

LMNP et résidence principale & secondaire



Le propriétaire ne peut pas déduire de son revenu imposable l'intégralité des charges afférentes à un logement dont il se réserve la jouissance temporairement dans l'année...

L'administration fiscale considère que les revenus issus de la location meublée non professionnelle de la résidence principale détenue dans le patrimoine privé sont, par principe, imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Au régime réel, les charges afférentes au bien peuvent être déduites du total des loyers, mais uniquement au prorata de la durée effective de location, même si un mandat de location a été conclu sur l'année entière.

Cette décision traite du cas de la résidence principale détenue dans le patrimoine privé du propriétaire, mais elle peut, à notre sens, être transposée à la détention d'une résidence secondaire dans les mêmes conditions.

Principe - bien non inscrit au bilan

Lorsqu'un propriétaire loue à titre non professionnel, quelques semaines par an, son logement entier (résidence principale ou résidence secondaire), il peut librement décider de ne pas inscrire son bien au bilan de l'entreprise et de le détenir dans son patrimoine privé.

D'un point de vue fiscal :

- l'occupation à titre personnel n'est pas considérée comme un revenu ;
- les loyers issus de la location sont imposables en totalité. Le logement étant meublé pour son usage personnel, il est également loué meublé donc les loyers sont imposables dans la catégorie des BIC.

Concernant les charges déductibles :

Au régime réel :

- Les charges de propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.) ne sont pas déductibles ;
- Les frais et dépenses attachés exclusivement à la location (CFE, commission d'agence, frais d'annonces et consommations d'eau et d'énergie correspondants aux périodes de location) sont déductibles sous réserve d'apporter les justifications suffisantes ;
- Les dépenses qui ne sont pas rattachées en totalité à la location (comme les charges de gestion) ne peuvent être portées en déduction qu'au prorata de la durée de la location.

L'administration fiscale reconfirme le principe de proratisation des charges en excluant celles afférentes aux périodes d'occupation. Elle précise que, lorsque le bien n'est pas loué l'entièreté de l'année, le contribuable est présumé s'en réserver la jouissance en dehors des périodes de location quand bien même des mandats de location donnés à des agences immobilières portent sur une année entière.

Remarque :

Cette décision s'appuie sur la doctrine et sur l'arrêt du 1er février 1978 rendu par le Conseil d'Etat.

Selon cette jurisprudence, un propriétaire qui loue en meublé deux studios d'une station de sports d'hiver pendant une partie de l'année, exerce une activité commerciale ouvrant droit à la déduction des charges afférentes dans la proportion seulement du nombre de semaines pendant lesquelles ces studios sont loués. Il doit être regardé, pour l'autre partie de l'année, comme s'étant réservé la jouissance de ces studios.

Au régime micro-BIC : un abattement est applicable sur le montant des recettes en totalité. Il n'y a pas lieu de proratiser l'abattement entre les périodes de location et d'occupation à titre personnel.

Dans la pratique : Si le régime réel est souvent préférable au régime micro, dans le cas précis de la location d'un bien de jouissance une petite partie de l'année, le choix est moins évident. En effet, l'abattement applicable au régime micro

s'applique en totalité, sans proratation, et peut donc être supérieur aux charges proratisées du régime réel.

Jusqu'au 31 décembre 2026, il est également possible de bénéficier d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux en cas de location saisonnière de sa résidence principale. En effet, les personnes qui louent de façon habituelle en vue d'accueillir des personnes de passage une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées lorsque le produit de la location n'excède pas 760 € TTC/an.

Quid en cas d'inscription du bien au bilan ?

Cette décision traite du cas où le bien est situé dans le patrimoine privé du propriétaire qui s'en réserve la jouissance. La doctrine traite la question différemment lorsque le bien qui est loué à titre non professionnel et imposable selon le régime réel, est inscrit au bilan.

En cas d'inscription du bien au bilan, les loyers fictifs correspondant aux périodes d'occupation par le propriétaire doivent être intégrés aux revenus imposables.

En contrepartie, l'ensemble des charges et amortissements sont déductibles sur la totalité de l'année.

Ainsi, il peut être judicieux de ne pas inscrire le bien au bilan afin d'éviter de réintégrer aux revenus imposables les loyers fictifs correspondant aux périodes d'occupation par le bailleur.

Notons qu'en matière de micro-BIC, les loyers fictifs n'ont jamais à être réintégrés.

Vous voulez en savoir plus ?

 01.42.95.80.00

 info@maubourg-patrimoine.fr