

## Optimiser son investissement : le basculement du régime des revenus fonciers en location meublée non professionnelle (BIC)

### A quel moment l'envisager ?

Lorsque les **deux conditions** suivantes sont réunies :

- les obligations afférentes au régime fiscal de faveur propre à l'investissement ont été remplies : **location effective et continue**, sous conditions et pendant un certain temps (Scellier, Malraux) ou **affectation à la location nue** dans les trois ans suivant la dernière imputation d'un déficit sur le revenu global (Monument Historique, déficit foncier) ;
- lorsque le bien procure des **revenus fonciers positifs** (montant des intérêts d'emprunt inférieur au montant des loyers nets).

En fonction de la situation fiscale propre à chacun, le moment opportun pourra différer.

### Avantage fiscal lié au basculement : l'amortissement

A compter du basculement en location meublée, **l'amortissement du foncier** (immeuble hors terrain pour sa valeur vénale au jour du basculement, sans que cela ne génère de plus-value) **et des meubles inscrits à l'actif du bilan** de l'entreprise devient possible. En outre est également autorisée la mise en réserve, sans limitation de durée, de la fraction de l'amortissement excédant la différence entre les loyers et les autres charges. Celle-ci s'imputera sur les résultats lorsque ceux ci seront à nouveau bénéficiaires.

De la même façon que pour les revenus fonciers, la **déduction des charges liées à l'immeuble** (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière, frais de gestion etc.) demeure possible, et le déficit lié à ces charges est imputable sur les bénéfices d'une autre activité de location meublée non professionnelle ou, en l'absence de tels bénéfices, reportable pendant dix ans.

### Précisions sur les conséquences pratiques du basculement

- ✓ **Pas de plus-value** à payer lors du passage d'une activité de location nue à une location meublée : la plus value sera payée à terme, lors de la cession de l'immeuble et relèvera du régime des plus values des particuliers (exonération totale de plus value au bout de 22 ans de détention et exonération totale de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention).
- ✓ En cas d'acquisition réalisée par le biais d'une SCI, sa **transformation en SARL** de famille **ou SNC** sera nécessaire pour bénéficier du régime BIC. Cette transformation, sous réserve qu'elle remplisse toutes les conditions, n'emporte pas les conséquences fiscales de la cessation d'entreprise et n'entraîne donc aucune imposition immédiate.
- ✓ Le logement meublé est défini par la **loi ALUR** comme « *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* ». Il doit donc être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, être pourvu de chauffage, d'alimentation en eau et de sanitaires. Une liste du mobilier requis doit faire l'objet d'un décret à venir. La liste détaillée du mobilier fourni devra être annexée au bail et signée.
- ✓ En plus des autorisations préalables préexistantes (changement d'usage devant être déclaré en mairie au titre de l'article L324-1-1 du Code de tourisme, et changement d'usage au titre de l'article L631-7 du CCH pour les communes de plus de 200.000 habitants), la loi ALUR a mis en place un **régime d'autorisation temporaire** (cf. [BDPI 8 avril 2014](#)) dont les conditions de délivrances par la mairie sont fixées par le conseil municipal.

## Bon à savoir

Les critères de la SARL de famille, dans laquelle chacun des associés doit être uni directement aux autres, soit par des liens de parenté directe ou collatérale jusqu'au 2<sup>ème</sup> degré, soit par le mariage ou le pacs, sont plus restrictifs que ceux de la SCI familiale qui exige seulement que les associés soient parents en ligne directe ou frères et sœurs, leurs conjoints, les enfants de ces différentes personnes, sans limitation du degré de parenté, sous réserve qu'il puisse être réelle et justifié par les contribuables.

L'amortissement de l'immeuble se fait par composants (toiture, installation électrique, etc.), et non de manière globale. Chaque composant se voit appliquer un taux distinct

## Département droit fiscal et patrimonial

Vianney Rivière,  
*Avocat associé*

Olivier Denis,  
*Avocat associé*

Emmanuelle Pouts Saint Germé,  
*Avocat associé*

Claire Brusseau,  
*Juriste*

Contacts :  
[epsq@riviereavocats.com](mailto:epsq@riviereavocats.com)