



PAROLES DE PROS

Location immobilière : comment serez-vous imposé ? ■

TOUTES LES LOCATIONS IMMOBILIÈRES NE SONT PAS IMPOSÉES DE LA MÊME MANIÈRE : VOUS NE SUBIREZ PAS LA MÊME FISCALITÉ SELON QUE VOUS LOUEZ UN LOGEMENT NU OU MEUBLÉ, UN LOCAL COMMERCIAL MUNI DU MOBILIER ET DU MATÉRIEL, ETC., À TITRE PRIVÉ, PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ, DANS LE CADRE DE VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE, ETC. POUR VOUS AIDER À VOUS RETROUVER DANS CE « MAQUIS FISCAL », YZICO PRÉSENTE, DE MANIÈRE SYNTHÉTIQUE, LES DIFFÉRENTS CAS DE FIGURE ET LEURS CONSÉQUENCES FISCALES.

LOCATION IMMOBILIÈRE : UNE DISTINCTION SELON LE BAILLEUR

1 principe, 2 hypothèses. Le bailleur (celui qui met le bien en location) est soumis à l'impôt pour les revenus qu'il perçoit au titre des locations immobilières. Mais il pourra s'agir, soit de l'impôt sur le revenu (IR), soit de l'impôt sur les sociétés (IS). Et s'il s'agit de l'IR, le bailleur percevra, soit des revenus fonciers, soit des bénéfices industriels et commerciaux. Explications...

Une imposition à l'IR ? Les modalités d'imposition seront différentes selon que vous agissez à titre privé ou à titre professionnel :

- si la location s'inscrit dans le cadre de votre activité professionnelle, les profits locatifs sont en principe taxés dans la catégorie d'imposition de vos revenus professionnels, à savoir les BIC (bénéfices industriels et commerciaux), les BNC (bénéfices non commerciaux) ou encore les BA (bénéfices agricoles) ;
- si vous exercez une activité de location dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé, les loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (sauf à être inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle ou d'une société exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale : dans ce cas, les profits retirés de la location sont taxables dans la même catégorie d'imposition que les bénéfices réalisés au titre de l'activité).

Une imposition à l'IS ? Ce type d'imposition se rencontrera lorsque les revenus locatifs proviennent d'immeubles qui appartiennent à des sociétés soumises de droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés (SA, SAS, SARL, SCI ayant opté à l'IS, etc.) : ces revenus seront alors soumis à cet impôt, quelle que soit la nature des sociétés.

LOCATION IMMOBILIÈRE : UNE DISTINCTION SELON LE BIEN LOUÉ

Différentes situations. Vous pouvez louer un logement, un appartement meublé, un local commercial ou industriel, nu ou muni du matériel et du mobilier, un terrain, etc. Selon la nature et les conditions de la location, les modalités d'imposition ne seront pas les mêmes... Imaginons les situations suivantes, en partant de l'hypothèse que cette activité locative s'inscrit dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé.

« Je loue un logement... ». Dans l'hypothèse où il s'agit d'une location « nue », c'est-à-dire dépourvu de tout le mobilier nécessaire au confort de l'habitation, les loyers et les revenus accessoires seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

« Je loue un logement meublé... ». Les profits provenant de la location d'un immeuble garni de meubles ont un caractère commercial : on parle de location meublée taxée comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Il faut cependant distinguer ici deux types de

loueurs en meublés, à savoir les loueurs en meublé professionnels (taxés dans la catégorie des BIC professionnels) et les loueurs en meublé non professionnels (taxés dans la catégorie des BIC non professionnels), qui connaissent quelques différences :

- alors que les plus-values réalisées à la suite de la vente d'un bien par un loueur professionnel sont imposables au titre des BIC (régime plus-values professionnelles), les plus-values réalisées par un loueur non professionnel relèvent du régime des plus-values immobilières privées (régime applicable au particulier qui vend un bien immobilier) ;
- alors qu'un déficit est imputable sur le revenu global en présence de BIC professionnels, tel n'est pas le cas en matière de BIC non professionnels puisque dans cette dernière hypothèse, le déficit ne peut s'imputer que sur des revenus de même nature.

« Je loue un local commercial... ». On se retrouve ici dans la même situation qu'un particulier qui loue un logement : les revenus sont considérés comme des revenus fonciers.

« Je loue un garage... ». Les revenus provenant de la location d'emplacements ou de boxes pour le garage de véhicules automobiles – ou le stockage de marchandises – entrent dans la catégorie des revenus fonciers, à la condition que vous n'assuriez aucun service ou prestation (lavage, distribution d'essence, atelier de réparations par exemple). Dans le cas contraire, ces profits ont le caractère de revenus commerciaux.

Retenez que vos revenus pourront être taxés comme des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux, voire comme des revenus non commerciaux. Tout va dépendre de qui loue et de ce qui est loué.