées au démarrage d'une activité de location meublée s'il s'agit du premier bien loué meublé ou à l'ajout d'un bien dans le cas où on exploite déjà d'autres biens en location meublée.

Certains investisseurs souhaitent également ne pas attendre le départ du locataire pour passer en location meublée, mais dans ce cas, l'opération ne doit pas pouvoir être considérée comme fictive par l'administration fiscale (ce serait le cas si vous achetiez les meubles du locataire et qu'il vous les rachetait à son départ ultérieur) ni uniquement motivée par des raisons fiscales (il est possible d'invoquer la plus grande facilité à louer meublé, ou la plus grande souplesse des baux meublés), sous peine de graves difficultés avec l'administration. Il conviendra donc d'être particulièrement prudent dans ce cas.

En conclusion, transformer une location nue en location meublée ne pose pas de problème majeur, à condition de connaître la bonne façon de procéder. Il est recommandé dans ce cas d'effectuer cette transformation lors d'un changement de locataire afin de réaliser cette opération en toute sécurité fiscale. Vous pourrez ensuite bénéficier des avantages de la location meublée non professionnelle, à savoir une fiscalité minorée et une plus grande souplesse dans la gestion des baux.

Source : <http://blog.comptaexpert.fr/metiers/lmnp-transformer-un-logement-nu-en-logement-meuble>