

Location meublée : quelle fiscalité en 2018 ?

Par *Blandine Horner* le 2 Janvier 2018



L'année 2018 est notamment marquée par plusieurs changements notables dans le domaine de la fiscalité qui s'applique aux locations. A commencer par les locations meublées dont les régimes fiscaux sont particulièrement intéressants.

Locations meublées : choisir entre le micro-BIC et le régime réel

La location meublée a le vent en poupe, puisqu'elle est notamment réputée pour être plus rentable. En effet, les loyers fixés pour les locations meublées sont 10 à 20 % plus élevés. Ainsi, malgré les dépenses plus importantes au départ pour l'équipement du logement, celles-ci sont rapidement amorties et la rentabilité est, à termes, bien meilleure qu'un logement de standing et de taille équivalents loué nu. Au niveau fiscal, le régime qui s'applique aux revenus issus de la location est différent selon le type de location : les loyers issus d'une location meublée seront déclarés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC), tandis que les loyers issus de la location vide seront déclarés avec les revenus fonciers. Mais dans les deux cas, il s'agit de faire le choix entre le régime réel ou le régime simplifié, et le micro-BIC ou le micro-foncier.

Bon à savoir

Si vous mettez en location un logement meublé, assurez-vous que celui-ci présente les équipements obligatoires dont la liste est fixée par la loi Alur du 24 mars 2014.

Le plafond avec le régime des BIC passe de 33 200 € à 70 000 € en 2018

Parmi les nouvelles mesures qui s'appliquent aux locations meublées, on relève l'augmentation des plafonds des chiffres d'affaires ou des recettes du **régime simplifié micro-BIC**. Cela concerne donc les entrepreneurs, artisans, commerçants et les professions libérales de toutes les catégories de métiers. Pour les **loueurs en meublés**, le seuil passe ainsi de 33 200 € jusqu'à présent, à 70 000 € par an hors locations saisonnières classées, et de 82 800 € jusqu'à présent, à 170 000 € par an pour les locations meublées saisonnières classées. Notez que le régime du micro-BIC s'applique automatiquement tant que le montant des loyers bruts perçus n'a pas atteint le seuil de 33 100 € pour l'année 2017, ce qui représente 2 700 € par mois. Le bénéfice imposable calculé après un abattement de 50 % est imposé dans la catégorie de **l'impôt sur le revenu**. Enfin, sachez que jusqu'à présent, si les loyers perçus étaient inférieurs à 23 000 €, vous deviez ajouter 15,5 % de prélèvements sociaux : ils passent à 17,2 % à partir de cette année et sont calculés sur le montant des loyers après abattement.

Le régime réel reste très intéressant fiscalement

Si les seuils du régime micro-BIC ont augmenté, le régime réel n'en reste pas moins intéressant pour les bailleurs, bien qu'il soit plus contraignant. En effet, il permet d'amortir des loyers perçus pendant 10 ans un grand nombre de dépenses telles que la valeur du bien, les intérêts d'emprunt, les frais et charges tels que les assurances, les frais d'agence, etc. Toutes ces dépenses cumulées peuvent rapidement atteindre et dépasser le montant de **l'abattement de 50 %** prévu dans le cas du micro-BIC, ce qui peut effacer l'ardoise fiscale tout en conservant la trésorerie des loyers perçus.

Bon à savoir

Le régime réel est plus fastidieux en termes de démarches administratives, fiscales et comptables, il est même souvent indispensable d'avoir recours à un comptable.