

# L'INVESTISSEMENT EN LOCATION MEUBLÉE GÉRÉE PAR BAIL COMMERCIAL

## OPTION AMORTISSEMENT

- Vous achetez un bien immobilier meublé, et vous signez un bail commercial avec un exploitant.
- Celui-ci s'occupe entièrement de la gestion de votre bien, et vous garantit un loyer, quelle que soit son occupation.
- Vous percevez donc une rentabilité élevée et garantie par bail commercial sans aucun souci de gestion.

- Vous déclarez vos loyers dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et optez pour le régime du réel simplifié.
- Votre comptable va réaliser un bilan (actif-passif-compte d'exploitation), et inscrire votre bien immobilier à l'actif de ce bilan, ce qui vous permet d'en amortir le prix.
- En location meublée gérée par bail commercial, on amortit 100% de son immobilier (hors valeur du terrain)
- Votre comptable calcule les amortissements :
  - L'immobilier (hors terrain), et les frais d'acquisition s'amortissent sur 30 ans
  - Le mobilier s'amortit sur 5 ans
- Il existe 2 règles :
  - Les amortissements sont déductibles d'un bénéfice fiscal, sans pouvoir créer un déficit.
  - Ceux non utilisés une année sont stockés en réserve, reportables sans limite de durée.

- En pratique, sur votre déclaration, votre comptable va déduire les charges liées à l'investissement :

- Charges de copropriété
- Assurances de l'immeuble
- Taxe foncière
- Intérêts d'emprunt le cas échéant

- Chaque année, se présentera 2 cas de figures :

- Soit la différence entre le loyer et les charges déductibles est déficitaire ou nulle, alors vous n'avez pas d'impôt à payer, et vous reportez les amortissements de l'année sans limitation de durée.
- Soit la différence entre le loyer et les charges déductibles est positive, alors vous utilisez les amortissements de l'année et ceux mis en réserve (si nécessaire) afin de ramener le résultat à 0. Vous n'aurez donc aucun impôt sur le revenu, ni de CSG-CRDS à payer sur les loyers de cet investissement.

- **En conclusion :**

- Si vous investissez sans avoir recours à un prêt, alors vous percevez des revenus complémentaires garantis et immédiats, sans aucun souci de gestion, en très grande partie nets d'impôts sur le revenu et de CSG-CRDS.
- Si vous investissez avec l'aide d'un prêt, alors :
  - Pendant la phase de financement, les loyers équilibrent en grande partie les dépenses, sans imposition complémentaire, et sans aucun souci de gestion.
  - Après le financement, lorsque vous aurez besoin de revenus complémentaires, vous percevrez des revenus réguliers nets de tout impôt sur le revenu et de CSG-CRDS, sans aucun souci de gestion.