



Expats et fiscalité : les avantages de la location meublée

Louer en meublé : une solution pour ne pas payer d'impôt sur vos revenus locatifs français. La déduction d'impôt peut atteindre 100% pour au minimum 10 ans pour une location en meublé avec travaux que vous déclarez aux frais réels.

Que vous louiez votre résidence principale en France durant votre expatriation, votre maison de vacances de manière saisonnière ou que vous réalisiez un investissement locatif en prévision de votre retraite, **vous êtes assujettis à l'impôt sur vos revenus locatifs. Le taux d'imposition des non-résidents hors UE pour les revenus d'origine française est de 37,2% voire 47,2% (prélèvements sociaux inclus).**

De nombreuses personnes me disent alors que du fait ce niveau d'imposition sur l'immobilier élevé en France, il est impossible de générer un bon rendement et développer son patrimoine.

Or si vous faites le choix d'investir dans un bien meublé avec travaux vous ne payerez **AUCUN impôt** sur les revenus locatifs pendant environ 10 ans. Sous certaines conditions vous pourrez également réussir à le revendre sans AUCUN impôt sur la plus-value. Ceci est totalement légal et à la portée de tous.

Taux d'imposition pour les Français en Asie : 37,2% à 47,2%

Comme l'explique le site de la Direction Générale des Finances Publiques www.impots.gouv.fr, **les personnes domiciliées hors de France sont imposables sur l'ensemble des revenus de source française.**

Les revenus locatifs quel que soit votre mode de location rentrent dans cette catégorie.

Ces revenus sont imposés au **taux minimum de 20%** dès le premier Euro jusqu'au seuil de **27 519 €** de revenu net imposable (par part) et de 30% au-delà.

Pour les Français en Asie s'ajoutent **les prélèvements sociaux actuellement à un taux de 17,2%.**

Ainsi, en tant que Français vivant en Asie, votre taux d'imposition total taxes comprises est de 37,2% ou 47,2%. Ce taux s'applique sur vos revenus locatifs en France.

Mais, *revenus locatifs* ne signifie pas *somme des loyers*. **En réalisant les bons choix, les revenus locatifs peuvent devenir fiscalement nuls** alors que vous percevez des loyers tous les mois.



Ajustement possible par calcul sur les revenus globaux

Une seconde option pour calculer votre taux d'imposition est de considérer vos revenus globaux. En effet, si vous estimez qu'étant donné vos revenus globaux (ie France + hors France), votre taux marginal d'imposition suivant les différents tiers appliqués en France serait inférieur à 20%, vous pouvez demander l'application de ce taux pour vos revenus locatifs en France.

Dans ce cas, vous devez déclarer à l'administration fiscale française l'ensemble de vos revenus globaux (en France et en dehors de la France). L'administration fiscale calculera votre taux d'imposition de l'ensemble de ces revenus et applique le taux uniquement sur vos revenus de source française. En

habitant en Asie, vous aurez toujours à ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%.

Le site de la Direction Générale des Finances Publiques fournit tous les détails et les changements éventuels :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/international-particulier/questions/quest-ce-que-le-taux-moyen-puis-je-en-beneficier>



Location meublée

Ne payez aucun impôt dès lors que vous faites de la location meublée

Comme vous le savez sûrement, il existe **deux manières de louer un logement**. Vous pouvez louer votre bien **nu** c'est à dire **vide**. Le locataire apporte dans l'appartement tous ses propres meubles.

Vous pouvez également louer votre bien **meublé**. Dans ce cas, vous devez aménager l'appartement avec un minimum de meubles clairement identifiés dans les textes (un lit avec son matelas, couette ou couverture et oreiller, une table et des chaises, une cuisine équipée et des ustensiles,...) Le locataire apportera alors uniquement le complément pour se sentir chez lui.



Calcul des **revenus locatifs et déductions**.

Les seuils

Pour le calcul de **vos revenus locatifs imposables** d'une location meublée et **jusqu'à 70,000 Euros** par an de loyer. Vous pouvez soit **opter de réaliser une déduction forfaitaire ou bien des frais réels**.

Au-delà de 70,000 Euros vous êtes dans l'obligation de réaliser la déduction aux **frais réels**.

Déduction forfaitaire

La déduction forfaitaire est de **50% des loyers pour une location meublée**. Et même de **71%** pour une location meublée de tourisme classée (ie votre maison de vacances). Ainsi si la somme de vos loyers sur une année est de 12 000 Euros, les revenus locatifs imposables seront de 6 000 Euros. Cette déduction réduit le montant des impôts mais ne l'annule toujours pas.

Déduction aux frais réels

La déduction d'impôt peut atteindre 100% pour au minimum 10 ans pour une location en meublée avec travaux que vous déclarez aux frais réels.

La raison tient au fait qu'à la fois vous avez un champ très étendu des charges que vous pouvez comptabiliser et surtout que vous déduirez également une **charge comptable annuelle d'amortissement** du bien qui représente environ 3% de la valeur du bien.

Les charges déductibles en meublé aux frais réels

Ce sont celles liées à:

- l'achat du bien : frais de notaire, frais d'agence et/ou de chasseur d'appartement, frais financiers du crédit,...
- la mise en location : travaux, meubles, frais d'agence de recherche de locataire, ménage, ...
- l'exploitation : frais de gestion locative, charges de copropriétés, intérêt d'emprunt, assurance loyers impayés, assurance propriétaire non occupant, assurance de prêt, ...

En ajoutant **l'amortissement d'environ 3% de manière annuelle vous créez un déficit foncier qui se reporte année après année.**

Votre taux d'imposition est toujours de 37,2% ou 47,2% mais votre **revenu locatif est négatif** donc vous ne payez pas d'impôt. En parallèle, vous percevez bien des loyers supérieurs à la somme des charges annuelles. C'est la prise en compte de l'amortissement comptable qui annule l'imposition.



Location meublée LMNP ou location meublée LMP?

Si vous vous êtes déjà intéressé à ce sujet, vous avez déjà entendu les deux termes. Lorsque vous faites une déclaration en meublée, **le fisc distingue deux catégories suivant que :**

- vous percevez plus de **23,000 Euros de Chiffre d'Affaires** (càd loyers + charges) par an,
- que l'ensemble de ce chiffre d'affaire représente **plus de la moitié des revenus fiscaux** en France.

Si vous ne percevez aucun revenu en France autre que celui de vos locations. Vous serez automatiquement dans la catégorie LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) si vous percevez moins de 23,000 Euros et LMP, (Location Meublée Professionnelle) au-dessus.

Les principes de déduction des charges sont identiques entre LMNP et LMP. La principale différence se fait au moment de la **revente**.

Dans le cas du **LMNP, le régime de la plus-values des particuliers** s'applique. Ce régime est rappelé dans le détail dans un dossier complet sur Immoneos.fr.

Dans le cas du **LMP, c'est la fiscalité des entreprises** qui s'applique pour les plus-values. Cette fiscalité apporte une autre bonne surprise. Si vous détenez le bien en location LMP depuis plus de 5 ans et que vous réalisez moins de 90 000 Euros de chiffre d'affaire par an, alors vous ne payez AUCUN impôt sur la plus-value.

Autre point intéressant, **votre patrimoine immobilier détenu en LMP peut sortir de l'assiette de l'IFI.**

Des experts comptables en ligne pour déclarer une location meublée

C'est très simple et à la portée de tous d'effectuer une déclaration LMNP ou LMP. Vous n'avez vraiment pas beaucoup d'effort à faire. **Il suffit de contacter un expert comptable spécialisé.** Tout comme de nombreux professionnels de l'immobilier, les experts comptables disposent désormais de **services en ligne**. Ils sont joignables par téléphone, email, WhatsApp,... pour étudier votre situation et proposent un service web en ligne pour faire votre déclaration annuelle. Il se charge ensuite de vérifier puis établir les éléments comptables qui seront transmis directement au Service des Impôts duquel dépend votre bien.

Leurs frais sont devenus raisonnables. Il faut compter 250 Euros /an pour une formule sans conseil ni vérification 100% web. Et généralement autour de 500 et 800 Euros/an pour un service complet suivant votre cas.

Faire des économies d'impôts en changeant de régime fiscal

Il s'agit donc dès le départ d'**adopter la bonne stratégie fiscale** pour ne pas payer d'impôt sur vos revenus locatifs et vos plus-values à la revente.

La bonne nouvelle est que **vous pouvez changer de stratégie fiscale en cours d'investissement.** Vous pouvez passer d'une location nue à la location meublée, d'une déclaration au forfait à une déclaration aux frais réels. Voir envisager de monter une SCI.

Quelle que soit votre position actuelle, **pensez à consulter un expert comptable.** Vous ferez le point sur votre situation personnelle et il vous conseillera sur les options pour réduire vos impôts. Le site Immoneos propose des contacts de comptables spécialisés en investissement locatif meublé.

Exemple chiffré: une économie d'impôt de 5 000 Euros par an sur un investissement

L'exemple ci-dessous illustre **l'économie d'impôt réalisée.**

Monsieur et/ou Madame FrancaisNonRésident achètent un bien pour un montant de 300 000 Euros.

- **empruntent** 200 000 Euros à 1.1% sur 20 ans.
- **remboursent** donc environ 13 920 Euros par an dont 2 400 d'intérêts d'emprunt.
- **paient** aussi 600 Euros par an **d'assurance** emprunteur et 100 Euros par an d'assurance propriétaire non occupant.
- **charges** de copropriétés sont de 900 Euros par an

Ils peuvent envisager une **location nue pour 990 Euros par mois.** Ou louer en **location meublée de 1 100 Euros par mois.**

En optant pour la location meublée ils devront **investir** 4 000 Euros supplémentaire pour les **meubles**.

Comme l'illustre **l'analyse simplifiée ci-dessous**, ils feront une économie d'impôt d'environ 5000 Euros

par an avec la location meublée :



Il s'agit d'un exemple simplifié pour illustrer l'économie d'impôt.

Que vous louiez déjà un bien en France ou bien que vous envisagiez d'investir dans l'immobilier, **la location meublée déclarée aux frais réels vous permettra sûrement de faire des économies d'impôt importantes.**

C'est le modèle de loin le plus **intéressant** y compris au moment de la revente. Son mode d'exploitation est également très **flexible** puisque les baux sont d'un an renouvelable ce qui vous permet de récupérer votre logement ou de le mettre en vente très facilement.

Un site d'entraide pour poser vos questions sur la location meublée

Immoneos - Immo Locatif est à l'origine un groupe d'entraide pour les Français en Expatriation qui investissent dans l'immobilier. Initié sur WhatsApp à Singapour, il s'est rapidement retrouvé limité par le maximum autorisé de membres et s'est transformé en un groupe Facebook désormais ouvert sur toute l'Asie avec des membres de Hong Kong, Chine, Australie, Thaïlande, Vietnam, Birmanie,... : **Immoneos - L'Immo Locatif des Expats.**

Notre article sur l'investissement immobilier des expatriés: investissement immobilier et Covid-19

Remi Provendier

Expert Fintech et Français à Singapour depuis 4 ans-

Immoneos - L'Immo Locatif des Expats