

LMNP – Transformer un logement nu en logement meublé

Un investissement en Location Meublée Non Professionnelle bénéficie d'une fiscalité plus attrayante qu'un logement loué nu. Il est donc tentant de transformer une location nue en location meublée.

Mais peut-on le faire facilement, quelles sont les conséquences d'une telle transformation et comment peut-on y procéder ? Nous allons répondre à ces questions dans cet article.

Location nue, Location meublée non professionnelle : quels avantages ?

Le principal avantage d'une location meublée non professionnelle (LMNP) sur une location nue tient dans le régime fiscal de la LMNP. En effet dans ce régime, il est possible de déduire du résultat fiscal quasiment toutes les charges engagées dont, bien entendu les frais financiers mais aussi un **amortissement** du bien loué (hors terrain) et de son mobilier, ce qui n'est pas possible pour les revenus d'une location nue. **Par conséquent les revenus fiscaux d'une location meublée sont quasi systématiquement nettement plus faibles que ceux d'une location nue (voir inexistants), le revenu réel étant quant à lui assez proche.**

De plus, en LMNP, le régime des plus-values applicable à la cession du bien loué est identique à celui d'une location nue, avec une exonération possible au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour la CSG/CRDS. Il n'y a donc pas de mauvaises surprises à redouter sur ce point.

Cette différence dans le montant des charges est également illustrée par la différence du taux d'abattement forfaitaire entre le régime micro foncier applicable aux locations nues qui dégagent moins de 15.000 € de recettes annuelles (30%), et le régime micro BIC applicable aux LMNP qui dégagent moins de 70.000 € de recettes annuelles (50%), cet abattement étant porté à 71% pour les LMNP à caractère touristique dont les recettes annuelles sont inférieures à 170.000 €.

En dehors de l'aspect fiscal, la location meublée est plus souple sur le plan juridique, puisque le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment et sans motif particulier avec un préavis de 3 mois et que le locataire peut mettre fin au bail à tout moment avec un préavis d'un mois.

Précautions préalables avant de transformer un logement nu en meublé :

S'assurer que le bien puisse être loué meublé

Si le bien dont la location meublée est envisagée est situé dans un immeuble collectif, il convient de s'assurer que le règlement de copropriété autorise la location meublée du bien, en particulier s'il s'agit d'une location saisonnière. Si la location est une location saisonnière et si le bien est situé dans une agglomération de plus de 200.000 habitants, en particulier en région parisienne, ou dans une commune de plus de 50.000 habitants comportant des zones dites « tendues », il convient de s'assurer que le bien pourra être transformé en local commercial.

Ne pas avoir imputé de déficit foncier lié au bien loué nu au titre des 3 années précédant le passage en meublé.

L'imputation d'un déficit foncier n'est en effet définitivement acquise qu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle il est imputé, à la condition que l'immeuble concerné soit toujours offert à la location à ce moment. La transformation de la location nue en location meublée est assimilée pour l'application de ce texte à une fin de la location. L'arrêt de la location nue a alors pour conséquence l'annulation de l'imputation des déficits fonciers liés au bien qui était loué nu et le re-calcule de l'impôt sur le revenu de l'année concernée. Les déficits dont l'imputation est annulée restent cependant acquis et reportables sur les bénéfices fonciers des 10 années suivant leur réalisation, ce qui au passage les rend de nouveau imputables pour le calcul de l'assiette de la CSG et des prélèvements sociaux.

Si vous avez réalisé des travaux au cours des 3 dernières années, il faudra donc s'assurer avant de passer en location meublée que ce changement n'a pas de conséquences, ou que ses conséquences sont limitées.

Etre arrivé au terme de l'engagement de location, si le bien a bénéficié d'un régime fiscal optionnel prévoyant cet engagement.

La transformation d'un bien loué nu en bien meublé met fiscalement un terme à la location nue initiale. Cela peut entraîner un non-respect de l'engagement fiscal lié à certains dispositifs (Scellier, Pinel ...) si la fin de la location nue intervient trop tôt, avec pour conséquence la remise en cause des avantages obtenus. Ce point est donc à vérifier scrupuleusement si vous êtes concernés.

Quelle sera la base de l'amortissement du bien mis en location meublée après avoir été loué nu :

La documentation fiscale BOI-BIC-PVMV-10-20-30-10 n°230 nous indique que :

Les immeubles appartenant à l'exploitant, mais non inscrits au bilan de l'entreprise, sont censés demeurer dans le patrimoine privé de l'exploitant même si celui-ci les utilise pour les besoins de l'exploitation.

Il s'ensuit qu'en cas d'inscription d'un tel immeuble au bilan en cours d'exploitation, l'exploitant peut effectuer cette inscription à la valeur réelle.

L'immeuble anciennement loué nu est donc inscrit à sa valeur réelle au jour du démarrage de sa location en meublé et peut donc être amorti sur cette base (Le terrain n'entrant pas dans la base de calcul).

Cette inscription ne génère pas de plus-value taxable dans la mesure où les immeubles loués en LMNP sont soumis au régime des plus-values des particuliers, dans lequel seules les cessions à titre onéreux (avec contrepartie financière) sont taxées.

Comment procéder à la transformation ?

Il faut, bien entendu, meubler le bien. La loi Alur votée début 2014 a prévu une définition légale de la location meublée en tant que résidence principale du locataire. Un logement meublé est « *un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante* ». La loi Alur prévoit également la rédaction d'un « *inventaire et un état détaillé du mobilier* » qui doivent être réalisés pour la signature du bail. **Un décret du 31 juillet 2015 fixe la liste du mobilier** devant obligatoirement être présent dans les logements loués meublés.

Il faut ensuite attendre un changement de locataire pour établir un nouveau bail meublé, avec un état des lieux indiquant la présence des meubles et équipements (listés sur l'inventaire détaillé établi par ailleurs), et remplir ensuite les formalités fiscales liées au démarrage d'une activité de location meublée s'il s'agit du premier bien loué meublé ou à l'ajout d'un bien dans le cas où on exploite déjà d'autres bien en location meublée.

Certains investisseurs souhaitent également ne pas attendre le départ du locataire pour passer en location meublée, il conviendra alors d'être particulièrement prudent dans ce cas. L'opération ne doit pas pouvoir être considérée comme fictive par l'administration fiscale (ce serait le cas si vous achetiez les meubles du locataire et qu'il vous les rachetait à son départ ultérieur) ni uniquement motivée par des raisons fiscales, sous peine de graves difficultés avec l'administration.

En conclusion, transformer une location nue en location meublée ne pose pas de problème majeur, à condition de connaître la bonne façon de procéder. Il est recommandé dans ce cas d'effectuer cette transformation lors d'un changement de locataire afin de réaliser cette opération en toute sécurité fiscale. Vous pourrez ensuite bénéficier des avantages de la location meublée non professionnelle, à savoir une fiscalité minorée et une plus grande souplesse dans la gestion des baux.