

LA FISCALITÉ DES LOGEMENTS MEUBLÉS

Les loyers et charges perçus dans le cadre d'une location saisonnière sont imposés comme en matière de location meublée, c'est-à-dire dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Il existe deux régimes d'imposition dont les seuils diffèrent selon la nature de la location : le régime forfaitaire et le régime réel.

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple), ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être ensuite soumis à l'impôt sur le revenu.

La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") comme pour les locations meublées de longue durée.

Le fonctionnement du micro-Bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers !

Quel statut pour le loueur de logement meublé?

Recettes de la location meublée	Loueur inscrit au registre du commerce	Loueur non inscrit au registre du commerce
Recettes < 23 000 € Recettes > 23 000 € et représentant moins de 50% des revenus d'activités professionnelles du foyer fiscal.	Non professionnel	Non professionnel
Recettes > 23 000 € et recettes annuelles tirées de la location > 50% des revenus d'activités professionnelles du foyer fiscal.	Professionnel	Non professionnel

Dans quels cas le loueur de meublé doit-il s'inscrire au registre du commerce ?

Il n'y a pas de contrainte fiscale. Le loueur décide de lui-même de l'inscription de cette activité en fonction de ses autres activités et de la part représentée par la location dans ses revenus.

L'imposition du loueur de meublé

L'impôt sur le revenu

La location de logements meublés est considérée comme une activité commerciale et pas comme un revenu foncier. Elle relève du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux et est soumise à l'impôt sur le revenu.

Le loueur est exonéré d'impôt s'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 760 € par an et loue une partie de sa résidence principale.



L'imposition sur les bénéfices

Les particuliers louant des logements meublés relèvent du régime de l'impôt sur le revenu, sauf s'ils ont créé une personne morale qui assure ou intègre l'activité de location.

Les revenus des logements meublés figurent dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'impôt est calculé en fonction des revenus globaux et le nombre de parts selon le barème annuel.

Depuis 2010, le classement du logement en meublé de tourisme modifie le niveau d'imposition.

Les différents régimes d'imposition des BIC

Régime des micro-entreprises (micro-BIC) -> déclaration sur la déclaration des revenus

Loueurs non professionnels Meublé non classé CA < 32 000 € / an	Loueurs non professionnels Meublé classé (Meublé de tourisme) CA < 80 000 € / an
Imposition sur le bénéfice après abattement de 50%	Imposition sur le bénéfice après abattement de 71%
Déclaration IR lignes 5 NP à 5 PP	Déclaration IR lignes 5 NO à 5 PO

Exemple

vous relevez de plein droit du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 81.500 € par an : vous êtes donc presque toujours concerné ;

sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Vous louez votre résidence secondaire sur la Côte Atlantique et percevez, pour l'année 2011, 2.500 € de loyers et charges. Vous serez imposé :

sur $(2.500 \times 50 \%) = 1.250$ € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année s'il s'agit d'une location saisonnière «classique » ;

sur $(2.500 \times 29 \%) = 725$ € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année s'il s'agit d'une location saisonnière classée «meublé de tourisme ».

Régime réel simplifié

Loueurs professionnels assujettis à la TVA • CA < 80 000 € / an

Tous les loueurs dont le CA est compris entre 80 000 € et 763 000 € / an

Déclaration spécifique n°2031

Sur votre déclaration d'Impôts

LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES	VOUS		CONJOINT		PERSONNE À CHARGE	
Régime micro entreprise						
<i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>						
• Locations meublées	SND	1	50D		5PD	
• Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme	SNG	2	50G		5PG	
Régime du bénéfice réel						
<i>Revenus imposables</i>						
Revenus imposables	SNA	SNK	50A	50K	SPA	SPK
Déficits	SNY	SNZ	50Y	50Z	5PY	5PZ
<i>Déficits des années antérieures non encore déduits ...</i>						
	SGA	01	SGC	03	SGE	05
	SGG	07	SGH	08	SGI	09
			SGJ	10	SGF	06



Commentaire de l'image :

1 Si vous êtes loueur en meublé non professionnel (à l'exception de la location de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme à déclarer lignes 5NG à 5PG), indiquez lignes 5ND, 5OD ou 5PD le montant de vos recettes (loyers, charges facturées au locataire et provisions pour charges).

Un abattement forfaitaire de 50 % (avec un minimum de 305 €), représentatif de charges sera automatiquement appliqué.

2 Si vous donnez en location un meublé de tourisme, un gîte rural ou une chambre d'hôtes, indiquez le montant de vos recettes lignes 5NG, 5OG, 5PG. Un abattement forfaitaire de 71 % (avec un minimum de 305 €) sera appliqué.

3 Indiquez le montant des déficits de 2011 lignes 5NY à 5PZ

4 Indiquez cases 5GA à 5GJ le montant non encore imputé des déficits de location meublée non professionnelle des années antérieures à 2011.

>> [retour à l'image](#)

Les loueurs de logement meublé et la TVA

La location de logement meublé n'est pas assujettie à la TVA s'il n'y a pas fourniture de prestation hôtelière.

Cependant, les personnes relevant du régime fiscal au réel et qui fournissent au moins trois des services suivants en plus de l'hébergement :

- Fourniture du petit déjeuner à l'ensemble des locataires ;
- Nettoyage régulier des locaux ;
- Fourniture de linge de maison ;
- Service d'accueil du client ;

Entrent dans le régime des activités soumises à la TVA.

Toutefois, si le chiffre d'affaires reste inférieur à 76 300 €, une exonération de la TVA est possible (franchise de TVA).

NB : L'assujettissement à la TVA permet au propriétaire de récupérer celle-ci sur les travaux réalisés dans le logement meublé.

Les autres taxes

La taxe professionnelle s'applique à tous les loueurs dont l'activité est habituelle. Exonérations :

- CA < 760 € / an et location d'une partie de la résidence principale ;
- Location de l'habitation personnelle (principale ou secondaire).

NB : l'assujettissement à la taxe professionnelle exonère le loueur de la taxe d'habitation.

La taxe d'habitation

Les loueurs non assujettis à la taxe professionnelle sont redevables de la taxe d'habitation sauf exonération particulière décidée par les communes en zone de revitalisation rurale.

La taxe foncière

Les loueurs de logements meublés sont des propriétaires fonciers et y sont donc assujettis.



La redevance audiovisuelle

Elle est due si un téléviseur est installé dans la location.

NB

Les informations délivrées dans ce document sont condensées et générales. Si vous souhaitez obtenir des informations plus détaillées et adaptées à votre cas personnel, nous vous recommandons de vous adresser au Service des Impôts des Entreprises de votre secteur ou votre expert-comptable.

[Demande de devis pour le classement de votre meublé](#)

<http://www.hotel-classement.fr/devis-classement-touristique/devis-classement-touristique.php>

Diag Expertise-Hôtel Classement

46 Allée des oliviers

13700 MARGNANE

Contact@hotel-classement.fr

Tel. 04 42 46 20 94

Fax. 04 42 46 21 72

