



Investissement immobilier locatif... Une fiscalité de plus en plus complexe et contraignante...

Newsletter n°17-432 du 20 AVRIL 2017

L'investissement immobilier locatif est une solution souvent retenue par les épargnants. La fiscalité applicable lors de l'acquisition, lors de la location et en cas de transmission est potentiellement complexe et les redressements fréquents.

Nous constatons depuis plusieurs années en général et depuis plusieurs mois en particulier une inflation en matière de production législative, de doctrine administrative et de jurisprudence.



Ainsi les dernières lois prévoient :

- Une modification du champ d'application de la location en meublé ;
- De nouvelles modalités d'assujettissement au RSI des loueurs en meublé ;
- La refonte du dispositif Malraux ;
- La prorogation jusqu'à fin 2017 et des modifications des régimes Pinel et Censi Bouvard ;
- La mise en place du dispositif Cosse (Location dans le secteur social)



La doctrine administrative est continuellement enrichie :

Des réponses ministérielles enrichissent continuellement le catalogue de solutions particulières.

Par ailleurs, Bercy vient de procéder (**5 avril 2017**) à une importante mise à jour du BOFIP consacré à la location en meublé. (**BOI-BIC-CHAMP-40-10 ; BOI-BIC-CHAMP-40-20 ; BOI-BIC-PVMV-20-40-30**).

Location habituelle ou occasionnelle

L'imposition des revenus tirés de la location, directe ou indirecte, de locaux d'habitation meublés perçus à compter de 2017 ne dépend plus du caractère occasionnel ou habituel de la location. Ces revenus relèvent désormais de la catégorie des BIC, y compris lorsque la location meublée est exercée à titre occasionnel.

Exonération de la location ou sous-location d'une partie de l'habitation principale

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur habitation principale sont exonérées pour la totalité des produits retirés lorsque les pièces louées constituent pour le locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (CGI art. 35bis, I).

Pour 2017 le plafond est fixé par l'administration à 184 € par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, en Ile-de-France et 135 € dans les autres régions.

Cette exonération s'applique aux personnes qui mettent en location une ou plusieurs

pièces au sein de leur habitation principale et qui réduisent de ce fait le nombre de pièces qu'elles occupent personnellement. Le BOFIP précise désormais que les pièces non occupées par le bailleur avant la location, en raison notamment du fait qu'elles résultent de réaménagements, peuvent bénéficier de l'exonération. Il suffit que leur affectation à un usage d'habitation au sein de la résidence du bailleur puisse être caractérisée

(BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 110).

Bercy ajoute que la condition de pièce au sein de l'habitation principale suppose également que les locaux loués ne puissent être regardés comme constitutifs de logements indépendants de l'habitation principale.

Lorsqu'elles forment un tout indissociable avec l'habitation principale, les dépendances immédiates peuvent être regardées comme des pièces de l'habitation principale (chambres de services aménagées sous les combles, par exemple).

Le caractère indépendant ou non des pièces louées ou sous-louées s'apprécie notamment eu égard à la configuration, la superficie et la disposition de l'immeuble pris dans son ensemble **(BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 120).**

Détermination du caractère professionnel de l'activité

Au regard de l'impôt sur le revenu, la qualité de loueur professionnel est accordée aux personnes qui remplissent trois conditions cumulatives relatives à l'inscription au registre du commerce et des sociétés, au montant des recettes tirées de la location (23 000 €) et à la prépondérance de ces recettes par rapport aux autres revenus perçus.

Le BOFIP précise que le seuil de 23 000 € doit s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable, que l'immeuble loué meublé soit situé en France ou à l'étranger. **(BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 115).**

Pour les non-résidents, la prépondérance s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus **(BOI BIC-CHAMP-40-10 n°165).**

Sort fiscal des plus-values réalisées par les loueurs

Les loueurs en meublé professionnels peuvent bénéficier, lorsqu'ils en remplissent les conditions, des dispositifs en faveur des apports en société d'une entreprise individuelle **(CGI art. 151 octies),** des transmissions à titre gratuit **(CGI art. 41).**

Les plus-values à long terme réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles affectés à une activité de location meublée à titre professionnel sont désormais éligibles au régime d'abattement pour durée de détention prévu à l'article **151 septies B** du CGI.



La jurisprudence

Les juges quant à eux, continuent de traiter un stock considérable de contentieux liés à la fiscalité immobilière.

On citera ici, à titre d'exemple récent une décision portant sur l'utilisation abusive du régime du loueur en meublé professionnel.

Il s'agit d'une décision de la **CAA de PARIS, 2ème chambre, du 6 avril 2017, (16PA03954)**

Les faits

M. et Mme B...ont constitué le 6 février 2008 la SARL V dont ils détiennent respectivement 45 % et 55 % des parts et qui a pour activité l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers et droits immobiliers destinés à la location meublée à titre professionnel.

La SARL V, qui a opté pour le régime des sociétés de personnes, a acquis, le 23 mai 2008 et pour 1 715 000 euros, un appartement, dans lequel elle a effectué des travaux pour un montant de 124 216 euros et des achats de mobiliers pour 178 139 euros.

A compter du 1er novembre 2008, la société a donné le bien en location à ses deux associés pour un loyer mensuel de 8 000 euros selon les termes du bail conclu pour la période du 1er novembre 2008 au 31 octobre 2010, reconductible pour un an.

Le bien, unique actif de la société, constituait la résidence principale de M. et Mme B.

Aucun élément ne démontre que la société a développé des relations économiques avec des tiers ou aurait eu l'intention d'en établir.

La société n'a exercé aucune activité après la revente du bien, jusqu'à sa dissolution en 2010.

La décision

Les juges estiment que les services fiscaux ont suffisamment démontré que la constitution de la SARL et le contrat de location meublée mis en place avaient pour seul objet et effet de placer les requérants sous le régime de la location meublée professionnelle, régime favorable du fait de l'existence d'un résultat déficitaire imputable de 345 189 euros.

Ce montage, ne reflète pas la réalité de la situation des époux B..., qui entendaient se réserver la jouissance de l'immeuble, unique actif de la SAR. Ainsi le bail contracté dans le cadre d'un montage purement artificiel, alors même qu'il avait donné lieu à paiement de loyers, doit-être regardé comme fictif.

L'abus de droit est donc caractérisé.

Nos prochaines formations consacrées à l'immobilier...

Ces formations sont validantes au titre des obligations des intermédiaires immobiliers.



LYON	Immobilier d'entreprise	18 ET 19 MAI 14 heures	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Approche patrimoniale de l'immobilier	13 ET 14 JUIN MARS 14 HEURES	STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal	23 JUIN 7 HEURES	STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Immobilier d'entreprise	4 ET 5 JUILLET 14 HEURES	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

Nos autres formations...

PARIS	Stratégies de rémunération	4 ET 5 MAI 14 heures	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
--------------	----------------------------	---------------------------------------	---------------------	--

PARIS	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale	30 ET 31 MAI 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Démembrement et principales conséquences fiscales	1^{er} JUIN 7 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle	8 ET 9 JUIN 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise	14 ET 15 JUIN 14 HEURES	JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale	20 JUIN 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale	22 JUIN 7 HEURES	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Assurance-vie et stratégies patrimoniales	28 JUIN 7 HEURES	STEPHANE PILLEYRE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
PARIS	Les clefs pour une bonne stratégie retraite	29 JUIN 7 HEURES	VALERIE BATIGNE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

PARIS	La mise en œuvre du conseil patrimonial	29 et 30 JUIN 14 HEURES	STEPHANE PILLEYRE	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel	3 JUILLET 7 HEURES	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI
LYON	L'ISF et le patrimoine professionnel	4 JUILLET 7 HEURES	YASEMIN BAILLY SELVI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE



LES 31 AOUT ET 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 A CLERMONT FERRAND

**CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES
LEGISLATIVES**

15 HEURES DE FORMATION

JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

PIERRE YVES LAGARDE : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

VALERIE BATIGNE : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)

NOMBRE DE PLACES LIMITE