

Fiscalité des opérations immobilières

Pour comprendre,
maîtriser et exploiter
les règles et régimes fiscaux

Cédric Vermuse



Fiscalité
locative •
Restauration
immobilière •
TVA • Droits
d'enregistrement
• IFI

Fiscalité des opérations immobilières

Pour comprendre,
maîtriser et exploiter
les règles et régimes fiscaux

Cédric Vermuse



Fiscalité
locative •
Restauration
immobilière •
TVA • Droits
d'enregistrement
• IFI

L'AUTEUR

CÉDRIC VERMUSE

est associé au sein du cabinet Rivière Avocats Associés et spécialiste en fiscalité immobilière.

DANS LA MÊME COLLECTION

- *Les Diagnostics immobiliers*, J. Mel, 2023.
- *Construction et réhabilitation des ouvrages publics*, N. Delaune, 2023.
- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taïbi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *La copropriété*, B. Naudin, 2^e éd. 2022.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

Ouvrages pour le BTS Professions immobilières

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4^e éd. 2023.



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297228268
ISSN 2681-7225
Collection Professions immobilières

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

Les opérations immobilières, sujet intemporel s'il en est, s'inscrivent dans un cadre légal et fiscal en constante évolution qui en rend parfois la lisibilité difficile.

S'il existe d'ores et déjà une documentation experte fournie et bien connue des praticiens, force est de constater que celle-ci est difficilement compréhensible pour le quidam non-technicien du droit ou de la fiscalité, lequel doit alors se tourner vers des ouvrages davantage « grand public » de qualité inégale.

Il semblait ainsi manquer un échelon pourtant essentiel, à mi-chemin entre ces deux extrêmes, ayant vocation à s'adresser tant aux professionnels recherchant une information de qualité mais non spécialistes de ces questions qu'aux particuliers soucieux de comprendre plus en détail l'environnement de leur investissement.

Cet ouvrage se propose de répondre à ce besoin en constituant une source fiable et didactique en raison d'un double niveau de lecture, à savoir une première approche courante assortie d'un certain nombre de tableaux récapitulatifs et schémas de synthèse visant à en aider la compréhension, et une seconde résidant soit dans les notes de bas de page contenant les références précises des sources – Code général des impôts (CGI), *Bulletin officiel des Finances publiques – impôts (BOFIP-Impôts)*, réponses ministérielles, décisions de jurisprudence, etc. –, soit dans des compléments utiles d'information ou d'analyse sous forme d'encadrés permettant au lecteur d'aller plus loin que la seule lecture courante.

Au-delà des choix opérés tant dans la sélection des sujets abordés que dans leurs modalités de traitement afin d'anticiper les problématiques les plus usuellement rencontrées, tout ce travail de compilation, de synthèse et de restitution a donc été réalisé dans l'unique optique de rendre accessible à tous une matière tantôt absconse, tantôt piègeuse, lorsqu'elle n'est abordée que par certaines de ses composantes sans une vision globale permettant de mieux comprendre l'ordonnement des différentes règles entre elles.

Le parti pris a consisté à ne pas se limiter à restituer de l'information brute mais, au contraire, à la contextualiser le plus possible tout en s'attachant à ne présenter que les aspects opérationnels des différents corps de règles applicables sans pour autant dénaturer l'ensemble des nuances les gouvernant. Celui-ci a néanmoins nécessité des arbitrages tant dans l'ordre de traitement des sujets que dans la manière de scinder les développements y afférents – quitte à se défaire des *summa divisio* universitaires classiques – ainsi qu'un travail de simplification ayant inévitablement amené à passer sous silence certaines précisions ou exceptions marginales. Pour autant, les notes de bas de page s'attacheront *a minima* à contenir les renvois vers les sources permettant de remédier à ces omissions coupables.

S'il est évidemment impossible de considérer le résultat parfait, que le lecteur soit néanmoins assuré du fait que l'auteur s'est attelé à faire de son mieux pour atteindre autant que faire se peut cet objectif utopique en pratique d'une information la plus exhaustive possible tout en demeurant aussi précise qu'accessible.

L'investissement immobilier est un vaste sujet. Tout le monde a un avis sur tout mais rares sont ceux qui osent s'engager sur un vrai conseil.

Chacun d'entre nous connaît une personne ayant eu une bonne ou une mauvaise expérience dans l'immobilier. Il faudrait toutefois analyser ces cas un à un afin de déterminer précisément ce qui a fonctionné ou non.

Si certains estiment que les investissements sont surpayés lorsqu'il existe un avantage fiscal, d'autres jugent préférable de fabriquer leur propre immobilier en achetant un logement et en effectuant eux-mêmes les travaux.

La vérité serait plutôt qu'il faut investir dans l'immobilier en faisant attention à ce que l'on ressent ! L'affectif est un facteur qui a son importance lors d'une acquisition pour une résidence principale ou une résidence secondaire, mais il doit l'être également pour un investissement locatif.

L'investissement, quel qu'il soit, doit avoir le bon dosage d'émotions et de raison.

Ces points précis doivent d'ailleurs être travaillés dès la conception des programmes des promoteurs immobiliers ou, plus largement, des monteurs de projets. Nous avons parfois la faiblesse de croire que les promoteurs ne se sentent pas concernés par leurs clients. C'est rarement le cas pour ceux que nous accompagnons, car nous les invitons à nous raconter l'histoire de leur projet, à nous expliquer la raison pour laquelle ils ont choisi tel immeuble ou tel terrain, et à réfléchir ensemble au bon moment, à la bonne fiscalité, au bon montage, au bon prix, au bon marché, autant d'éléments qui font naître les émotions chez leurs clients et leur donnent l'envie d'investir.

Ces opérateurs, tous différents dans leur approche, leurs préoccupations et leurs objectifs, ont néanmoins compris l'intérêt d'être accompagnés sur les aspects commerciaux de leurs opérations afin de déterminer avec précision la cible d'acquéreurs à satisfaire et de proposer en conséquence l'investissement le plus pertinent. Évidemment, il faut trouver ensemble l'équilibre des prix, des prestations et des marges... Sans oublier la valeur de leur propre plus-value dans l'élaboration du programme.

Leurs intérêts ne sont ainsi pas décorrélés de ceux des investisseurs car lorsqu'on connaît l'arrière-cuisine de ces projets, on sait toute l'importance que revêtent les commercialisations dans le succès d'une opération.

C'est à la lumière de ces expériences que nous formulons depuis quelques années un vœu pieux en réponse aux attentes de terrain : celui de pouvoir proposer des produits équilibrés, justes et rentables.

Car oui, les investissements immobiliers doivent être rentables ! Et ils peuvent d'autant plus l'être que la fiscalité est correctement appréhendée, afin d'en tirer profit plutôt que de la subir. La fiscalité a en effet toute son importance, depuis le bilan du vendeur jusqu'à la feuille d'imposition de l'acquéreur.

Nous avons la chance de pouvoir nous exprimer dans cette préface d'un livre qui doit constituer un outil pour chacun. Nous pensons que l'investissement en réhabilitation a été trop souvent relégué à une place indigne des enjeux contemporains, de transition énergétique et de décarbonation de la construction pour laisser place au logement neuf bénéficiant d'une carotte fiscale.

Il est temps aujourd'hui de se perfectionner et d'ouvrir enfin l'éventail des possibilités à offrir à tous, afin que chacun y trouve une solution adaptée à sa situation.

Il est nécessaire que l'ensemble des monteurs et des porteurs d'opérations croient en leur projet, car celui qui croit en son projet convainc et emporte avec lui toute la chaîne des intervenants jusqu'à l'investisseur final.

Chacune de nos collaborations avec l'auteur de cet ouvrage nous confirme, depuis plusieurs années maintenant, que nous devons savoir nous faire accompagner par de vrais professionnels disponibles, réactifs et proactifs, afin d'optimiser les situations de chaque investisseur pour ne plus laisser place au vendeur de produits. Devenons tous de vrais conseillers en investissement immobilier ! Osons cultiver cette ambition !

Il y a tant de possibilités d'optimisation, tant de situations différentes... Nous ne pouvons nous permettre de considérer tous les projets et tous les investisseurs de la même manière.

Remettons le produit immobilier au centre de l'investissement : il n'y a pas de mauvais projet qui soit au bon prix.

Nelly Merly

Fondatrice de The Good Value

<i>Avant-propos</i>	3
<i>Préface</i>	5
<i>Introduction</i>	11

Chapitre 1 – La fiscalité locative

I – Modalités d'imposition des revenus et plus-values d'immeubles loués nus ou meublés exploités en direct.....	13
A. MODALITÉS D'IMPOSITION DES REVENUS	13
B. MODALITÉS D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES	16
1. Cession d'un bien loué nu ou meuble.....	16
2. Cession d'un meublé professionnel.....	20
3. Passage du statut de LMNP à celui de LMP	22
C. PRÉCISIONS EN CAS DE PASSAGE D'UNE LOCATION NUE À UNE LOCATION MEUBLÉE ET INVERSEMENT.....	23
D. LES HYPOTHÈSES ET MODALITÉS DE SOUMISSION DES REVENUS ET PLUS-VALUES AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ET COTISATIONS SOCIALES	25
E. LES MODALITÉS SPÉCIFIQUES D'IMPOSITION ET DE SOUMISSION AUX COTISATIONS SOCIALES DANS LE CAS OÙ LES LOCATIONS SERAIENT ASSORTIES DE PRESTATIONS PARAHÔTELIÈRES.....	29
F. LE TRAITEMENT FISCAL APPLICABLE AUX MISES À DISPOSITION GRATUITES DE LOGEMENTS EXPLOITÉS DANS LE CADRE D'UNE ACTIVITÉ DE LOCATION MEUBLÉE	35
1. Bien meublé détenu en direct.....	35
2. Bien meublé détenu en société	36
3. Bien détenu en direct et mis gratuitement à disposition d'une société en vue de son exploitation meublée	36
II – Les règles applicables aux immeubles exploités en société	37
A. LE TYPE DE SOCIÉTÉ À L'IR AUQUEL RECOURIR SELON LE TYPE DE LOCATION PROJETÉ...39	
1. La société civile immobilière (SCI).....	39
2. La société à responsabilité limitée (SARL)	40
3. La société en nom collectif (SNC).....	41
4. En conclusion	41
B. LES MODALITÉS D'IMPOSITION DES REVENUS ET PLUS-VALUES EN CAS DE SOCIÉTÉ SOUMISE À L'IS	43

C. LES RÈGLES APPLICABLES EN CAS DE MISE À DISPOSITION GRATUITE DU LOGEMENT	46
1. Situation de la société soumise à l'IS procédant à la mise à disposition à titre gratuit du logement	47
2. Situation du bénéficiaire de la mise à disposition à titre gratuit du logement	49
3. Précisions communes	52
III – L'assujettissement des revenus à la TVA	53
A. L'ASSUJETTISSEMENT DE PLEIN DROIT DANS LE CADRE DE L'ACCOMPLISSEMENT D'UNE ACTIVITÉ PARAHÔTELIÈRE	55
B. LES AUTRES HYPOTHÈSES D'ASSUJETTISSEMENT DE PLEIN DROIT OU SUR OPTION	59
C. LE TRAITEMENT TVA [REFORMULER ?] DES REFACTURATIONS DE CHARGES ET DES VERSEMENTS TROUVANT LEUR ORIGINE DANS LA MISE EN ŒUVRE DU BAIL OU SA RÉSILIATION	64

Chapitre 2. Les différents régimes fiscaux applicables aux opérations de restauration immobilière

I – Les régimes de réduction d'assiette	70
A. LE RÉGIME DE DROIT COMMUN DES DÉFICITS FONCIERS (CGI, ART. 31 ET 156)	70
1. Les dépenses de travaux concernées et leur traitement	70
2. Points de vigilance	71
3. Les conditions de l'investissement	73
B. LE RÉGIME APPLICABLE AUX IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (CGI, ART. 31, 156 ET 156 BIS)	74
1. Les dépenses de travaux concernées et leur traitement	74
2. Points de vigilance	74
3. Les conditions de l'investissement	74
II – Les régimes de réduction d'impôt	76
A. LA RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER (CGI, ART. 199 NOVOCIES ET ART. 31)	76
1. Les dépenses de travaux concernées et leur traitement	76
2. Points de vigilance	78
3. Les conditions de l'investissement	78
B. LA RÉDUCTION D'IMPÔT DENORMANDIE (CGI, ART. 199 NOVOCIES)	81
C. LA RÉDUCTION D'IMPÔT MALRAUX (CGI, ART. 199 TERCIES)	84
1. Les dépenses de travaux concernées et leur traitement	84
2. Points de vigilance	84
3. Les conditions de l'investissement	84
III – Focus sur le dispositif Loc'Avantages (CGI, art. 199 tricies)	86

Chapitre 3. Les principales taxes applicables aux opérations immobilières

I – La TVA sur les travaux	89
A. TRAVAUX OU PRESTATIONS QUI, PAR LEUR NATURE, SONT EXCLUS DU TAUX RÉDUIT DE TVA.....	93
B. TRAVAUX QUI, PAR LEUR AMPLEUR, SONT EXCLUS DU TAUX RÉDUIT DE TVA.....	95
C. CAS PARTICULIER DES TRAVAUX QUI ABOUTISSENT À UNE MAJORATION DE PLUS DE 10 % DE LA SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION	102
D. CONDITIONS DE FORME À RESPECTER POUR LE BÉNÉFICE DU TAUX RÉDUIT.....	104
II – La TVA et les droits de mutation applicables aux cessions	106
A. DÉFINITION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS.....	108
B. LE TRAITEMENT FISCAL APPLICABLE AUX DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS.....	109
C. LES INCIDENCES DU TRAITEMENT FISCAL APPLICABLE À LA CESSION AU REGARD DE LA TVA D'AMONT.....	115
D. LES DIFFÉRENTS RÉGIMES DE DROIT DE MUTATION APPLICABLES DANS LE CADRE DE CES OPÉRATIONS	117
III – Les principales taxes et redevances dues à l'occasion de certaines opérations ..	122
A. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT.....	122
B. LES TAXE ET REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	127
1. Taxe d'archéologie préventive	127
2. Redevance d'archéologie préventive	128
C. LA TAXE POUR LA CRÉATION DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE.....	130
D. LA TAXE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES	133
IV – Les modalités d'imposition applicables en cas de cession relevant du régime des plus-values des particuliers	135
A. LES MODALITÉS D'IMPOSITION À L'IMPÔT SUR LE REVENU ET AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	136
B. LES PRINCIPAUX MÉCANISMES EXONÉRATOIRES D'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS APPLICABLES.....	140

Chapitre 4. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

I – LES MODALITÉS DE DÉTERMINATION DES REDEVABLES DE L'IFI.....	144
II – LES BIENS IMPOSABLES À L'IFI	146
III – LES RÈGLES DE VALORISATION DES BIENS IMPOSABLES À L'IFI.....	149
IV – LES MESURES D'EXONÉRATION APPLICABLES.....	158
V – FOCUS SUR L'ACTIVITÉ DE LOCATION MEUBLÉE	162
VI – REMARQUES SUR L'IFI.....	164

ANNEXES

ANNEXE 1. PANORAMA JURISPRUDENTIEL DES DÉCISIONS RENDUES EN MATIÈRE D'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ PARAHÔTELIÈRE	169
ANNEXE 2. MODALITÉS D'IMPOSITION ET DE SOUMISSION À LA TVA DES INDEMNITÉS DE PAS-DE-PORTE ET D'ÉVICTION	181
ANNEXE 3. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AVANTAGES ET CONDITIONS DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS FISCAUX APPLICABLES AUX OPÉRATIONS DANS L'ANCIEN AVEC TRAVAUX	185
ANNEXE 4. RÉSUMÉ DU CHAMP D'APPLICATION DE LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR) ET DE SES MODALITÉS D'APPLICATION.....	189
ANNEXE 5. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DU TRAITEMENT FISCAL (TVA ET DROITS D'ENREGISTREMENT) APPLICABLE SELON LA TYPOLOGIE DU BIEN IMMOBILIER CÉDÉ	191
ANNEXE 6. FOCUS SUR L'EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE APPLICABLE À LA CESSION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE.....	193

Cédric Vermuse nous a fait l'honneur de nous inviter à rédiger un mot d'introduction pour son ouvrage intitulé *Fiscalité des opérations immobilières*, un futur classique, n'en doutons pas.

Nous n'allons pas présenter le fond de l'ouvrage, ce serait inutile, le titre est explicite. En revanche, il nous a paru intéressant de dire un mot de son utilité.

Si les aspects fiscaux de ces opérations sont essentiels à leur équilibre, et donc à leur faisabilité économique (fiscalité personnelle des investisseurs, mais aussi fiscalité du marchand de biens, de l'opération de promotion et de ses travaux du point de vue des impôts directs et de la TVA, etc.), les équipes en charge de ces opérations – dont fait partie Cédric Vermuse – pilotent et sécurisent également tous les aspects juridiques nécessaires à celles-ci, à savoir les différentes sortes d'autorisations de travaux ou de constructions nécessaires, le droit de la vente immobilière, de la construction, des baux, de la copropriété, des assurances obligatoires, etc., le tout étant, bien entendu, envisagé tant sous l'angle du conseil opérationnel que sous celui du contentieux.

Nous ne constatons que trop souvent que ces seconds aspects sont généralement ceux qui guident en premier chef le montage de ces opérations, et que leurs conséquences fiscales sont assez peu ou mal appréhendées, à tel point qu'elles apparaissent être une fatalité avec laquelle il faut composer.

Or, notre pratique consiste précisément à transformer cette sujétion en levier, à intervertir la cause et la conséquence en somme.

Bien que le raisonnement soit, d'expérience, contre-intuitif pour la majorité des porteurs de projet, il suffit parfois d'abandonner quelques mètres carrés de constructibilité, de limiter certaines catégories de travaux ou bien de privilégier certains modes constructifs – certes un peu plus onéreux de prime abord – afin de demeurer plus respectueux des caractéristiques préexistantes de l'immeuble pour basculer, du point de vue fiscal, d'un corpus de règles à l'autre et faire des économies considérables de TVA qui permettront d'améliorer très sensiblement le bilan de l'opération. De même, ces choix pourront avoir des incidences directes sur les avantages fiscaux auxquels pourront – ou non, et c'est là tout l'enjeu – prétendre les acquéreurs finaux et qui permettront de rendre plus supportables des prix de vente en apparence élevés. Tous ces ajustements, qui nécessitent une maîtrise tout à la fois précise et globale des règles fiscales, représentent autant de leviers à actionner dès la conception des projets afin de permettre de rendre viables des opérations qui ne le semblaient pourtant pas, voire de proposer un prix d'achat plus élevé qui permette aux opérateurs les mieux informés et accompagnés de se distinguer de leurs concurrents.

Cette pratique, notre cabinet la développe depuis plus de 25 ans désormais, historiquement dans le cadre des seules opérations de restauration immobilière de type « *Malraux* », « *monuments historiques* », « *déficit foncier* », « *Pinel* », etc. (nous faisons grâce de l'inventaire des dispositifs fiscaux s'étant succédé sur la période), mais aussi de plus en plus dans le cadre des opérations de réhabilitation d'ensembles immobiliers de toutes tailles dépourvus d'incitation fiscale au profit

des acquéreurs, pour lesquelles nous mobilisons notre expérience et nos compétences au profit de promoteurs « pur neuf » peu familiers avec l'ensemble des normes et procédures gouvernant la restauration immobilière. Il s'agit là, en effet, d'un métier différent de celui de la promotion traditionnelle, auquel ils se voient néanmoins contraints de se convertir dans le contexte actuel du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de ses multiples implications. Assurément, l'avenir consistera moins à construire qu'à reconstruire, et le chantier est immense.

Ambitionner l'écriture d'un ouvrage concentrant tout ce savoir-faire serait chose vaine tant la fiscalité se voit généralement entremêlée des différentes problématiques juridiques nécessaires à ce type d'opération, lesquelles présentent par ailleurs chacune leurs particularités que seule l'expérience permet d'appréhender et de résoudre efficacement.

Pour autant, proposer un guide pratique rassemblant les règles en vigueur dispersées entre le Code général des impôts et ses annexes, la doctrine administrative et la jurisprudence, afin de permettre, en un coup d'œil, de saisir les enjeux applicables et la meilleure façon d'y faire face, répond d'une nécessaire sensibilisation des acteurs de terrain à ces questions, dont on sait la difficulté à en trouver les réponses.

Ces questions sont tout aussi prégnantes lorsqu'on se place du point de vue de l'investisseur final et de ses multiples possibilités d'exploitation : en nu ou en meublé, avec services ou non, en propre ou en société, avec mise à disposition ou non des biens... Les possibilités sont nombreuses et les nuances les distinguant souvent subtiles, pourtant toutes présentent des spécificités qu'il est impératif de maîtriser ; le diable se cache dans les détails, et il n'est rien de pire que de ne pas les avoir perçus et de découvrir sur le tard que l'organisation fiscale mise en place ne correspond pas à celle escomptée...

La tâche était donc ardue, mais le résultat est à la hauteur en ce qu'il instille, autant que possible, une dimension concrète aux situations traitées en présentant les règles applicables à partir de ces dernières et non des textes eux-mêmes, comme cela est classiquement le cas dans les écrits scientifiques. Ayons la faiblesse de croire que c'est la singularité d'un écrit d'avocat.

Le lecteur de ce mot introductif sait donc, désormais, qu'il pourra tirer un véritable profit de cet ouvrage.

Vianney Rivière
Avocat – Associé gérant

LA FISCALITÉ LOCATIVE

Après un exposé des modalités d'imposition des revenus et plus-values d'immeubles loués nus ou meublés (I) seront étudiées les règles applicables aux immeubles exploités *via* une structure soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) (II).

Au-delà de ces questions, le choix des modalités d'exploitation de l'immeuble doit s'apprécier au regard de ses conséquences en matière d'assujettissement à la TVA (III).

I. Modalités d'imposition des revenus et plus-values d'immeubles loués nus ou meublés exploités en direct

Il sera ici question des modalités d'imposition des revenus (A) puis des plus-values (B), suivies de précisions en cas de passage d'une location nue à une location meublée (C).

Seront par ailleurs évoquées les modalités de soumission de ces revenus et plus-values aux prélèvements sociaux ou aux cotisations sociales (D) ainsi que les modalités spécifiques d'imposition et de soumission à la Sécurité sociale des indépendants dans le cas où les locations seraient assorties de prestations parahôtelières (E).

Enfin, un dernier point abordera le traitement fiscal applicable aux mises à disposition gratuites de logements exploités dans le cadre d'une activité de location meublée (F).

A. MODALITÉS D'IMPOSITION DES REVENUS

Les modalités de détermination du revenu imposable diffèrent selon que l'immeuble est loué nu ou meublé :

– dans le cas où l'immeuble est loué nu (régime des revenus fonciers), le résultat imposable est déterminé par différence entre les loyers encaissés diminués des charges, d'une part, acquittées au cours de l'année considérée et, d'autre part, déductibles en application de l'article 31 du CGI. Il s'agit sommairement des dépenses liées :

- aux intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition du bien et/ou la réalisation de travaux sur celui-ci,
- au financement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration y afférents,
- aux frais d'administration, aux primes d'assurance et aux taxes foncières nettes de la taxe sur les ordures ménagères ;

– dans le cas où l'immeuble est loué meublé (régime des bénéfiques industriels et commerciaux, peu important que le propriétaire bailleur relève du statut de loueur en meublé professionnel ou non), le résultat imposable est ici constitué non pas des loyers et charges effectivement encaissés et acquittés en cours d'exercice (comptabilité de caisse), mais des loyers courus et charges contractées peu important le moment de leur paiement (comptabilité d'engagement). Un certain nombre de charges supplémentaires pourra être ici déduit (dont les frais d'acquisition, notamment¹).

La différence majeure entre ces deux systèmes de location réside, pour les bénéfiques industriels et commerciaux (et donc en cas de location meublée uniquement), dans la possibilité de déduire fiscalement l'amortissement du bien, sous certaines limites, ainsi que des meubles le garnissant ; cela permet donc d'en déduire le coût d'acquisition sur une période généralement comprise entre respectivement 25 et 35 ans pour l'immeuble et 5 à 7 ans pour les meubles, et d'aboutir à un résultat imposable résiduel, voire nul, au cours des premières années.

Pour aller plus loin

La base de calcul de l'amortissement doit être diminuée de la valeur du terrain, lequel ne peut donner lieu à amortissement, et en limitant la déductibilité de cet amortissement à la différence entre le montant des loyers acquis et le montant des charges afférentes à l'immeuble afin de ne créer ni d'aggraver de déficit, étant précisé que les amortissements ainsi différés sont reportables sans limitation de durée (CGI, art. 39 C).

À noter, en cas de démembrement, que si l'exploitant titulaire du seul usufruit ne pourra pas amortir le bien, dont la propriété appartient au seul nu-propiétaire, il pourra en revanche amortir son droit d'usufruit lui-même (en ce sens : rép. min. n° 01405 : JO Sénat, 28 sept. 2017, p. 2965 ; pour ce qui concerne l'usufruit d'un usufruit temporaire : TA Paris, 6 juill. 2009, n° 0419716 ; pour ce qui concerne un usufruit viager : CE, 24 avr. 2019, n° 419912).

Par ailleurs, la valeur du terrain doit être déterminée précisément : prioritairement, cette valeur doit être arrêtée par comparaison au vu de transactions réalisées sur des biens similaires ; à défaut, c'est la valeur de la construction qui doit être reconstituée au vu de son coût de construction à la date de son entrée au bilan, et, lorsque ces deux méthodes se révèlent inapplicables (notamment pour les immeubles les plus anciens), en s'appuyant sur les données comptables issues du bilan d'autres contribuables pour déterminer des taux moyens (CE, 15 févr. 2016, n°s 367467 et 380400 ; voir aussi CE, 21 juill. 2017, n° 395457) ; c'est ainsi qu'un terrain initialement valorisé à hauteur de 15 % du prix de revient du bien situé à Paris a, sur le fondement de cette troisième méthode, été réévalué à 50 % de cette valeur totale (TA Dijon, 17 janv. 2023, n° 2100821).

Illustration de la limite de déduction des amortissements

Montant des loyers acquis	120
Montant des charges déductibles	80
Montant de l'amortissement théorique	60
Déduction maximale de l'amortissement	$120 - 80 = 40$
Résultat imposable	$120 - 80 - 40 = 0$
Amortissement reportable	$60 - 40 = 20$

¹ Lesquels peuvent être soit portés en majoration du coût d'acquisition de l'immeuble et amortis avec ce dernier, soit être déduits en charges au titre de leur année d'engagement : CGI, ann. III, art. 38 *quinquies*.

Il existe par ailleurs des modalités simplifiées de calcul du résultat imposable et de déclaration de ce dernier :

– en ce qui concerne les immeubles loués nus (CGI, art. 32), le régime déclaratif spécial dit « micro-foncier », applicable notamment sous réserve que l'ensemble des recettes locatives brutes de l'année n'excèdent pas 15 000 €, permet de déterminer le revenu net imposable après déduction d'un abattement forfaitaire fixé à 30 % de leur montant ;

– en ce qui concerne les immeubles loués meublés (CGI, art. 50-0), le régime déclaratif spécial dit « micro-BIC », applicable sous réserve notamment que les recettes brutes de l'année n'excèdent pas 77 700 € ou 188 600 € dans le cas où il s'agirait respectivement de locaux d'habitation meublés ou de meublés de tourisme classés, permet pour sa part de déterminer le revenu net imposable après application d'un abattement forfaitaire fixé respectivement à 50 % ou 71 % de leur montant. Précisons cependant que le recours spontané au régime « réel » se révèle généralement plus avantageux. Aussi, si, comme traité *infra*, la qualité de loueur en meublé professionnel s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées consenties par le foyer, chacun des époux peut, malgré tout, procéder à la détermination distincte du résultat de sa propre activité et se prévaloir le cas échéant du régime micro pour ses seuls revenus². Attention, toutefois ! Si le fait de ne pas ou plus relever de la franchise en base de TVA³ ne fait plus obstacle au bénéfice du micro, ce régime demeure en principe inapplicable aux associés de sociétés translucides, telles les SARL de famille notamment⁴, ainsi qu'aux contribuables exploitant un même bien en indivision ou en commun avec leur conjoint⁵.

Notons que la location meublée est précisément définie depuis l'intervention de la loi ALUR⁶ ainsi que d'un décret fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé⁷, dont il résulte respectivement que :

– « 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 » ;

– « Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination », étant précisé qu'une liste de meubles est prévue pour le respect de cette condition (literie comprenant couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes, réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à – 6 °C, vaisselle nécessaire à la prise des repas, ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement).

² BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 50 et BOI-BIC-DECLA-10-10-20, § 80.

³ Que ce soit à raison du dépassement du seuil ou en cas de renonciation volontaire : BOI-BIC-DECLA-10-20, § 1.

⁴ BOI-BIC-DECLA-10-20, § 10 ; en cas d'exploitant individuel détenant par ailleurs des participations : BOI-BIC-DECLA-10-10-20, § 125.

⁵ BOI-BIC-DECLA-10-10-20, § 80.

⁶ L. n° 2014-366, 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, art. 8.

⁷ D. n° 2015-981, 31 juill. 2015.

B. MODALITÉS D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES

1. Cession d'un bien loué nu ou meuble

Sauf à relever du statut de loueur en meublé professionnel (v. *infra*, p. 20), les modalités d'imposition des plus-values (PV) réalisées à l'occasion de la cession⁸ d'un bien loué nu ou meublé sont les suivantes :

- au titre de l'impôt sur le revenu (IR) : taxation à un taux forfaitaire de 19 % après application d'abattements pour durée de détention⁹, permettant une exonération après 22 années révolues ;
- au titre des prélèvements sociaux (PS) : taxation à un taux forfaitaire de 17,2 % après application d'abattements pour durée de détention¹⁰, permettant une exonération après 30 années révolues ;
- au titre des plus-values immobilières élevée¹¹ : taxation à un taux progressif allant de 2 % [PV imposable > 50 000 €] à 6 % [PV imposable > 260 000 €].

Année(s) révolue(s)	Abattement applicable au titre de l'IR (en %)	Imposition effective au titre de l'IR (en %)	Abattement applicable au titre des PS (en %)	Imposition effective au titre des PS (en %)
1	0,00	19,00	0,00	17,20
2	0,00	19,00	0,00	17,20
3	0,00	19,00	0,00	17,20
4	0,00	19,00	0,00	17,20
5	0,00	19,00	0,00	17,20
6	6,00	17,86	1,65	16,92
7	6,00	16,72	1,65	16,63
8	6,00	15,58	1,65	16,35
9	6,00	14,44	1,65	16,06
10	6,00	13,30	1,65	15,78
11	6,00	12,16	1,65	15,50
12	6,00	11,02	1,65	15,21
13	6,00	9,88	1,65	14,93
14	6,00	8,74	1,65	14,65
15	6,00	7,60	1,65	14,36
16	6,00	6,46	1,65	14,08
17	6,00	5,32	1,65	13,79
18	6,00	4,18	1,65	13,51

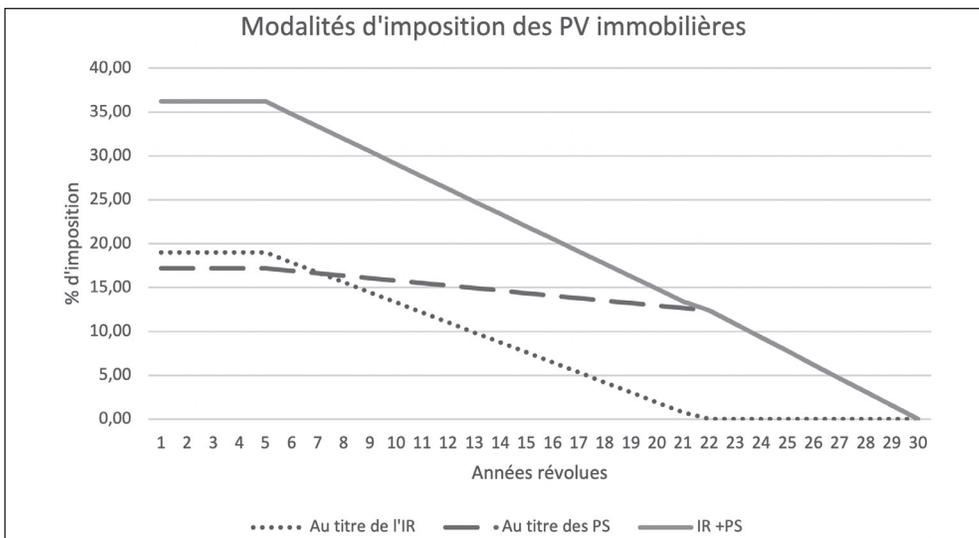
⁸ V. BOI-RFPI-PVI-10-30 et BOI-RFPI-PVI-30-10 pour davantage de précisions sur les opérations imposables et le fait générateur.

⁹ Modalités de computation détaillées au BOI-RFPI-PVI-20-20.

¹⁰ Modalités de computation détaillées au BOI-RFPI-PVI-20-20.

¹¹ Montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu après application notamment des abattements pour durée de détention.

19	6,00	3,04	1,65	13,23
20	6,00	1,90	1,65	12,94
21	6,00	0,76	1,65	12,66
22	4,00	0,00	1,60	12,38
23	0,00	0,00	9,00	10,84
24	0,00	0,00	9,00	9,29
25	0,00	0,00	9,00	7,74
26	0,00	0,00	9,00	6,19
27	0,00	0,00	9,00	4,64
28	0,00	0,00	9,00	3,10
29	0,00	0,00	9,00	1,55
30	0,00	0,00	9,00	0,00



En ce qui concerne les modalités de calcul de la plus-value imposable, celle-ci se détermine sommairement par différence entre le prix de cession¹² et le prix d'acquisition¹³, étant précisé que ce dernier peut être majoré :

- des frais afférents à l'acquisition, soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'acquisition ;
- des dépenses de travaux acquittées, soit pour leur montant réel, soit, sous réserve que le bien ait été acquis depuis plus de 5 ans et peu important alors la réalisation effective de travaux ou non ainsi que leur éventuelle prise en compte antérieure au titre de l'assiette de l'impôt sur le revenu, pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition. En cas de recours au montant réel, seuls seraient concernés les travaux de construction, reconstruction et agrandissement, d'une part, et d'amélioration, d'autre part, étant précisé que :

¹² BOI-RFPI-PVI-20-10-10.

¹³ BOI-RFPI-PVI-20-10-20.

- les dépenses d'entretien et de réparation ne pourront pas être retenues,
- seules les dépenses réalisées par une entreprise pourront être retenues¹⁴,
- seules les dépenses réalisées depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition, si elle est postérieure, pourront être retenues¹⁵,
- en toute hypothèse, les dépenses déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu ne pourront être retenues¹⁶. Afin toutefois de ne pas pénaliser les contribuables ayant acquis un logement selon diverses modalités par rapport à ceux qui l'auraient acquis neuf ou en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il est admis que les dépenses retenues pour le calcul de certains avantages fiscaux puissent malgré tout être retenues en majoration du prix d'acquisition du bien pour le calcul de la plus-value¹⁷,
- le montant des intérêts des emprunts contractés pour le financement des travaux éligibles ne pourra pas être retenu en majoration du prix d'acquisition¹⁸.

Travaux de construction, reconstruction et agrandissement	<ul style="list-style-type: none"> – Travaux consistant à apporter une modification importante au gros œuvre de locaux existants – Travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction – Travaux ayant pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants
Travaux d'amélioration	Travaux ayant pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble
Travaux d'entretien et de réparation	Travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial

14 CE, 12 oct. 2018, n° 421677 : les dépenses de matériaux ne sont pas déductibles lorsque ceux-ci ont été acquis par le contribuable lui-même, peu important qu'une entreprise ait ensuite été missionnée pour les mettre en œuvre, confirmant le § 220 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 et mettant fin à une opposition qui existait jusqu'alors entre l'administration fiscale et de nombreuses juridictions du fond.

15 Dans cette hypothèse, il est à préciser que « Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque appartement et non globalement à la date d'achèvement des parties communes » [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20, § 230].

16 Pour le cas particulier où le cédant aurait déclaré ses revenus sous le régime spécial du micro-foncier, il conviendra de distinguer, s'agissant des dépenses d'amélioration, selon qu'elles ont été acquittées au titre d'une année couverte ou non par ce régime, faisant respectivement obstacle ou non à sa prise en compte [BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20, § 290 et s.).

17 BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20, § 260 et 265 : sont sommairement visées les dépenses retenues pour le bénéfice des dispositifs *Périssol*, *Besson*, *Robien*, *Scellier/Duflot/Pinel*, à l'exclusion donc des dépenses déduites dans le cadre des déficits fonciers de droit commun, mais aussi celles retenues pour le bénéfice du dispositif Malraux (concernant ce dernier, notons que le I de l'article 150 VB du CGI prévoit des dispositions spécifiques en cas d'acquisition réalisée sous le régime de la vente d'immeuble à rénover).

18 BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20, § 170 : « Les intérêts des emprunts contractés pour la réalisation de travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration ne peuvent être retenus pour le calcul de la plus-value. » ; s'agissant des emprunts contractés non pas pour la réalisation de travaux mais pour l'acquisition elle-même du bien, ceux-ci n'étant pas visés par l'article 150 VB du CGI, ils ne pourraient donc pas plus venir en majoration du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value.

EXEMPLE

Voici un exemple de calcul de plus-value concernant un bien détenu depuis 15 ans révolus, acquis 45 000 €, sur lequel ont été réalisés 55 000 € de travaux et revendu pour son prix de revient économique, soit $45\,000 + 55\,000 = 100\,000$ €.

Calcul de la plus-value brute	
Prix d'acquisition de l'immeuble (1)	45 000 €
Montant des dépenses de travaux de restauration déduits des revenus fonciers (2)	55 000 €
Prix de revient économique de l'immeuble (1 + 2)	100 000 €
Prix de cession de l'immeuble (3)	100 000 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des frais d'acquisition (forfait de 7,50 %) (4)	3 375 €
Majoration du prix d'acquisition au titre des dépenses de travaux non déductibles (forfait de 15,00 %) (5)	6 750 €
Prix de revient fiscal de l'immeuble (6 = 1 + 4 + 5)	55 125 €
Montant de la plus-value brute (7 = 3 - 6)	44 875 €
Imposition de la plus-value à l'impôt sur le revenu	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (8)	60 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (9 = 7 € 8)	26 925 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (10 = 7 - 9)	17 950 €
Montant de l'impôt sur le revenu (11 = 10 € 19 %)	3 410 €
Imposition de la plus-value aux prélèvements sociaux	
Taux de l'abattement pour durée de détention applicable (12)	16,50 %
Montant de l'abattement pour durée de détention applicable (13 = 7 × 12)	7 404 €
Plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (14 = 7 - 13)	37 471 €
Montant des prélèvements sociaux (15 = 14 € 17,2 %)	6 445 €
Montant total de l'impôt sur la plus-value	
Imposition à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (16 = 11 + 15)	9 855 €
Imposition totale exprimée en % du prix de cession de l'immeuble (17 = [16/3])	9,86 %