

Location meublée : pourquoi et quand opter au régime réel ?

Le propriétaire d'un bien donné en location meublée est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ainsi, lorsque les recettes de la location meublée sont inférieures à 32 900 €, le contribuable est soumis de plein droit au régime du micro-BIC. Toutefois, il peut opter pour une imposition selon un régime réel.

Pourquoi opter pour un régime réel d'imposition ?

Lorsqu'ils n'excèdent pas 32 900 € hors taxes, les revenus tirés des activités de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés relèvent de plein droit du régime micro-BIC. Pour tenir compte des charges, l'administration pratique automatiquement un abattement égal à 50 %.

Lorsque le montant des charges réelles s'avère supérieur à 50 % des revenus de la location meublée, le contribuable a alors intérêt à opter¹ pour un régime réel d'imposition. En effet, toutes conditions par ailleurs remplies, les charges et l'amortissement du bien² sont déductibles et peuvent, le cas échéant, générer un déficit.

NB : Lorsque la location meublée est exercée à titre non professionnel, les déficits ne sont imputables que sur des revenus de location meublée non professionnelle. En revanche, si l'activité est exercée à titre professionnel, les déficits sont imputables sur le revenu global.

Quand faut-il opter ?

L'option pour un régime réel d'imposition doit être anticipée, notamment lorsque les contribuables ont déjà déclaré des revenus de location meublée soumis au régime micro-BIC.

Pour les bailleurs ayant débuté l'activité de location meublée courant 2016, l'option pour le régime réel doit être réalisée jusqu'à la date du dépôt de la première déclaration 2031 (soit le 2 mai 2017). L'option peut être jointe à la déclaration.

Pour les contribuables qui ont déjà déclaré des revenus de location meublée selon le régime micro-BIC, l'option doit être réalisée avant le 1^{er} février de l'année au titre de laquelle le loueur désire se placer sous un régime réel. Par exemple, pour déclarer au réel les revenus de l'année 2017, le contribuable devra opter avant le 1^{er} février 2017.

¹ Il est conseillé d'adresser cette option par lettre recommandée avec accusé de réception au centre des impôts des entreprises dans le ressort duquel le bien loué est rattaché.

² Le montant déductible de l'amortissement est limité en application de l'article 39 C. Il ne peut excéder, au titre d'un exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui des autres charges afférentes au bien loué.

Pour les options exercées ou reconduites tacitement à compter du 1^{er} janvier 2016, l'option pour un régime réel d'imposition, par les exploitants soumis de plein droit à un régime micro est valable un an et se reconduit tacitement pour un an³.

Attention !

Pour l'imposition des revenus de 2016, l'option pour un régime réel aurait dû intervenir avant le 1^{er} février 2016. A défaut d'option à cette date, les charges du contribuable qui relève de plein droit du régime micro-entreprise seront évaluées forfaitairement à 50 %.

³ Cette disposition est issue de la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II.