Image not found or type unknown

LA FISCALITÉ DES LOCATIONS EN MEUBLES

publié le **21/03/2013**, vu **18046 fois**, Auteur : ASCENCIO Jacques

RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLES

LE REGIME FISCAL DES LOCATIONS MEUBLEES

I - L' IMPOT SUR LE REVENU

A la différence des locations nues, l'activité de location en meublé relève des Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C.), qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non professionnel.

Pour être considéré comme meublé le logement doit comporter un minimum de mobilier tel que tables, chaises, literie, armoires etc…

Toutefois les loueurs en meublé non professionnels sont soumis à des dispositions particulières en ce qui concerne les modalités de reports des déficits et la taxation des plus-values.

I- 1 Les Loueurs en Meublé Non Professionnels

- Définition : Il s'agit des personnes qui ne respectent pas l'une des trois conditions suivantes :

- inscription au Registre du Commerce et des sociétés.

- recettes annuelles inférieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus du foyer fiscal

- **Les exonérations :**

Il existe des exonérations totales d'impôt sur le revenu qui sont les suivantes :

A) Les personnes qui louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur résidence principale à la condition que les pièces constituent pour le locataire sa résidence principale (ce qui est le cas des étudiants) et que le prix soit fixé dans des limites raisonnables (article35 bis du code général des impôts). Les loyers ne doivent pas excéder les limites prévues par l'application de la réduction d'impôts pour investissement dans le secteur locatif intermédiaire.

Ces loyers sont les suivants *:* (Article 35 bis du code général des impôts et instruction du 10 avril 1998 BOI 4 F 2 98) : le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder un plafond fixé à 132 € en dehors de l'Ile de France et 181 € pour l'Ile de France pour l'année 2013.

B) L'exonération des chambres d'hôtes

Il s'agit de la location à la nuit, à la semaine ou au mois d'une pièce dépendant de l'habitation principale du propriétaire, sous réserve que les recettes annuelles ne dépassent pas 760 euros T.T.C. par an. En cas de dépassement de cette somme, c'est sur la totalité que le bailleur sera taxé, avec la possibilité d'opter pour le micro BIC.

- Les Régimes d'imposition

Régime du MICRO-BIC

Les loueurs en meublé dont le chiffre d'affaire annuel ne dépasse pas 32.600 euros relèvent du micro-BIC, ils peuvent reporter directement sur leur déclaration de revenus, le montant de leur chiffre d'affaire et l'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire pour frais de 50% avec minimum de 305 €.

A noter que les activités de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambre d'hôtes relèvent du régime micro-BIC si les recettes n'excédent pas 81 500 € en 2013. L'abattement forfaitaire pour frais sera de 71%.

Le montant des loyers bruts sera à indiquer dans la déclaration récapitulative N°2042 C à la rubrique « locations en meublé non professionnelles » Ces revenus seront taxés après déduction automatique d' un abattement forfaitaire de 50% pour frais professionnels.

Pour les activités de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambre d'hôtes Il faut indiquer le montant des loyers bruts dans la déclaration récapitulative N°2042 C en page 3 ligne 5NG.

L'abattement forfaitaire pour frais sera de 71 %.

Il convient également d'indiquer le montant du bénéfice net après abattement dans la rubrique « Revenus à imposer aux prélèvements sociaux »

Le régime de l'auto-entrepreneur (article 151-0 du CGI)

Le contribuable qui relève du régime du micro-BIC peut opter pour le régime de l'auto-entrepreneur qui lui permet d'acquitter un versement libératoire de l'impôt sur le revenu, mensuel ou trimestriel, égal à 1,7 % du chiffre d'affaires hors taxe lorsque deux conditions sont remplies :

- Il a opté (ou il opte simultanément) pour le versement libératoire des cotisations et contributions sociales (régime micro social)

- Le montant des revenus nets du foyer fiscal de l'avant dernière année n'excède pas, pour une part de quotient familial, la limite supérieure de la 3ème tranche du barème de l'IR de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option est exercée, soit 26 420 € pour 2011 et 2012. Cette limite est majorée de 50% ou 25% par demi-part ou par quart de parts supplémentaires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’option doit être adressée au service des impôts dont dépend le contribuable au plus tard le 31 décembre de l’année précédant celle au titre de laquelle le régime s’applique.

Ces revenus doivent cependant être reportés sur la déclaration de revenus n° 2042 souscrite par le contribuable y compris dans l’hypothèse où il n’y a pas de revenus autres que ceux soumis au versement libératoire.

L’option pour le dispositif du versement libératoire de l’impôt sur le revenu n’emporte aucun effet sur les plus-values professionnelles provenant de la cession de biens affectés à l’exploitation, qui demeurent déterminées et imposées dans les conditions de droit commun (inst.4 G-3-09 N°59 et 61)

L’application du régime du micro peut être maintenue au titre des deux premières années de franchissement de la limite des 32.600 € dès lors que la location meublée est exonérée de TVA

- Le régime du réel Simplifié ou réel Normal

Les loueurs dont le chiffre d’affaire dépasse 32 600 € ou 81 500 € sont obligatoirement soumis au régime du bénéfice réel.

Les autres bailleurs peuvent renoncer au système du micro BIC en optant pour le régime réel simplifié. Cette option est alors exercée obligatoirement pour 2 ans.

Cette option permettra de dégager le cas échéant un déficit qui ne pourra être imputé que sur les revenus des locations meublées de l’année en cours et des 10 années à venir.

- Plus-values de cession des immeubles

En cas de cession de leurs immeubles, les loueurs en meublé non professionnels relèvent du régime des plus-values privées c’est-à-dire dans le régime actuel d’une exonération totale après 30 ans de détention ainsi que des abattements dégressifs avant 30 ans.

Plus-values latentes en cas de passage régime du MICRO-BIC au régime du Bénéfice Réel

En cas de passge du régime du MICRO-BIC au régime du Bénéfice Réel, le passage des immeubles du patrimoine privé au patrimoine professionnel est susceptible d'entrainer l’imposition de la plus-value latente selon le régime des plus-values privées.

I- 2 Les Loueurs en Meublé Professionnels

Définition

La qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue aux personnes remplissant les trois conditions cumulatives suivantes :

- inscription au Registre du commerce et des sociétés

- recettes annuelles retirées de cette activité excèdeat 23.000 euros par an

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- recettes des locations meublées supérieures au montant total de ses autres revenus (soit plus de 50 % de ses autres revenus).

En cas de commencement en cours d'année le montant des recettes doit être ajusté au prorata temporis, distinctement pour chaque immeuble loué, l'année de mise en location.

- Régimes d'imposition

Ce sont le MICRO-BIC et le Réel Simplifié ou Normal comme pour les loueurs non professionnels. Cependant le régime MICRO - BIC ne présente pas beaucoup d'intérêt car il ne permet pas l'imputation des déficits.

Les différences résident dans les plus-values de cession des immeubles qui sont soumises au régime des plus-values professionnelles et des déficits qui sont imputables sur le revenu global sans limitation de durée.

Plus-values de cession des immeubles

Les loueurs en meublé professionnels seront soumis au régime des plus-values professionnelles, régime des plus-values ou moins-values à court terme ou à long terme.

Le loueur en meublé professionnel bénéficie de l'exonération de la plus-value réalisée lors de la revente du bien loué, si la revente a lieu après plus de 5 ans d'exercice de la profession et dans la mesure ou les recettes provenant de cette activité ne dépassent pas 90.000 Euros.
Entre 90.000 et 126.000 Euros, il y a un abattement progressif sur les plus-values.
Au-delà de 126.000 Euros, c'est le régime fiscal des plus-values ou moins-values à court terme ou à long terme qui s'applique.

II– LES AUTRE IMPOTS

II-1 - La T.V.A.

La TVA n'est pas applicable aux locations meublées qu'elles soient à l'année ou occasionnelles, qu'il s'agisse de la location d'un meublé à l'année ou d'un meublé saisonnier.

Cette exonération s'applique quel que soit le montant des loyers et il n'y a pas d'option possible pour la T.V.A. (art.261 D - 4 ° du CGI).

S'il y a fourniture d'au moins trois prestations annexes comme le petit déjeuner, le nettoyage ou la fourniture de linge etc.., qui sont facturés séparément, les locations meublées pourront être soumises à la TVA, mais au-delà d'une franchise.

II-2 - La taxe foncière, la taxe d'habitation et la CET (ancienne taxe professionnelle)

La taxe foncière

Sauf convention contraire dans le bail, c'est le propriétaire qui paiera l'impôt foncier.

La taxe d'habitation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En principe la personne qui a la libre disposition d'un logement meublé au 1er janvier de l'année d'imposition doit payer la taxe d'habitation.

Cependant les propriétaires qui louent en meublé des locaux ne faisant pas partie de leur habitation personnelle et qui sont spécialement aménagés doivent acquiter la cotisation foncière des entreprises, ils ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Les propriétaires doivent acquitter la taxe d'habitation, quand ils conservent la disposition de ces logements à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1er janvier de l'année d'imposition.

- La contribution économique territoriale ou CET- (Ancienne taxe professionnelle)

Cette contribution comprend la Cotisation Foncière des Entreprise (CFE) et la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), cette dernière n'étant due que si le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 500 000 €.

Personnes redevables

La Contribution Economique Territoriale est due par toute personne physique ou morale qui exerce à titre habituel une activité professionnelle non salariée (article 1447 du CGI) Les locations meublées y sont donc assujetties.

Cependant les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte-classement en Gîte de France - ou en meublé classé meublé de tourisme en sont exonérés à la condition que les collectivités territoriales n'aient pas adopté une délibération contraire. Cette exonération entraîne le paiement de la taxe d'habitation.

La base d'imposition à la C.E.T.

La base d'imposition est constituée par la seule valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière.

Selon les communes il existe une cotisation minimum.

II-3 - L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les loueurs en meiblés sont soumis à l'ISF dès lors que leur patrimoine dépasse un certains seuil.

Cependant les loueurs en meublés professionnels peuvent bénéficier de l'exonération de l'ISF réservée aux biens professionnels, à condition que l'activité de location en meublé soit exercée à titre principal.

Le caractère principal sera apprécié par l'Administration Fiscale en fonction de différents critères comme le temps consacré à l'activité, l'importance des responsabilités, la taille de l'exploitation etc…

III – Prélèvements sociaux et Cotisations sociales

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

III- 1 – Les Loueurs en Meublé Non Professionnels

Ils sont soumis à la CSG, à la CRDS et aux prélèvements sociaux sur le revenu du patrimoine, actuellement au taux global de 15,5 % calculé sur le bénéfice net.

III- 2 – Les Loueurs en Meublé Professionnels

Comme toute entreprise, ils sont soumis aux cotisations sociales des Commerçants : URSSAF, assurance maladie et Vieillesse, CSG etc..

En principe, pour être assujetti à ces cotisations il faut que la location soit habituelle au moins 2 fois par an et qu'elle porte sur plusieurs locaux (au moins 2) ne faisant pas partie de l'habitation principale ou secondaire.

Jacques ASCENCIO

AVOCAT FISCALISTE

NB : Le présent article n'est publié qu'au titre d'une simple information et ne saurait engager la responsabilité professionnelle de son auteur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés