

Location meublée : liste du mobilier et des équipements



BIOGRAPHIE

Caroline Couzineau, Avocat Associé en fiscalité immobilière au cabinet SBKG. Fiscaliste de formation, Caroline Couzineau a développé une expertise toute particulière en fiscalité immobilière. Elle conseille des promoteurs, des marchands de biens, des foncières, des conseillers en gestion de patrimoine et assiste des particuliers dans leur investissement immobilier. Elle est également, depuis 2005, chargée de formation professionnelle en droit fiscal auprès de Francis Lefebvre Formation et membre de l'A3F, l'Association Française des Femmes Fiscalistes.

La location meublée présente des avantages fiscaux non négligeables par rapport à la location nue, tels que : l'imposition dans la catégorie des BIC, ce qui offre donc la possibilité de déduire des amortissements ; le régime des micro-BIC lorsqu'il est applicable permet de pratiquer un abattement de 50% des recettes ; si vous êtes considérés comme un loueur en meublé professionnel (LMP), vous avez la possibilité d'imputer votre déficit BIC sur vos autres revenus.

Cela suppose qu'il s'agisse bien d'une location meublée, et l'on s'interroge donc souvent sur le mobilier et les équipements à fournir pour répondre aux critères de la location dite meublée.

Sur ce point, l'administration fiscale nous précise simplement que « le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. (...) les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité » (BOI-BIC-CHAMP-40-10, n° 1 et 10). Cela ne nous donne pas des indications très précises sur le mobilier et les équipements à fournir.

Un décret publié cet été (Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015) et applicable aux contrats conclus à compter du 1er septembre 2015 a le mérite de nous apporter des éclaircissements dans la mesure où il nous donne une liste exhaustive :

Les meubles obligatoires dans un meublé sont les suivants :

- Literie comprenant couette et couverture ;
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- Table et sièges ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Toutes les pièces doivent évidemment être équipées du mobilier nécessaire en fonction de la destination de chacune des pièces. La liste ne mentionne pas le canapé mais il va de soi qu'il doit être fourni si le logement comporte un salon.

Pour le coin cuisine, les éléments suivants doivent être fournis :

-Plaques de cuisson ;

-Four ou à micro-ondes ;

-Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°C ;

-Vaisselle nécessaire à la prise de repas ;

-Ustensiles de cuisine.

Il résulte de cette liste qu'il convient de fournir les appareils électroménagers indispensables à la préparation des repas tels que le four, les plaques de cuisson et le réfrigérateur.

En revanche, il n'y a pas d'obligation à fournir d'autres appareils non indispensables mais qui apportent un confort de vie supplémentaire tels que la cafetière, la bouilloire, le lave-linge ou le lave-vaisselle.

En ce qui concerne le linge de maison (draps ; serviette de toilette ; torchons...), il n'a pas à être fourni pour emporter la qualification de location meublée.

Cette liste est finalement cohérente à la définition qu'en a donnée l'administration fiscale, à savoir « tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire ».

Vis-à-vis de l'administration fiscale, il est donc important de bien lister dans le contrat de location meublée tous les éléments de mobilier et équipements mentionnés dans le Décret afin que le statut fiscal de location meublée (taxation dans la catégorie des BIC, avec possibilité de pratiquer des amortissements) ne soit pas remis en cause par l'administration fiscale.

Caroline Couzineau - ©2015 LaVieImmo