

Guide de la fiscalité immobilière en France

Storm
GROUPE IMMOBILIER



La fiscalité immobilière en France

Introduction

La rentabilité d'un investissement immobilier dépend de la fiscalité applicable. Au moment d'élaborer votre stratégie d'investisseur, vous devez prendre en compte les spécificités de chaque régime fiscal (abattements, traitement des déficits et plus-values...) pour bien choisir le vôtre. Si votre projet comprend un objectif de transmission patrimoniale, vous pouvez envisager la création d'une SCI. À l'IR ou à l'IS ? Ce guide vous aidera à prendre la bonne décision ! Enfin, vous devez vous interroger

sur l'opportunité d'opter pour un dispositif de défiscalisation, en mettant en balance l'avantage fiscal et les contraintes associées. Prêt à poser la première pierre de votre empire immobilier ?





Dans le cadre d'un **investissement locatif**, les loyers que vous percevez sont soumis à imposition. Le régime fiscal applicable et ses modalités dépendent de la nature de la location : vide ou meublée.



En location vide

Les recettes locatives sont considérées comme des **revenus fonciers**. Vous avez le choix entre deux régimes fiscaux : le **régime micro-foncier** et le **régime réel**.



En location meublée

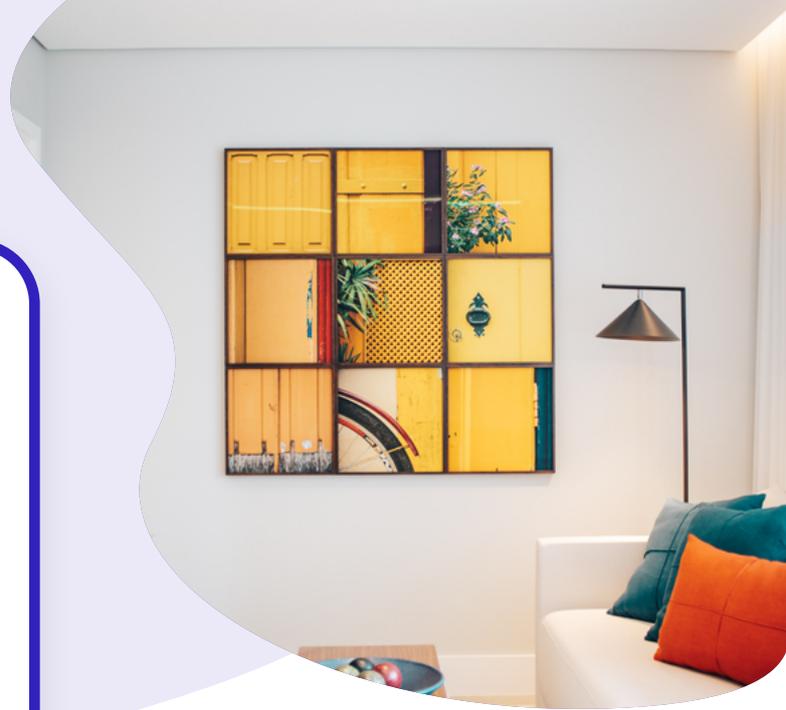
les recettes locatives sont considérées comme des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Vous pouvez choisir de les imposer au **régime micro-BIC** ou au **régime réel**.

La fiscalité de la location meublée

La location meublée est la mise à disposition contre un loyer d'un logement **garni du mobilier indispensable à une occupation normale par le locataire** (décret n° 2015-981 du 31/07/2015).

Pour exercer cette activité, vous devez choisir entre deux statuts : LMNP et LMP.

Les recettes locatives sont imposées soit au micro-BIC soit au régime réel.



Les caractéristiques d'un logement meublé

Pour être éligible à la location meublée, le bien doit comporter au minimum les éléments suivants :



Literie avec couette ou couverture



Système occultant dans les chambres (volets ou rideaux)



Équipements de cuisine type plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec compartiment congélateur ou congélateur



Vaisselle et ustensiles de cuisine en quantité suffisante pour que les locataires prennent leur repas



Table et sièges



Meubles de rangement



Luminaires



Matériel pour entretenir l'appartement

Le statut du loueur en meublé

En louant un logement meublé, vous relevez de l'un des deux statuts suivants :



Loueur en meublé non professionnel ou LMNP

Si vos recettes locatives, (loyers + charges) sont inférieures à 23 000 € TTC par an **ou** inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer fiscal.



Loueur en meublé professionnel ou LMP

Si vos recettes locatives, (loyers + charges), sont supérieures à 23 000 € TTC par an **et** supérieures à l'ensemble des revenus d'activité de votre foyer fiscal.

A savoir : le LMP est assujéti de plein droit à la Sécurité sociale des indépendants (SSI). À ce titre, il est redevable de cotisations sociales, avec un forfait minimum de 1 145 euros par an. Sur option et sous conditions, il peut demander son rattachement au régime général, qui propose un calcul différent du montant des cotisations sociales.



Les régimes fiscaux applicables à la location meublée

Les loyers que vous encaissez sont taxés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. De plein droit, vous êtes soumis au régime micro-BIC. Si vos recettes excèdent un certain montant, ou sur option, vous relèverez du régime réel.



Régime du micro-BIC

Le régime du micro-BIC s'applique si vos revenus locatifs annuels ne dépassent pas :

72 600
euros

172 600
euros

En régime micro-BIC, vous ne déduisez aucune charge de vos recettes locatives. Vous bénéficiez à la place d'un **abattement forfaitaire de 50 % en meublé classique, ou de 71 % en meublé de tourisme et chambres d'hôtes, avec un montant minimum de 305 euros.**

Vous êtes également redevable des **prélèvements sociaux de 17.2 %**. Attention, si en meublé de tourisme, vos recettes excèdent

23 000 euros par an, celles-ci sont soumises à cotisations sociales (et non aux prélèvements sociaux).

Le montant des recettes (loyer et charges) doit être indiqué sur la déclaration d'impôt en ligne. Rendez-vous sur le **formulaire n°2042 C PRO, au cadre « Bénéfices industriels et commerciaux »** pour faire votre déclaration !



Régime du réel

Si vos recettes dépassent les seuils du micro-BIC, ou sur option exercée avant le 1er février de l'année en cours, vous pouvez choisir l'imposition au régime réel. En cas d'option, celle-ci est irrévocable pour au moins deux

ans et est reconduite automatiquement.

On parle de régime réel, car il autorise la **déduction des charges pour leur montant réel**. Toutes les charges sont éligibles à la déduction dès lors qu'elles sont engagées dans

l'intérêt de l'exploitation et qu'elles peuvent être justifiées, notamment par une facture. Sont ainsi déductibles les intérêts d'emprunt, les charges de copropriété, les primes d'assurance...

Le régime réel vous permet également de **pratiquer des amortissements sur l'immobilier** (hors terrain) et sur le mobilier.

Contrainte du régime réel : vous êtes dans l'obligation de **tenir une comptabilité** et de **produire un plan d'amortissement**.

Vous devez déposer **une déclaration de résultat n° 2031** et ses annexes comportant un bilan, un compte de résultats, un tableau des immobilisations et amortissements et un relevé des provisions.

Pour ces raisons, nous vous conseillons vivement de faire appel à un expert-comptable !



Synthèse régime micro-BIC / régime réel

Application

De plein droit si :

- Recettes inférieures à 72 600 euros (meublé classique)
- Recettes inférieures à 176 200 euros (meublé de tourisme + chambres d'hôtes)

De plein droit si :

- Recettes supérieures à 72 600 euros (meublé classique)
- Recettes supérieures à 176 200 euros (meublé de tourisme + chambre d'hôtes). Sur option avant 1er février année en cours / option irrévocable pendant 2 ans

Prise en compte des dépenses

Abattement :

- 50 % (location classique)
- 71 % (meublé de tourisme, chambres d'hôtes). Minimum à verser : 305 euros

Déduction des charges :

- Engagées dans l'intérêt de l'exploitation
- Justifiées

Obligation de tenir une comptabilité

Non

Non

Régime
micro-BIC

Régime
réel

LMP et LMNP : les différences

Comme nous l'avons vu plus haut, vous relevez du **statut de LMNP** si les recettes générées par la location meublée sont inférieures à 23 000 € par an ou si elles sont inférieures aux autres revenus d'activité de votre foyer fiscal.

A contrario, vous relevez du **statut de LMP** si vos recettes de location meublée sont supérieures à 23 000 € par an **et** si elles sont supérieures aux autres revenus d'activité du foyer.

Sont pris en compte dans les revenus d'activité : les traitements et salaires, les pensions de retraite, les rentes viagères, les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices agricoles et les bénéfices non-commerciaux, pour leur montant net (après déduction des charges et abattements).

En dehors de cette distinction, les **principales différences** entre le statut de LMNP et le statut de LMP résident dans **le traitement des éventuels déficits et plus-values immobilières.**

Le traitement des déficits en LMNP et LMP

Vous créez un déficit dès lors que les charges que vous supportez sont supérieures aux recettes locatives que vous percevez. L'imputation du déficit et son report dépendent de votre statut, LMNP ou LMP.

- **Vous réalisez un déficit en LMNP :** vous pouvez le reporter pendant 10 ans, exclusivement sur la catégorie des BIC de location meublée non professionnelle.
- **Vous réalisez un déficit en LMP :** vous pouvez le déduire de votre revenu global sans limitation de montant. Vous diminuez ainsi votre assiette imposable et réduisez, voire supprimez votre IR.

Votre revenu global est insuffisant pour absorber le déficit ? Vous pouvez alors reporter le déficit, sur votre revenu global, pendant les 6 années suivantes.





Synthèse déficit LMNP / LMP

Déficit au régime réel

Reportable 10 ans sur BIC location meublée non professionnelle.

LMNP

Imputable sur revenu global de l'année en cours sans limitation de montant.
Reportable sur revenu global pendant 6 an.

LMP

La plus-value en LMNP et LMP

Comme son nom l'indique, le LMNP n'est pas un professionnel. En conséquence, la plus-value qu'il réalise relève du **régime des particuliers**. Correspondant à la **différence entre le prix de vente et le prix d'achat**, la plus-value est taxée à l'IR et aux prélèvements sociaux.

De plein droit, le **taux d'IR est fixé à 19 %**, celui des **prélèvements sociaux, à 17.2 %**. La loi fiscale prévoit des **abattements pour durée de détention**, pour l'IR et pour les prélèvements sociaux.

Pour être complètement exonéré d'IR, vous devez conserver le bien pendant au moins 22 ans. Pour être intégralement exonéré de prélèvements sociaux, vous devez conserver le bien pendant au moins 30 ans.

Voici le barème récapitulatif des abattements par durée de détention pour l'IR et pour les prélèvements sociaux :

Taux d'abattement par année de détention :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6e à la 21 année	6%	1,65%
22e année révolue	4%	1,6%
Au-delà de la 22e année	Exonération	9%
Au-delà de la 30e année	Exonération	Exonération

Le LMP relève du régime des plus-values des professionnels. À condition que l'activité de loueur soit exercée depuis au moins 5 ans, le régime prévoit :



Une exonération totale

de taxation de la plus-value lorsque celle-ci n'excède pas 90 000 euros.



Une exonération partielle

de taxation de la plus-value lorsque celle-ci est comprise entre 90 000 et 126 000 euros.

Si vous ne remplissez pas les conditions pour l'exonération, alors la plus-value professionnelle est imposée au régime des plus-values de court terme (moins de 2 ans) ou de long terme (plus de 2 ans), à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés (IS).





Traitement de la plus-value court terme et long terme en LMP

LMP exerçant en entreprise soumise à l'IR

Compensation entre plus-values et moins-values de l'exercice social = plus-value nette.

Plus-value nette ajoutée au bénéfice de l'entreprise puis taxée dans les conditions normales de l'IR.

À savoir : possibilité d'étaler l'imposition sur 3 ans.

Imputable sur revenu global de l'année en cours sans limitation de montant.

Reportable sur revenu global pendant 6 an.

LMP exerçant en entreprise à l'IS

Plus-value imposée au taux normal de 25 % ou au taux réduit de 15 % (applicable aux PME et seulement pour la tranche de bénéfices inférieure à 38 120 euros).

Plus-value
court
terme

Plus-value
long terme

Traitement des plus-values LMNP et LMP : ce qu'il faut retenir

- Application du régime des plus-values des particuliers.
- Plus-value = prix de vente – prix d'achat.
- Imposition normale à 19 % pour l'IR, à 17.2 % pour les prélèvements sociaux.
- Exonération d'IR au bout de 22 ans, exonération de prélèvements sociaux au bout de 30 ans.
- Application du régime des plus-values des professionnels.
- Plus-value = prix de vente – valeur nette comptable (prix d'achat – amortissements).
- Si activité d'au moins 5 ans : exonération totale pour plus-value inférieure à 90 000 euros. Exonération partielle pour plus-value comprise entre 90 000 et 126 000 euros.
- Si pas d'exonération possible, application du régime des plus-values à court terme et à long terme, à l'IR ou à l'IS.



Comment se déclarer en loueur en meublé ?

Pour pouvoir exercer votre activité de loueur, en LMNP comme en LMP, vous devez dans un premier temps vous immatriculer auprès d'un **centre de formalités des entreprises (CFE)**.

- Pour les LMNP, le CFE compétent est le greffe du tribunal de commerce dont dépend le bien loué .
- Pour les LMP, le CFE compétent est l'URSSAF si vous ne fournissez aucun service annexe à la location meublée (réception ou petit-déjeuner, par exemple), la CCI dans le cas contraire.

Vous remplirez le formulaire de commencement d'activité P0i, ou FCMB si vous exploitez le bien meublé en indivision. Il doit parvenir au CFE dans les **15 jours suivant la première mise en location du bien, en ligne ou par courrier**.

Après vérification, le greffe se charge de la transmission de la déclaration au Service des impôts et à l'INSEE. L'immatriculation permet d'indiquer le régime d'imposition choisi et d'obtenir un **numéro SIRET**.

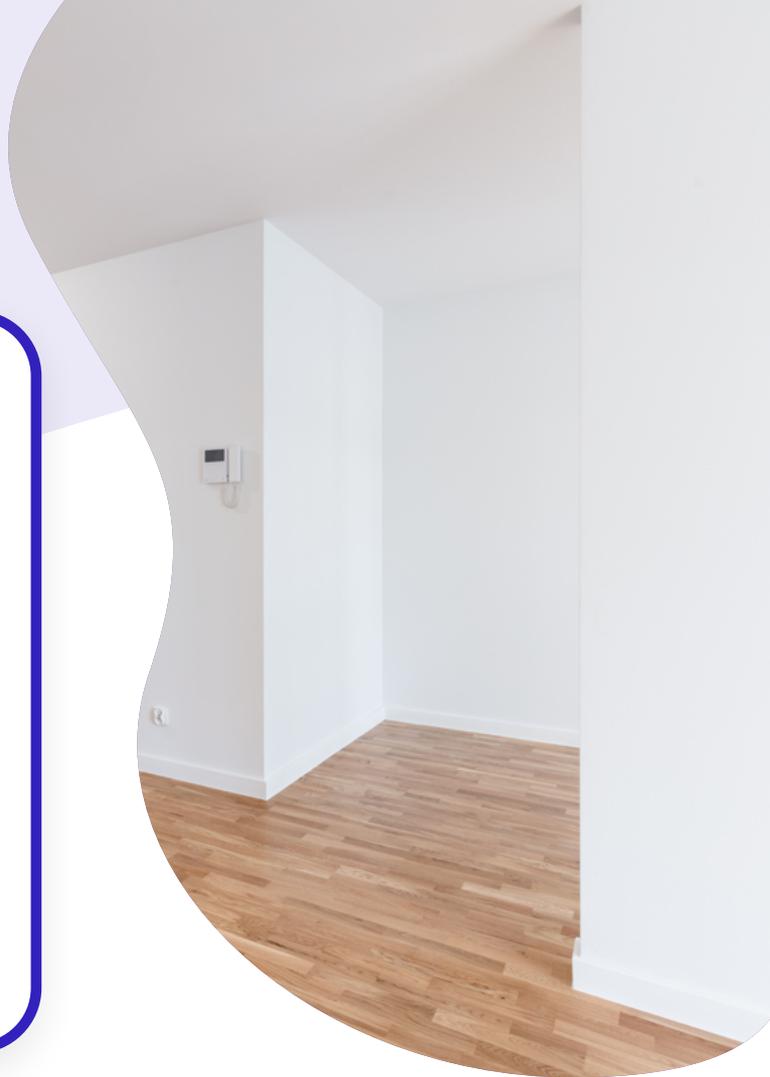


La fiscalité de la location nue

On appelle location nue ou vide la mise à disposition contre un loyer d'un bien non meublé. **Les loyers des locations vides** sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers**.

Il n'existe aucun statut spécifique pour le loueur d'un logement vide.

Les recettes locatives sont imposées au régime micro-foncier ou au régime réel.



Les régimes fiscaux applicables à la location nue

Les **loyers** que vous encaissez sont **taxés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers**. De plein droit, vous êtes soumis au régime micro-foncier. Si vos recettes excèdent un certain montant, ou sur option, vous relèverez du régime réel.



Régime du micro-foncier

Le régime du micro-foncier s'applique si **vos revenus fonciers bruts annuels hors charges n'excèdent pas 15.000 euros**. Vous ne pouvez pas déduire vos charges mais bénéficiez à la place d'un **abattement de 30 %**, appliqué par l'administration lors de votre déclaration. Vous êtes également redevable des prélèvements sociaux de 17.2 %.

Vous indiquerez le montant du revenu locatif brut lors de votre déclaration d'impôt en ligne, sur le formulaire n°2044, dans la catégorie des revenus fonciers (case 4BE).

- de
15 000
euros



Régime du réel

Si vos revenus fonciers excèdent 15 000 euros par an, ou sur option irrévocable pendant 3 ans, vous serez assujéti au régime réel. Ce régime vous permet de **déduire des revenus fonciers un nombre limité de charges**. Elles sont expressément visées par l'article 31 du CGI et comprennent notamment les intérêts d'emprunt, frais de gestion, primes d'assurance, charges de copropriété ou encore certains travaux.



Déficit foncier en location vide

Si vos charges sont supérieures à vos revenus fonciers, alors vous créez un déficit foncier. Vous pouvez **l'imputer sur votre revenu global dans une limite de 10 700 euros**. Ce mécanisme vous permet ainsi de diminuer ou de supprimer votre IR.

Votre revenu global est inférieur au déficit foncier ? Vous pouvez reporter le reliquat !

Deux hypothèses :

+ de
10 700€

Le déficit foncier est supérieur à 10 700 euros ou provient des intérêts d'emprunt : vous pouvez le reporter sur la catégorie des revenus fonciers pendant 10 ans.

- de
10 700€

Le déficit foncier est inférieur à 10 700 euros et ne provient pas des intérêts d'emprunt : il est considéré comme un déficit global et reportable sur le revenu global pendant 6 ans.



Synthèse régime micro-foncier / régime réel

<p>Application</p>	<p>De plein droit si recettes inférieures à 15 000 euros.</p>	<p>De plein droit si recettes supérieures à 15 000 euros Sur option irrévocable pendant 3 ans.</p>
<p>Prise en compte des dépenses</p>	<p>Abattement 30 %.</p>	<p>Déduction des charges autorisées par la loi (intérêts d'emprunt, primes d'assurance, dépenses de gestion administrative...).</p>
<p>Obligation de tenir une comptabilité</p>	<p>Non.</p>	<p>Déficit foncier imputable sur revenu global de l'année en cours jusqu'à 10 700 euros.</p> <p>Excédent de déficit foncier reportable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 ans sur la catégorie des revenus fonciers pour la part excédant 10 700 euros ou provenant des intérêts d'emprunt. • 6 ans sur le revenu global pour la part inférieure à 10 700 euros ou ne provenant pas des intérêts d'emprunt.
<p>Régime micro-foncier</p>		<p>Régime réel</p>





Les avantages de la location vide

Au nombre des **atouts de la location vide**, on peut citer :

- Une **demande locative soutenue** par tous les types de locataires (jeunes actifs, familles, seniors...) .
- La **stabilité de la location** : le bail prévoit un engagement d'au moins 3 ans avec le locataire .
- Un **risque moins important de turnover et de vacance locative**.
- **Peu de démarches administratives** (la déclaration initiale de CFE n'existe pas en location vide).
- La possibilité de créer un **déficit foncier imputable** sur le revenu global (dans la limite de 10.700 € par an et sous conditions).



Les inconvénients de la location vide

Au titre des inconvénients de la location vide, citons :

- Un loyer plus faible qu'en location meublée. Il est en moyenne inférieur de 5 à 30 %.
- Le délai de préavis pour reprise du logement par le propriétaire, qui est de 6 mois en location nue contre 3 mois en location meublée.

Tableau comparatif location vide et meublée

	Location meublée	Location nue
Statut du loueur	LMNP ou LMP Immatriculation CFE.	Aucun
Abattement au régime micro	50 % meublé classique 71 % meuble de tourisme + chambres d'hôtes.	30 %
Charges déductibles au régime réel	Toutes les charges engagées dans l'intérêt de l'exploitation et justifiables.	Liste énumérée par la loi.
Tenue d'une comptabilité	Oui	Non
Déficit	LMNP : déficit reportable 10 ans dans catégorie BIC location non professionnelle. LMP : imputable sur revenu global sans limitation de montant. Reportable 6 ans sur revenu global.	Déficit foncier imputable sur revenu global jusqu'à 10 700 euros. Excédent de déficit foncier reportable : <ul style="list-style-type: none"> • 10 ans sur la catégorie des revenus fonciers pour la part excédant 10 700 euros ou provenant des intérêts d'emprunt. • 6 ans sur le revenu global pour la part inférieure à 10 700 euros ou ne provenant pas des intérêts d'emprunt.
	Suite page suivante...	

	Location meublée	Location nue
Plus-value	<p>LMNP : régime des particuliers / Exonération IR après 22 ans, exonération prélèvements sociaux après 30 ans.</p> <p>LMP : régime des professionnels / Exonération totale si plus-value < 90 000 euros.</p> <p>Exonération partielle si plus-value entre 90 000 à 126 000 euros.</p> <p>Si pas d'exonération possible, régime plus-value court terme et long terme, à l'IR ou l'IS.</p>	Régime des particuliers / Exonération IR après 22 ans, exonération prélèvements sociaux après 30 ans
Durée du bail	<p>1 an pour une location meublée classique.</p> <p>9 mois si le preneur est étudiant</p> <p>De 1 à 11 mois en bail mobilité.</p> <p>90 jours avec la même personne en location saisonnière.</p>	3 ans
Montant du dépôt de garantie	<p>2 mois de loyer maximum.</p> <p>Pas de dépôt de garantie en bail mobilité.</p>	1 mois de loyer maximum.
Durée du préavis du locataire	1 mois	3 mois
Durée de préavis du propriétaire pour reprise du logement	3 mois	6 mois
Avantages autres que fiscaux	<p>Loyers majorés</p> <p>Offre moins abondante qu'en location nue : moins de concurrence avec les autres bailleurs.</p>	<p>Moins de turn-over</p> <p>Demande locative soutenue.</p>
Inconvénients	<p>Risque de turn-over</p> <p>Travaux et réparations plus fréquents (mais déductibles au réel).</p>	<p>Loyers plus faibles</p> <p>Forte concurrence entre bailleurs.</p>
Déficit	<p>LMNP : déficit reportable 10 ans dans catégorie BIC location non professionnelle</p> <p>LMP : imputable sur revenu global sans limitation de montant</p> <p>Reportable 6 ans sur revenu global</p>	<p>Déficit foncier imputable sur revenu global jusqu'à 10 700 euros</p> <p>Excédent de déficit foncier reportable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 ans sur la catégorie des revenus fonciers pour la part excédant 10 700 euros ou provenant des intérêts d'emprunt • 6 ans sur le revenu global pour la part inférieure à 10 700 euros ou ne provenant pas des intérêts d'emprunt

La fiscalité de la société civile immobilière (SCI)

La SCI (société civile immobilière) est une société constituée par au moins **2 associés**. Cette structure juridique permet de mutualiser la capacité d'emprunt des associés, d'acheter et **de gérer en commun un ou plusieurs biens immobiliers**.

C'est la SCI qui est propriétaire des biens immobiliers. Les associés les détiennent indirectement, par le biais de leurs parts sociales. Ces parts leur sont attribuées proportionnellement à leurs apports dans le capital social.

La loi ne prévoit pas de capital social minimum pour la SCI, qui peut avoir un capital fixe ou un capital variable.

Le fonctionnement de la SCI

L'organisation et le fonctionnement de la SCI sont déterminés par les statuts juridiques. Il appartient au gérant de prendre toutes les décisions courantes portant sur le patrimoine. Les autres décisions sont prises par l'assemblée générale des associés, selon les modalités prévues dans les statuts.



Les différents types de SCI :

SCI de gestion ou de location

Elle permet l'acquisition et la gestion en commun du patrimoine immobilier.

Elle s'occupe essentiellement de la gestion locative (encaissement des loyers, règlement des charges...) et des travaux.

SCI familiale

Les associés sont membres d'une même famille (jusqu'au 4ème degré). Cette structure est privilégiée pour gérer le patrimoine immobilier familial, évitant ainsi les écueils de l'indivision, et pour préparer la transmission, en diminuant les droits de succession.

SCI d'attribution

Elle est créée en vue d'acheter ou de construire un ensemble immobilier dont les lots seront partagés entre les associés. Chaque associé devient propriétaire d'un ou plusieurs lots en proportion de son apport dans le capital.

SCI construction-vente (SCCV)

Comme son nom l'indique, elle est créée pour effectuer des opérations de construction suivies d'une revente. La SCCV sera dissoute à la fin de l'opération car elle aura réalisé son objet social.

SCI de jouissance à temps partagé

Elle permet aux associés de partager l'usage d'un bien immobilier et non sa propriété.



Les régimes fiscaux de la SCI

De plein droit, la SCI est une société de personnes, dont la principale caractéristique est d'être **fiscalement transparente**. Les bénéfices qu'elle réalise sont imposés non pas à son niveau, mais **entre les mains des associés**, à l'impôt sur le revenu. On parle de SCI à l'IR.

Sur option, il est possible de faire peser l'imposition des bénéfices sur la société : il s'agira alors d'une **SCI à l'IS**.

À savoir : du fait de la transparence fiscale, la SCI à l'IR permet de mettre en place un dispositif de défiscalisation comme les lois Pinel, Malraux ou Denormandie. Dans ce cas, les associés bénéficient d'une **réduction d'impôt sur leur quote-part au sein de la SCI**, et non sur l'ensemble de l'investissement.



La fiscalité de la SCI à l'IR

Les associés sont imposés à l'IR pour les revenus fonciers encaissés par la SCI et pour la plus-value qu'elle dégage à l'occasion d'une revente.

Les **revenus fonciers sont normalement imposés au régime réel**, mais vous pouvez demander l'application du micro-foncier si :

- Vous louez en location nue un bien qui vous appartient en direct (et non à la SCI).
- Le montant des recettes de cette location et de la quote-part de recettes provenant de la SCI n'excède pas 15 000 euros.

Si vous détenez uniquement des parts

de SCI, vous indiquerez votre quote-part de revenus à la **déclaration n°2042** (ligne 4BA). Si en plus des parts de SCI, vous êtes propriétaire d'un bien locatif nu, remplissez **la déclaration n°2044**.

À savoir : le mécanisme du déficit foncier s'applique aussi aux associés de SCI.

Pour la plus-value, qui résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, vous relevez du régime d'imposition des particuliers. Vous bénéficiez d'un abattement pour durée de détention, mais devez conserver le bien pendant 22 ans pour être exonéré d'IR, et pendant 30 ans pour être exonéré de prélèvements sociaux.

Taux d'abattement par année de détention

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 %	1,65 %
22e année révolue	4 %	1,6 %
Au delà de la 22e année	Exonération	9 %
Au delà de la 30e année	Exonération	Exonération





La fiscalité de la SCI à l'IS

La SCI à l'IS n'est pas fiscalement transparente. Les **recettes et plus-values sont imposées au niveau de la société**. Le résultat imposable est calculé après déduction des charges d'exploitation et des amortissements.

La SCI à l'IS implique une **double imposition** lorsque les associés font le choix de se verser des dividendes. En effet, le bénéfice est imposé :

- **Une première fois au niveau de la société** : au taux normal de 25 % ou au taux réduit de 15 % (pour la fraction de bénéfices inférieurs à 38 200 euros).
- **Une autre fois entre les mains des associés** : à la flat tax de 30 % (12.8 % d'IR et 17.2 % de prélèvements sociaux). Sur option valable pour tous vos revenus de capitaux mobiliers, vous pouvez préférer une imposition au **barème progressif de l'impôt sur le revenu**. Dans cette hypothèse, vous bénéficiez d'un abattement de 40 % sur le montant brut du dividende, et déduisez la CSG de 6.8 %.

Le traitement de la plus-value est également moins avantageux pour une SCI à l'IS. En SCI à l'IR, la plus-value se calcule selon la formule : prix de cession – prix d'achat. Elle profite en outre des abattements pour durée de détention.

En SCI à l'IS, **la plus-value se calcule selon la formule : prix de cession – valeur nette comptable (VNC)**. La VNC prend en compte la valeur des amortissements pratiqués. Plus il y a eu d'amortissements au fil du temps, plus la VNC est faible. Et **une VNC faible = une plus-value élevée...** sachant qu'en plus elle ne profite d'aucun abattement pour durée de détention !

La plus-value est ensuite **imposée au niveau de la société** (au taux normal ou au taux réduit), **puis entre les mains des associés** s'ils se versent des dividendes (à la flat tax ou au barème progressif de l'IR).

À savoir : si vous souhaitez faire de la location meublée, qui est une activité commerciale, vous devez obligatoirement créer une SCI à l'IS. Il existe toutefois une tolérance lorsque les revenus tirés de la location meublée n'excèdent pas 10 % des recettes totales de la SCI. Dans ce cas de figure, la SCI peut rester à l'IR.



La SCI et la transmission du patrimoine

Si la SCI est souvent constituée dans un cadre familial, c'est parce qu'elle permet d'optimiser fiscalement la transmission du patrimoine... À condition de l'anticiper !

Vous disposez ainsi de deux leviers à actionner pour réduire la facture fiscale de la transmission en SCI :



Le démembrement du droit de propriété

Vous conservez l'usufruit des parts sociales (le droit de percevoir les revenus) et concédez la nue-propriété des parts aux héritiers. À votre décès, vos héritiers deviennent pleinement propriétaires des parts de SCI, sans formalités ni frais supplémentaires.



Les abattements légaux

En donation comme en succession, il existe **un abattement de 100 000 euros par parent et par enfant**. En donation, l'abattement se recharge tous les 15 ans. D'où l'intérêt d'anticiper pour transmettre le patrimoine en franchise d'impôt !

Le fisc prend en compte la valeur nette des parts de SCI au moment de calculer les droits de donation ou de succession. **Cette valeur nette est réduite par le passif de la SCI** et diminue ainsi mécaniquement l'imposition.

Le démembrement des parts permet également de diminuer les droits de donation ou de succession. Lorsque vous apportez la nue-propriété des parts à vos enfants, les droits ne sont pas calculés sur la base de la valeur nette, mais sur la base **d'un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier**.

Par exemple, si vous avez 62 ans au moment de la donation des parts, votre enfant paiera de l'impôt sur 60 % de la valeur des parts, après déduction de l'abattement de 100 000 euros.

Age de l'usufruitier

Valeur de l'usufruit (%)

Valeur de la nue-propriété

Moins de 21 révolus	90 %	10 %
Moins de 31 révolus	80 %	20 %
Moins de 41 révolus	70 %	30 %
Moins de 51 révolus	60 %	40 %
Moins de 61 révolus	50 %	50 %
Moins de 71 révolus	40 %	60 %
Moins de 81 révolus	30 %	70 %
Moins de 91 révolus	20 %	80 %
Plus de 91 révolus	10 %	90 %

Défiscalisation immobilière : les principaux dispositifs

Loi Pinel, Loi Denormandie, Loi Malraux : voici les **principaux dispositifs de défiscalisation immobilière** dans le neuf et dans l'ancien.



La défiscalisation Pinel dans le neuf

Reconduit au moins jusqu'en décembre 2024, le dispositif Pinel vous offre une réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement de location. Vous devez respecter de nombreuses conditions pour que l'avantage fiscal ne soit pas remis en cause par l'administration.

Montant de la réduction d'impôt

De **12 %**, **18 %** ou **21 %**, le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'engagement : **6, 9 ou 12 ans**. Si vous choisissez un engagement de location de 6 ou 9 ans, il est possible de le **proroger par période triennale** jusqu'à 12 ans maximum.

La réduction d'impôt est lissée dans le temps. Elle est de 2 % par an pendant les 9 premières années, puis de 1 % pour les 3 dernières années.

Engagement de location	Taux de réduction d'impôt
Période initiale de 6 ans	12 % (2%x6ans)
Première prolongation de 3 ans	6 % (2%x3ans)
Seconde prolongation de 3 ans	3 % (3x1%)
Période initiale de 9 ans	18 % (2%x9)
Prolongation de 3 ans	3 % (3x1%)

La réduction d'impôt est limitée à deux logements par an. Elle est également plafonnée à 300 000 euros par an et par investisseur et à 5 500 euros par mètre carré. Elle entre dans le **calcul du plafonnement global des niches fiscales** de 10 000 euros par an.

Au total, la défiscalisation Pinel peut atteindre au maximum **36 000 €** pour un engagement de 6 ans, **54 000 €** pour un engagement de 9 ans et **63 000 €** pour un engagement de 12 ans.

À savoir : sauf pour les logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville ou pour les logements offrant un niveau élevé de qualité, la réduction d'impôt va progressivement diminuer en 2023 et 2024.

Taux de la réduction d'impôt :

Engagement de location	Jusqu'en 2022	En 2023	En 2024
Période initiale de 6 ans	12 %	10,5 %	9 %
Première prolongation de 3 ans	6 %	4,5 %	3 %
Seconde prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
Période initiale de 9 ans	18 %	15 %	12 %
Prolongation de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %

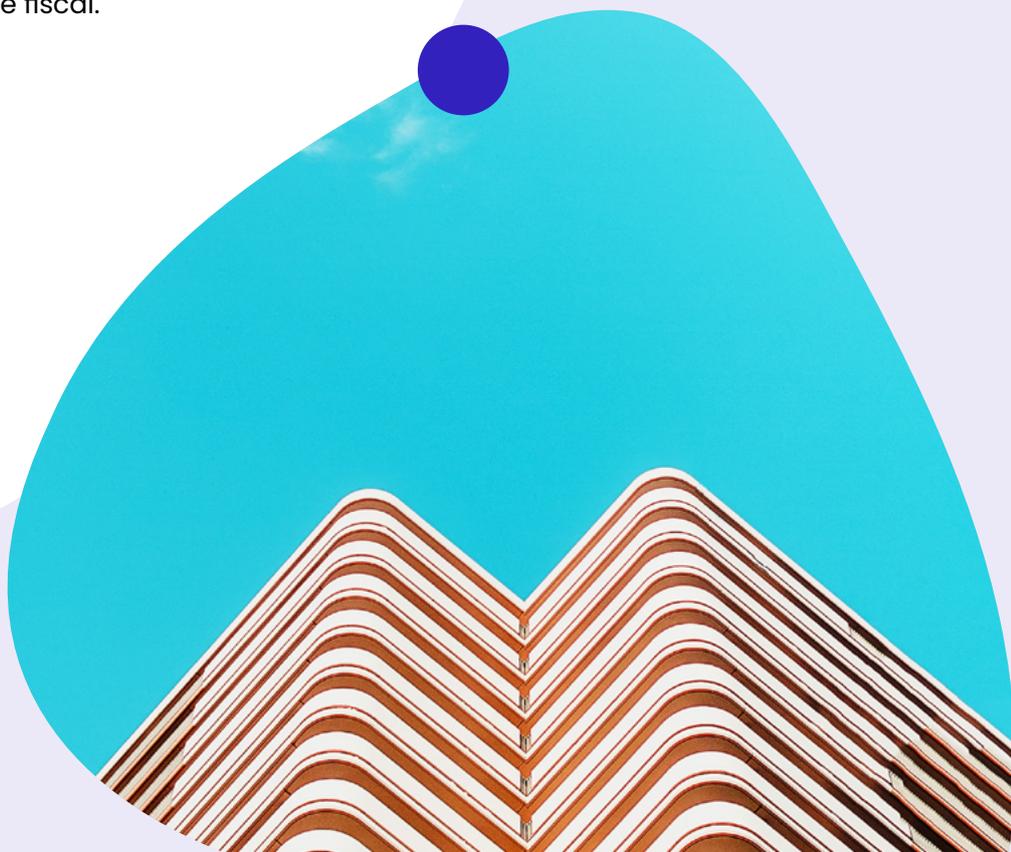
Conditions d'éligibilité au dispositif Pinel

Pour être éligible au dispositif Pinel, il faut que :

- Le bien, situé dans un **bâtiment d'habitation collectif**, soit neuf et atteigne un niveau de performance énergétique globale. Sont désormais exclues du dispositif les maisons jumelées et les maisons individuelles construites au sein d'une copropriété.
- Le bien se situe en **zone tendue** (zones A, Abis ou B1) ou dans des communes couvertes par un Contrat de redynamisation de site de défense (CRSD).
- Le bien soit loué nu comme **résidence principale**, dans les 12 mois suivant son achèvement ou son acquisition.
- Le **locataire n'appartienne pas à votre foyer fiscal** (il peut cependant être l'un de vos ascendants ou descendants).
- Le **revenu du locataire soit inférieur au plafond fixé** par décret, variable en fonction de la zone et du nombre d'occupants du logement .
- Le loyer n'excède pas certains plafonds, variables en fonction de la zone.

Les investisseurs pensent souvent que le dispositif Pinel est réservé aux investissements dans le neuf ou dans la construction (VEFA). Cependant, depuis 2019, il s'applique également, et sous conditions, dans l'ancien.

À savoir : le non-respect de la période d'engagement ou des conditions de mise en location entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.





La défiscalisation Pinel dans l'ancien

Le dispositif Pinel ancien fonctionne selon le même principe que le Pinel neuf. Mais pour bénéficier de la réduction d'impôt, vous devez acquérir un bien nécessitant :

- **Une rénovation** représentant au moins 25 % du coût total de l'opération.
- **Une réhabilitation** permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf.
- De passer d'un **local à un logement** à usage d'habitation.

Avantage du Pinel ancien : **il peut se cumuler avec le mécanisme des déficits fonciers**. On parle alors de Pinel optimisé au déficit foncier. Le principe est simple : vous déduisez les dépenses de travaux autres que celles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt Pinel de vos revenus fonciers.

Lorsque ces dépenses sont supérieures à vos revenus fonciers, vous générez un déficit foncier. Vous pouvez imputer ce déficit sur votre revenu global, à hauteur de **10 700 euros maximum par an**. La fraction de déficit qui excède 10 700 euros est reportable pendant 10 ans, dans la **catégorie des**

revenus fonciers.

Exemple : vous créez un déficit foncier de 20 000 euros. Vous déduisez 10 700 euros de déficit de votre revenu global de l'année en cours. L'excédent, soit 9 300 euros, est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si votre revenu global est inférieur au déficit créé (toujours dans la limite de 10 700 euros), alors vous pouvez **reporter l'excédent de déficit sur votre revenu global, pendant 6 ans**.

Exemple : vous créez un déficit de 10 000 euros, votre revenu global de l'année en cours est de 9 000 euros. L'excédent de déficit, soit 1 000 euros, est reportable sur votre revenu global des 6 années suivantes.

A savoir : le bien doit rester loué au moins 3 ans après l'imputation du déficit foncier sur le revenu global, sous peine de remise en cause par le fisc.





La défiscalisation Denormandie dans l'ancien

Disponible jusqu'au 31 décembre 2023, le **dispositif Denormandie** ouvre droit à une **réduction d'impôt sur le revenu**, à condition d'investir dans un bien situé en quartier ancien dégradé et de le proposer en location sur une durée de 6, 9 ou 12 ans.

Montant de la réduction d'impôt

Le dispositif Denormandie offre la même réduction d'impôt que le Pinel. Elle varie en fonction de la durée d'engagement de location :

- **12 %** pour un bien loué pendant 6 ans.
- **18 %** pour un bien loué pendant 9 ans.
- **21 %** pour un bien loué pendant 12 ans.

La réduction d'impôt est plafonnée à **300 000 €** par personne et par an et à **5 500 € par m²** de surface habitable.

La loi Denormandie permet ainsi d'obtenir une réduction d'impôt maximum de **36 000 €** pour un engagement de location de 6 ans, **54 000 €** pour un engagement de neuf ans et **63 000 €** pour un engagement de douze ans. La réduction d'impôt entre dans le calcul du plafonnement des niches fiscales.

Conditions d'éligibilité au dispositif Denormandie

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Denormandie, il faut que le bien à rénover :

- Se situe dans l'une des **222 communes participant au plan d'action « Cœur de ville »** ou dans l'une des communes ayant passé une **convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)**.

- Soit **loué nu comme habitation principale**, dans l'année suivant l'achèvement des travaux au maximum
- Soit loué en respectant un loyer variable en fonction de la zone (A, A bis, B1 ou B2 sur agrément).
- Soit loué à un locataire n'appartenant pas à votre foyer fiscal (qui peut néanmoins être de votre famille), dont le revenu ne dépasse pas le plafond fixé par décret.
- Nécessite des **travaux de réhabilitation représentant au minimum 25 % du total de l'opération**.

Les travaux éligibles à la réduction d'impôt Denormandie doivent être réalisés par un **professionnel certifié Reconnu garant pour l'environnement (RGE)** et porter sur :

- **L'amélioration de la performance énergétique** du bien d'au moins 30 % (20 % si le logement est en habitat collectif).
- **Au moins 2 types de travaux parmi les 5 suivants** : isolation des fenêtres, isolation des murs, isolation des combles, changement de chaudière et changement de production d'eau chaude.
- **La création de surfaces habitables nouvelles**.

À savoir : le non-respect des conditions applicables au dispositif Denormandie entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.



La défiscalisation Malraux dans l'ancien

Le **dispositif Malraux** offre une réduction d'impôt de 22 à 30 % sur l'IR des propriétaires qui **rénovent un immeuble à caractère historique ou esthétique** et qui s'engagent à le louer au moins 9 ans.

Montant de la réduction d'impôt

Appliqué sur le coût des travaux, le taux de la réduction d'impôt Malraux varie en fonction du lieu d'implantation du bien. Il est de :

- **22 %** pour un bien localisé dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique, dans une ancienne ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager) ou une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
- **30 %** pour un bien localisé dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSVM (Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur) approuvé, un QAD (quartier ancien dégradé) ou un quartier conventionné NPNRU - Anciens secteurs sauvegardés.

La réduction d'impôt est plafonnée dans le temps et dans son montant. Elle est ainsi **limitée à 400 000 € sur une période de 4 ans, soit 100 000 euros par an**. Elle est applicable dès l'année de réalisation des travaux.

Si une fraction de la réduction d'impôt excède votre imposition de l'année en cours, vous pouvez l'imputer sur votre IR des 3 années suivantes.

Depuis le 1er janvier 2013, la réduction d'impôt en loi Malraux n'est plus soumise au plafonnement des niches fiscales.

Bon à savoir : la défiscalisation Malraux ne doit pas être confondue avec la loi Monuments Historiques permettant de bénéficier d'une déduction de 100 % du coût des travaux pour un bien classé Monument Historique ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

Conditions d'éligibilité au dispositif Malraux

L'immeuble rénové doit être :

- **Loué nu.**
- **Loué en tant que résidence principale du locataire.**
- Loué pendant **au minimum 9 ans** à une personne autre qu'un de vos ascendants ou descendants.
- **Mis en location dans les 12 mois** qui suivent l'achèvement des travaux de restauration au maximum.

Les travaux peuvent porter sur un immeuble dégradé situé en zone d'urbanisme protégée ou être entrepris dans le cadre d'un **contrat de vente d'immeuble à rénover** (vente en l'état futur de rénovation ou VEFR).

Pour ouvrir droit à la réduction, les travaux doivent :

- Porter sur des **immeubles situés dans les secteurs sauvegardés**.
- **Être déclarés d'utilité publique** (sauf dans le cas où un plan de sauvegarde ou de mise en valeur a été approuvé).
- Aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti (les travaux de restauration partielle n'ouvrent pas droit à la réduction).
- Être contrôlés et suivis par un **Architecte des Bâtiments de France (ABF)**.

Ce qu'il faut retenir des différents dispositifs de défiscalisation immobilière

La défiscalisation Pinel



Avantage

Réduction d'impôt 12 % à 21 % en contrepartie d'un engagement de location de 6 à 12 ans et du respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires.



Pour quel profil

Les contribuables imposés chaque année (voir Pinel) et disposant d'une bonne connaissance du marché locatif local.



Points d'attention

Choix de la commune, plafonds de loyer et de ressources des locataires.

La défiscalisation Denormandie



Avantage

Réduction d'impôt 12 % à 21 % en contrepartie d'un engagement de location de 6 à 12 ans et du respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires.



Pour quel profil

Les contribuables imposés chaque année (voir Pinel) et disposant d'une bonne connaissance du marché locatif local.



Points d'attention

Choix de la commune, plafonds de loyer et de ressources des locataires.

La défiscalisation Malraux



Avantage

Réduction d'impôt de 22 à 30 % en contrepartie de travaux de rénovation lourds et d'un engagement de location de 9 ans.



Pour quel profil

Les investisseurs fortement fiscalisés (taux marginal d'imposition supérieur à 30 %) souhaitant aussi se bâtir un patrimoine de qualité.



Points d'attention

Chantier suivi par un architecte des Bâtiments de France, restauration complète du logement (intérieur et bâti), autorisation spéciale du Préfet avant le début du chantier.

Les statuts LMNP/LMP



Avantage

Possibilité de déduire l'ensemble des charges d'exploitation, de pratiquer des amortissements et de créer un déficit. Exonération de plus-value possible pour le LMNP et le LMP.



Pour quel profil

Les contribuables souhaitant faire de l'investissement locatif et rentable (LMNP) et les professionnels souhaitant élargir leur patrimoine tout en diminuant leur imposition (LMP).



Points d'attention

Comptabilité commerciale rigoureuse et adhésion à un organisme de gestion agréé en régime réel.



Les questions fréquemment posées



Qu'est-ce qu'une SARL de famille ?



La location meublée étant une activité commerciale, vous ne pouvez normalement pas choisir une société imposée à l'IR pour l'exercer. L'inconvénient des sociétés à l'IS, c'est qu'elles donnent lieu à une double imposition. Les bénéfices et plus-values sont imposés une première fois à l'IS, au niveau de la société, puis une seconde fois à l'IR, au niveau des associés s'ils décident de se verser des dividendes.

Bonne nouvelle, il existe une structure juridique pour contourner cet écueil : la SARL de famille. Comme le prévoit le CGI, la SARL de famille n'est pas soumise à l'IS, mais à l'IR. Chaque associé paie de l'IR en proportion de ses parts dans le capital social. Si la SARL enregistre un déficit, les associés le répercutent sur leur feuille d'impôt. **Notez que seule la location meublée est autorisée en SARL à l'IR, vous ne pouvez donc pas la créer pour faire de la location nue.**

Autre avantage de la SARL de famille : la responsabilité des associés est limitée à leurs apports dans le capital social. Leurs biens personnels échappent ainsi aux créanciers en cas de dettes de la société.

Qui peut créer une SARL de famille ? Les ascendants et descendants ou les frères et sœurs, ainsi que les conjoints et partenaires de PACS.



Faut-il créer une société holding ?



Une holding immobilière est une société qui détient les parts sociales d'une ou plusieurs autres sociétés propriétaires d'immeubles. Contrairement à la SCI, son objet social n'est pas la gestion d'un patrimoine immobilier, mais seulement la gestion de ses participations dans d'autres sociétés.

La holding est la société mère, et les sociétés qu'elle détient, ses filiales. Ce montage présente un intérêt fiscal. Vous avez le choix entre deux régimes fiscaux pour la holding :

- Le régime mère-fille : il offre à la holding une exonération d'impôt à hauteur de 95 % des dividendes qu'elle perçoit de ses filiales et permet d'éviter la double imposition des bénéfices générés à son niveau et à celui de ses filiales. Deux conditions à réunir pour choisir ce régime : que la holding et la filiale soient assujetties à l'IS et que la holding détienne au moins 5 % du capital de la filiale.
- Le régime de l'intégration fiscale : il permet de mutualiser les résultats de l'ensemble des filiales, les pertes des unes compensant les bénéfices des autres. De cette manière, l'impôt sur les

bénéfices diminue. À noter également que les dividendes perçus par la holding sont intégralement exonérés de taxation. Une condition à remplir pour bénéficier de ce régime : que la holding détienne 95 % du capital de la filiale.



Que faire pour éviter de passer LMP ?



Vous serez considéré comme un LMP si vous remplissez les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes locatives sont supérieures à 23 000 euros par an.
- Les recettes locatives sont supérieures à l'ensemble des revenus d'activité du foyer (salaires, BIC, BNC, BA...).

Pour éviter de passer en LMP, il faut donc que vous mainteniez vos recettes locatives sous 23 000 euros, ou qu'elles soient inférieures à l'ensemble des revenus d'activité de votre foyer.



Est-il possible de ne pas payer d'impôt dans l'immobilier ?



Plusieurs stratégies d'optimisation fiscale vous permettent de limiter ou de supprimer votre imposition :

- **Le régime réel en location nue** : il permet de déduire certaines charges et de créer un déficit foncier. Vous pouvez déduire ce déficit de votre revenu global de l'année en cours à hauteur de 10 700 euros.
- **Le régime réel en location meublée** : il permet de déduire l'ensemble des charges d'exploitation et de pratiquer des amortissements. Le LMP peut déduire le déficit créé par les charges de son revenu global de l'année en cours, sans limitation de montant. Le LMNP ne peut pas déduire le déficit lors de l'année en cours, mais peut le reporter pendant les 10 années suivantes, dans la catégorie des BIC de location non-professionnelle. Si le montant de cette catégorie diminue, il fait mécaniquement baisser l'assiette imposable.
- **Le régime micro-foncier en location nue** : il vous fait bénéficier d'un abattement de 30 % sur les recettes locatives brutes hors charges.
- **Le régime micro-BIC en location meublée** : il vous offre un abattement de 50 % en meublé classique, de 71 % en meublé de tourisme et chambres d'hôtes.
- **Les dispositifs de défiscalisation** : ils proposent une réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement de location.
- **Les SCI** : à l'IR, la SCI permet de bénéficier des avantages fiscaux du régime réel et des dispositifs de défiscalisation. À l'IS, la SCI supporte l'imposition des bénéfices, tant que les associés ne se distribuent pas de dividendes.
- **La holding** : le régime mère-fille offre une exonération d'impôt de 95 % sur les dividendes (sous conditions). Le régime d'intégration fiscale propose, également sous conditions, une exonération totale de taxation des dividendes.



Storm
GROUPE IMMOBILIER