

Comparaison des aspects fiscaux et sociaux : location nue / location meublée
(à compter de 2020)

	Location nue	Location meublée (LMNP et LMP)
Régime micro	Micro-foncier	Micro-BIC
Conditions et Abattement	Abattement de 30% si recettes annuelles < 15 000 €	Abattement de 50% si recettes annuelles < 72 500 € pour les locations meublées "classique" (71% si recettes annuelles < 176 200 € pour les locations de gîtes ruraux, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes)
Régime réel	Revenus fonciers (réel)	BIC (réel)
Option pour le réel	Option valable pour 3 ans et irrévocable sur cette période, puis reconductible annuellement	Option valable pour 1 an reconductible tacitement
Modalité et date de l'option	Aucun formalisme Simple dépôt d'une déclaration 2044 <u>au moment de la déclaration des revenus</u>	Déclaration d'option sur papier libre, datée et signée par l'exploitant <i>Conseil</i> : adresser le courrier par LRAR Option à exercer <u>avant le 1 février de l'année N</u> pour les revenus de l'année N
Résultats	<u>Comptabilité d'encaissement</u> : les loyers non perçus ne sont pas déclarés	<u>Comptabilité d'engagement</u> : les loyers sont réputés acquis au cours de l'année d'imposition
Charges déductibles	Dépenses et travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration déductibles Dépenses de construction, reconstruction et agrandissement non déductibles - Frais d'acquisition non déductibles - Pas d'amortissement possible	Dépenses et travaux courants d'entretien et de réparation déductibles (si pas de remplacement d'un composant et si elles n'augmentent la durée réelle d'utilisation ou la valeur) Dépenses de remplacement d'un nouveau composant entraînent obligatoirement l'inscription en immobilisation font l'objet d'un amortissement - Frais d'acquisition : possibilité de choisir entre la comptabilisation en charges ou en amortissement (incorporation dans le coût de l'immobilisation) - Possibilité d'amortir l'immeuble* (hors terrain) et des meubles le garnissant <i>Limite</i> : l'amortissement ne peut pas créer de déficit.
Imputation du déficit	<ul style="list-style-type: none"> • Imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (hors intérêts d'emprunts) à condition du maintenir la location en revenu foncier pendant 3 ans • Imputation sur les revenus fonciers des 10 années suivantes de la fraction du déficit > à 10 700 € et du déficit résultant des intérêts d'emprunts 	<ul style="list-style-type: none"> • Si LMNP aucune imputation sur le revenu global Imputation sur les BIC LMNP des 10 années suivantes • Si LMP : déficit imputable sans limitation sur le revenu global

* Non cumulable avec la réduction d'impôt Censi-Bouvard

	Location nue	Location meublée (LMNP et LMP)
Dispositif de défiscalisation	Investissement PINEL, Malraux, Cosse ancien, Monument historique, etc.	Censi-Bouvard
Forme sociale	Semi-transparence conservée si location par une société civile	Passage à l'IS si location par une société civile. Recours à la SARL avec option pour le régime fiscal dit "de famille" possible pour assurer la semi-transparence, ou SNC
Détermination de la plus-value	Plus-values immobilières des particuliers	Si LMP l'année de cession : Plus-values professionnelles - Si LMNP l'année de cession: plus-values immobilières des particuliers sans reprise des amortissements
Statut professionnel	Impossibilité d'être une activité professionnelle au sens de l'IR et de l'IFI	Possibilité d'être une activité professionnelle au sens de l'IR et de l'IFI
Déclaration	Déclarations 2042, 2044, 2044 SPE	Déclarations 2042 C PRO, 2031, 2033 A et s. (si réel)
Cotisations sociales	-	A priori (*) seuls les loueurs qui réalisent plus de 23 000 € TTC de recettes au titre de la location saisonnière seraient soumis aux cotisations sociales.

(*) Les critères d'assujettissement aux cotisations sociales sont étroitement liés à la rédaction de l'article 155 IV du CGI (l'article L. 611-1, 6° du Css renvoie directement à l'article 155, IV, 2, 1° du CGI, c'est-à-dire à la condition d'inscription au RCS). Ainsi, puisque la condition d'inscription au RCS est supprimée dans la loi de finances pour 2020, le champ d'application des cotisations est modifié à compter de 2020.

En revanche, l'article L. 611-1, 6° du CSS n'ayant pas été modifié par la loi de finances pour 2020, il existe une ambiguïté sur les modalités d'application des cotisations sociales à compter du 1er janvier 2020.