



FORMATION

## La location meublée, dernier coin de ciel bleu ?

La location meublée serait-elle la dernière niche fiscale immobilière ? En tout cas, elle fait de plus en plus figure d'oasis préservée. Ne peut-elle pas, en effet, vous permettre de vous constituer un patrimoine immobilier, de diminuer le montant de votre impôt et d'assurer la sécurité financière de votre future retraite ? La preuve apportée par l'une de nos conférences.

**A**u fil des ans, l'activité de location meublée a connu un très fort développement, en raison de l'essor du tourisme, mais aussi avec l'émergence de nouveaux besoins en matière de logements. Ces derniers sont notamment liés à la mobilité des salariés, à la disparition d'une activité hôtelière traditionnelle et souvent rurale, confrontée à l'apparition de normes très contraignantes et coûteuses, ou encore en raison d'une recherche de revenus complémentaires par des acteurs économiques eux-mêmes confrontés à de réelles difficultés économiques. Cette activité -autrefois marginale- s'est aussi structurée, avec l'arrivée d'opérateurs de dimension nationale, offrant des prestations qualifiées de « quasi-hôtelières », et accompagnées parfois de dispositifs de défiscalisation, tant et si bien que co-existent aujourd'hui de très nombreuses formes d'exercice de cette activité. Pis, cette multiplicité des modes opératoires a entraîné une complexité des régimes fiscaux, sociaux et réglementaires, qui trouvent à s'appliquer selon les situations et les circonstances. Chambres d'hôtes, gîtes ruraux, clefs-vacances, résidences étudiantes, chambres chez l'habitant, exercice à titre professionnel ou à titre non professionnel, en société de personnes ou de capitaux, assujettissement ou non à la TVA, à la sécurité sociale (ex-SSI), à la CET, à l'IFI, sort des déficits, des amortissements, des plus-values, etc. Bref, nous mesurons aujourd'hui la nécessité de faire le point sur tous les aspects de cette activité de la location meublée... à travers une conférence *ad hoc*.

### Une première réunion encourageante

Initialement programmée le 9 décembre 2019 et finalement reportée au mardi 7 janvier 2020 pour cause de grève des transports, celle qui a été organisée par Fabienne Guillaumin, la directrice du bureau parisien du CGA.FRANCE au Mercure de la Gaîté Montparnasse a réuni plus de soixante-dix personnes. « Une réussite ? non Sire, un triomphe ! » Cette réponse -empruntée mais détournée- de La Rochefoucauld à Louis XVI sied parfaitement à la situation, d'autant plus qu'en cette période encore agitée, tous les trains de la région parisienne ne circulaient pas, loin s'en faut !

C'était de plus une première... et à n'en point douter la première d'une longue série, tant le sujet fait débat et suscite d'intérêt. En tout cas, face au durcissement de la fiscalité touchant le patrimoine, la location meublée fait de plus en plus figure d'oasis préservée, voire de dernier coin de ciel bleu...

Intégrant les nouvelles dispositions de l'IFI ainsi que la suppression de l'immatriculation au RCS pour les personnes qui voulaient jusqu'à présent bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel, cet atelier-conférence livre toutes les clefs pour réussir, à tout le moins pour optimiser les investissements locatifs en meublé. Animé par Gilles Baron et Éric Antoni, respectivement directeur national et délégué à la formation du CGA.FRANCE, c'est un euphémisme de dire que cette conférence a soulevé une tempête de questions... que nos deux animateurs, en bons gardiens de phare, ont réussi à contenir ! ■



L'assistance, dense et très participative