




Location meublée ou louage de services



Mégan ILARY,
Juriste en droit fiscal

Depuis quelques années, le régime fiscal de la location meublée attire de nombreux investisseurs à l'instar de la location nue qui peut s'avérer onéreuse lorsque le contribuable dispose par ailleurs de revenus conséquents. Son attrait principal est la possibilité de déduire l'amortissement de l'immeuble tout en bénéficiant du régime des plus-values immobilières.

Rappelons que pour se différencier de la location nue, le régime de la location meublée tient notamment à un loyer supérieur au prix du marché et à un logement garni conférant un minimum d'habitabilité.

Mais, ce régime peut s'avérer particulièrement complexe dès lors qu'il est fait le choix de réaliser également des prestations de services. En effet si l'activité est assimilée à du louage de services, elle devient alors soumise à TVA entraînant un reversement de TVA sur les loyers perçus chaque année, et ce, sans pour autant bénéficier en contrepartie d'une déduction complémentaire de TVA sur le prix d'achat du bien, puisqu'au-delà de 20 années

de détention, aucune déduction ne sera possible.

Par ailleurs, une requalification éventuelle en louage de services impactera également le plafond de déduction des amortissements, les règles d'imputation des déficits sur le revenu global, l'imposition de la plus-value et la qualification de l'activité, professionnelle ou non, au regard de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

La frontière est mince entre le louage de biens immobilier et le louage de services. À titre d'illustration, une attention particulière doit être portée aux modalités de rédaction du contrat avec une agence immobilière lorsqu'on souhaite lui confier la gestion du bien et à la nature des prestations rendues dont la récurrence peut entraîner l'assimilation à un loueur de services.

Enfin le passage d'un régime à l'autre peut être lourd de conséquences puisqu'il entraîne une cessation d'activité ayant des répercussions en matière de TVA, de report de déficit et de plus-value.



Stéphane BERTOLOTTI,
Expert-comptable



*Vous accompagner
durablement.*

Conseil | Expertise | Audit