

Passage d'une location nue en location meublée : quelles conditions juridiques et quelles conséquences fiscales ?

Passage d'une location nue en location meublée : quelles conditions juridiques et quelles conséquences fiscales ?

Démarches administratives et aspects juridiques

En cas de passage d'une location nue en location meublée, il conviendra :

- s'il y a un locataire en place : d'attendre que le locataire quitte le logement OU de conclure un nouveau bail meublé avec le locataire
- de meubler le logement (si le bien est loué à titre de résidence principale, il faut au moins fournir les meubles listés dans le [décret du 31 juill. 2015](#))
On ne peut pas imposer un changement de bail (passer d'un bail nu à meublé), il faudra attendre que le locataire (location nue) quitte le logement OU conclure un nouveau bail meublé avec le locataire (certains proposent que le loueur rachète les meubles du locataire avec un option de rachat en faveur du locataire à la fin du bail : ce mécanisme peut manquer de réalité, ainsi on ne le conseillera pas).
- de réaliser une déclaration d'existence de l'activité auprès du centre de formalité des entreprises (formulaire "POi" pour les loueurs ne réalisant pas de prestations de services ; formulaire "PO-CMB" pour les loueurs réalisant des prestations de services).
- de tenir une comptabilité commerciale en cas d'imposition selon un régime réel.

Fiscalité

Le passage en location meublée ne génère ni plus-value ni droit d'enregistrement.

Conséquences sur les revenus fonciers

Si le bien a généré un déficit foncier imputé sur le revenu global au cours des 3 dernières années : l'imputation sur le revenu global sera remise en cause (reconstitution de l'impôt dû l'année de l'imputation et paiement des intérêts de retard).

[BOI-RFPI-BASE-30-20](#) § 240

Toutefois, ce déficit foncier reste imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, même si la location nue de l'immeuble a cessé.

[CE du 26 avr. 2017, n°400441](#)

Si l'immeuble fait l'objet d'un engagement de location au titre d'un dispositif fiscal (Pinel, Scellier, Borloo, etc.), le passage en location meublée remettra en cause l'avantage fiscal obtenu.

Les revenus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC

Les revenus tirés de la location meublée d'un immeuble sont imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

Dans cette catégorie, le loueur en meublé non professionnel relève de droit du "micro-BIC" si ses recettes annuelles sont inférieures à 72 600 € pour 2020 (2021 et 2022 également) : il bénéficie alors d'un abattement forfaitaire sur ses recettes de 50 % et ses obligations comptables et fiscales sont très réduites.

Attention : Immeuble détenu en société

Lorsque le logement est détenu par une société civile : **le passage en location meublée entraîne un assujettissement à l'impôt sur les sociétés** (sauf cas où le montant HT des recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant des recettes totales HT).

On pourra éventuellement transformer la société civile en SARL de famille, voir SNC, pour conserver la semi-transparence fiscale.

CGI, art. 206, 2°

[BOI-IS-CHAMP-10-30](#) n°320

L'amortissement déductible sera limité : le bilan d'ouverture devra faire état de la valeur d'acquisition de l'immeuble par la société et des amortissements qui auraient dû être pratiqués si la société avait été imposée en BIC dès sa constitution.