

La fiscalité applicable à la location vide

Description

La [location vide](#) peut être une solution intéressante pour les bailleurs qui souhaitent maximiser leurs revenus locatifs tout en optimisant leur fiscalité. Ces derniers peuvent se voir imposer ou choisir entre deux régime que sont le régime micro-foncier ou le régime réel d'imposition.

La mise en location d'un logement vide nous amène à nous interroger sur la fiscalité de ce bien. En effet, les revenus que vous apportent ce bien sont à inscrire dans la catégorie "revenus fonciers" de votre déclaration de revenus. Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail de location vide](#)

Quelle fiscalité pour une location vide ?

La fiscalité d'une location vide peut être avantageuse pour son propriétaire notamment par une optimisation fiscale mais aussi une défiscalisation.

Une optimisation fiscale

Les revenus fonciers vous permettent de faire de l'**optimisation fiscale** en toute légalité. En effet, les charges déductibles vont créer du déficit foncier qui va **diminuer votre base imposable**.

Par exemple, les travaux font partie des charges déductibles. Ainsi, rénover votre [investissement locatif](#) peut vous permettre de faire baisser l'ensemble de vos revenus fonciers.

La défiscalisation en location vide

L'État a mis en place des systèmes de réduction d'impôts qui s'appliquent à la location vide sous le régime des revenus fonciers.

La loi Pinel

Si votre investissement concerne un appartement neuf et vide, vous êtes éligible à la défiscalisation de la **loi Pinel**. Ainsi, le fisc vous verse une partie du prix du logement. Les différents taux varient selon la [durée de location](#). En effet, vous bénéficiez de 10,5% si vous louez 6 ans et 15% sur 9 ans.

La loi Denormandie ancien

Si votre logement est dans une ville concernée par une opération de revitalisation du territoire, vous bénéficiez de cette loi. Elle fonctionne comme la loi Pinel, le taux varie selon la durée de location.

Loc'Avantages

Cette loi a pour principe d'accorder un avantage fiscal important si **le loyer est décoté par rapport au marché libre**. Par exemple, avec un loyer réduit de 15 %, vous profitez d'une réduction d'impôts égale à 15 % du loyer et 20 % si vous faites de l'intermédiation locative.

Qu'est-ce que le régime micro-foncier ?

Vous êtes concerné de plein droit par le régime micro-foncier si :

- Le revenu brut tiré du ou des logements mis en location par le foyer n'excède pas 15 000€ quelque soit la durée de location au cours de l'année.
- Les logements mis en location ne bénéficient pas d'un régime particulier comme celui accordé aux monuments historiques.

A noter :Un logement qui permet aux locataires de vivre sans apport extérieur de meubles sera une [location meublée](#).

Dans la déclaration de **revenus n°2042** ([formulaire n°2042](#)), vous trouverez une case spécifique "4BE".

C'est le montant du revenu brut qui doit être reporté dans cette case.

Le revenu brut se détermine de la façon suivante : Revenu brut = montant des loyers encaissés – les charges incombant au locataire + montant des dépenses incombant normalement au propriétaire et mises à la charge des locataires + les subventions et indemnités perçues.

Un **abattement forfaitaire de 30%** est automatiquement appliqué sur le montant déclaré. Cet abattement se fait par les impôts, il ne vous appartient pas d'enlever de vous mêmes ces 30% des revenus que vous déclarez.

Par la suite, le revenu brut est ajouté aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Il est **possible de renoncer au régime micro-foncier** et opter pour le régime réel de détermination de vos [revenus fonciers](#) si celui-ci est plus favorable pour vous.

Attention : La décision concernant votre mode d'imposition est irrévocable pendant 3 ans.

Qu'est-ce que le régime réel d'imposition ?

Le régime réel d'imposition vous permet de créer des déficits fonciers qui viennent s'imputer sur vos revenus globaux. Avec celui-ci, vous êtes imposés sur 70°% de vos loyers.

L'avantage du régime réel d'imposition

L'un des nombreux avantages du régime réel d'imposition est la déduction de toute une série de dépenses du revenu brut foncier. Sont déductibles :

- Les frais de gestion ;
- Les primes d'assurance ;
- Les dépenses pour les réparations et entretiens ;
- Les intérêts d'emprunts ;
- Certains impôts comme la taxe foncière.

Ensuite, si vous enregistrez un bénéfice foncier, **ces sommes relèvent de l'impôt sur le revenu**. Si un déficit foncier apparaît, vous pouvez donc l'utiliser pour réduire votre fiscalité.

Attention : Les revenus d'une [location meublée](#) sont à inscrire dans la catégorie "bénéfices industriels et commerciaux".

Les obligations déclaratives du régime réel d'imposition

Le régime réel d'imposition s'applique lorsque :

- Le revenu brut est supérieur à 15 000€ ;
- Vous optez pour cette option au détriment du régime micro-foncier pour une durée de 3 ans.

Les déclarations sont un peu plus complexes à réaliser dans le cas du régime réel. Il vous faudra remplir la déclaration de revenus foncier n°2044 (formulaire n°2044). Au terme de cette période, l'option est reconduite annuellement.

A noter : L'option est globale et porte sur l'ensemble des biens donnés en location par les membres de foyer fiscal. Le régime s'applique pour l'ensemble de ces biens et pas uniquement sur certains.

Une déclaration des revenus fonciers doit être souscrite.

Le revenu foncier imposable est égal chaque année à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges déductibles, pour leur montant réel et justifié.

Par exemple, sont déductibles les impôts et taxes, les primes d'assurances et les intérêts d'emprunts.

Si le résultat est un bénéfice net foncier, autrement dit supérieur aux charges, il est aussi soumis à l'impôt sur le revenu.

Quel régime choisir ?

Pour choisir la bonne option, un calcul s'impose. Il vous faut connaître vos charges déductibles.

Si le montant de ces charges est supérieur à l'abattement de 30% du micro-foncier, vous avez tout intérêt à opter pour le régime réel.

FAQ

Quel statut pour investir dans l'immobilier ?

Le statut juridique à privilégier pour investir dans l'immobilier dépend de la situation et des objectifs patrimoniaux. L'investissement peut se réaliser en nom propre ou nécessiter la constitution d'une entreprise, telle qu'une : Société Civile Immobilière (SCI) ; SARL de famille.

Comment sont calculés les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers ?

Les revenus fonciers perçus par chaque résident fiscal français font l'objet de prélèvements sociaux. Ces derniers représentent 17,2 % des recettes locatives et se décomposent comme suit : 9,2 % pour la CSG ; 0,5 % pour la CRDS ; 7,5 % pour le prélèvement de solidarité.

Comment déclarer les loyers de mes locataires à la CAF ?

La CAF met à la disposition des bailleurs un compte partenaire sur son site internet afin qu'ils déclarent les loyers des occupants. Cet espace permet également au propriétaire de : Déclarer un changement de situation ; Signaler un impayé de loyer.