

## **LES CONDITIONS DU STATUT DE LOUEUR MEUBLÉ PROFESSIONNEL À L'IMPÔT SUR LE REVENU ?**

Depuis le 20 mars 2019, pour acquérir le statut de Professionnel au sens de l'impôt sur le revenu, l'activité de loueur en meublé doit :

Générer un loyer annuel supérieur à 23 000 € TTC,

Représenter la principale source de revenus d'activité (les recettes devant représenter au moins 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu, y compris ceux de la location meublée).

## **LES AVANTAGES COMPLÉMENTAIRES ASSOCIÉS À CE STATUT**

Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC, l'intégralité des charges d'exploitation est alors déductible des loyers.

## **EXONÉRATION TOTALE DES PLUS-VALUES**

En cas de revente de ses biens, le loueur en meublé professionnel est exonéré de toute taxation sur les plus-values long-terme s'il exerce cette activité depuis plus de cinq ans et génère moins de 90 000 € de recettes.

## **LES AVANTAGES EN MATIÈRE DE TRANSMISSION**

En cas de donation ou de succession à titre gratuit, le loueur en meublé professionnel pourra bénéficier de l'ensemble des mesures destinées à favoriser la transmission des petites entreprises.

## DÉFISCALISER SES LOYERS



Les biens mobiliers et immobiliers du loueur font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :

- Le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.
- Les biens immobiliers sont amortis selon leur valeur hors terrain (non amortissable), sur des durées comprises entre 12 et 55 ans en fonction des composants de l'immeuble.
- Ces amortissements ne sont comptabilisés fiscalement en charge que si le résultat d'exploitation est positif et à hauteur de celui-ci, ils ne peuvent donc contribuer à créer ou augmenter un déficit. Les amortissements alors différés le sont sans aucune limitation de durée et vont être utilisés dès que des résultats apparaîtront, permettant ainsi de les neutraliser fiscalement.

## ÉCONOMISER DES IMPÔTS

Les éventuels déficits du loueur en meublé professionnel sont imputables à son revenu global, permettant ainsi une économie d'impôt. Il est à noter que les frais d'acquisition générant la quasi-totalité des déficits (honoraires, droits d'enregistrements et de timbres, frais de montage, commissions...) suivent le régime comptable des frais d'acquisition des immobilisations. Ils peuvent donc être soit amortis totalement la première année soit imputés sur la toute la durée d'amortissement des immeubles.