

# La pratique juridique et fiscale de la location meublée



## Formation

Durée : 7 heures

Animée par Denis ROCHE pour le compte d'organismes de formation

### Objectifs :

Maîtriser les aspects juridiques et fiscaux de la location meublée en pleine évolution ces derniers mois.

### Public visé :

Experts comptables, notaires, gestionnaires de patrimoine, professionnels de l'immobiliers.

### I) Principes généraux : définitions et classement

- A) Définitions des différentes notions
- Meublés non classés, meublés classés et meublés labellisés
  - Notion de meublés de tourisme
  - Notion de locations saisonnières
  - Notion de gîtes ruraux
  - Notion de meublés constituant l'habitation principale du locataire
- B) Procédure de classement des meublés de tourisme
- Procédure de classement applicable à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012
  - Classements effectués avant le 1<sup>er</sup> juin 2010

### II) Obligations juridiques, fiscales des loueurs

- A) Qualification, statut juridique des activités de locations de meublés, : activités civile et commerciale ou agricole
- Activité civile du loueur de meublé non professionnel
  - Activité commerciale de loueur de meublés professionnel
  - Activité agricole des locations ayant pour support une exploitation agricole

- B) Déclaration d'activité auprès d'un centre de formalités des entreprises
- Déclaration des activités civiles de loueurs de meublés non professionnels
  - Déclaration des activités commerciales de loueurs de meublés professionnels auprès de la chambre de commerce et d'industrie
  - Déclaration des activités auprès des CFE agricoles
  - Déclaration administrative et attribution des identifiants SIREN, SIRET et code APE
- C) Déclaration préalable en mairie de l'ensemble des meublés de tourisme
- D) Statuts juridiques : activité individuelle et sociétés
- L'activité de location exercée à titre individuel
  - L'activité de location exercée en présence d'une société

Suite...



# La S.C.I Pourquoi ? Comment ?

## III) Obligations fiscales des loueurs de meublés

- A) Imposition des bénéfices des loueurs de meublés
  - L'application du régime de l'impôt sur le revenu
    - (1) Application du régime du micro-BIC
    - (2) Le régime réel des bénéfices commerciaux
    - (3) Exemple comparatif du régime des micro-entreprises et du régime réel BIC
    - (4) Cas particulier des agriculteurs loueurs de gîtes ruraux ou autres locations meublées
    - (5) Autres particularités fiscales des loueurs de meublés
  - L'imposition à l'IS
  
- B) Règles d'application de la TVA par les loueurs de meublés
  - Conditions d'application de la TVA par les loueurs de meublés
  - Les différents régimes de TVA applicables
  - Appréciations chiffrées de l'application ou non de la TVA
  - Changement de situation au regard de la TVA
  - Règles particulières de TVA concernant les agriculteurs
  - Conditions d'application du taux réduit de TVA sur les travaux
  
- C) Les règles de la fiscalité locale
  - Paiement de la contribution économique territoriale
  - Paiement de la taxe d'habitation
  - Taxe foncière sur les propriétés bâties
  
- D) IFI et droits de mutation à titre gratuit
  - Application de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)
  - Application des droits de mutation à titre gratuit