

ARGENT

QUESTION À UN EXPERT

D'une location nue à une location meublée, quelles conséquences ?

OLIVIER ROZENFELD, *président de Fidroit*

Ce changement suppose de réaliser une déclaration d'existence de l'activité auprès du Centre de formalités des entreprises, puis de tenir une comptabilité. Des précautions spécifiques doivent être prises en cas de location de courte durée, notamment à caractère saisonnier. Etes-vous certain, par exemple, que le règlement de copropriété l'autorise ? A vous de vérifier. D'ailleurs, vous devez effectuer une déclaration en mairie et obtenir une autorisation préalable pour changement d'usage dans les communes de plus de 200 000 habitants, mais aussi au sein de celles qui ont pris une délibération en ce sens et dans certains départements franciliens... Fort heureusement, le passage en meublé ne génère ni plus-value ni droit d'enregistrement. En revanche, vous changez de catégorie d'imposition en faveur des bénéfices industriels et commerciaux en lieu et place des revenus fonciers. Prenez donc garde au cas où le bien aurait généré un déficit foncier imputé sur le revenu global au cours des trois dernières années, cette catégorie sera réévaluée. Si l'immeuble fait l'objet d'un engagement de location au titre d'un dispositif fiscal comme le Pinel, le passage en location meublée remettra en question l'avantage fiscal obtenu. Enfin, n'oubliez pas que, lorsque le logement est détenu dans une société civile, cela entraîne l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés. ■