

## LA FISCALITE DES LOCATIONS MEUBLEES

*Informations non contractuelles sur les revenus 2009 et sous réserve des modifications des lois fiscales*

Alors que les revenus des locations vides se déclarent dans la catégorie des revenus fonciers, les revenus des locations meublées entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou BIC.

Le régime d'imposition varie selon le montant de loyer et de charges perçus par le bailleur. Précisons, par ailleurs, que certains loueurs en meublé sont considérés par le fisc comme professionnels et bénéficient de certains avantages fiscaux.

### L'impôt sur le revenu

Dès lors que vous louez en meublé, que vous soyez fiscalement considéré comme professionnel ou non, vous devez déclarer les revenus provenant de cette activité dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Suivant les recettes que vous tirerez de votre (vos) location(s) meublée(s), vous aurez soit la chance d'être exonéré, soit vous serez soumis au régime « micro-entreprise », ou bien encore au régime « réel ».

### Les cas d'exonération

#### Location en meublé d'une ou plusieurs pièces de son habitation principale

Les **personnes qui louent en meublé** une partie de leur résidence principale sont exonérées d'impôt sur le revenu sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale et que le loyer soit fixé dans des limites raisonnables. Pour l'administration fiscale, le loyer est « fixé dans des limites raisonnables » dès lors que le **loyer annuel par mètre carré** de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas, pour l'année 2009, **171 € en Ile-de-France** et **124 € dans les autres régions**.

**Exemple :** Vous louez à Paris, dans votre résidence principale, une chambre de 20 m<sup>2</sup> à un étudiant. Pour être exonéré d'impôt, le loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser :  
 $171 \times 20 / 12 = 285 \text{ €}$

**Cas des chambres de service :** Les locaux loués, rappelons-le, doivent faire partie de l'habitation du bailleur. C'est le cas des chambres de service à condition que ces pièces soient juridiquement dépendantes du logement du bailleur.

#### Location à la semaine ou au mois des chambres d'hôtes

Les recettes produites par ces locations sont exonérées, si elles ne dépassent pas **760 € par an**.

### Le régime de la micro-entreprise

Ce régime, également appelé « micro-BIC » ou « micro-loueur », est destiné aux loueurs en meublé dont les recettes annuelles ne dépassent pas **32.000 €**

On entend par « recettes » la totalité des sommes versées par le locataire (loyers et charges). Sur ces recettes, le propriétaire bénéficie d'un abattement pour frais forfaitaires de 50 % avec un minimum de déduction fixé à **305 €**

### Les obligations comptables

Les loueurs en meublé relevant du régime des micro-entreprises doivent tenir un livre-journal détaillant les recettes provenant de leurs locations meublées. Ils doivent en outre tenir à la disposition de l'administration fiscale un registre récapitulatif par année indiquant le détail de leurs achats.

### Les obligations fiscales

Les obligations fiscales sont très réduites. Il vous faut seulement, sur l'imprimé de déclaration complémentaire des revenus (actuellement n° 2042 C), mentionner dans la colonne dénommée « Revenus industriels et commerciaux non professionnels » le montant brut des loyers toutes taxes comprises.

L'administration calculera automatiquement un abattement de 50 %, avec un minimum de **305 €**

### Le régime réel

#### Pourquoi opter pour ce régime ?

Ce régime permet d'être déficitaire. Il faut savoir en effet que dans un régime forfaitaire, on ne déduit pas de charges. Il en résulte que dans le régime des micro-entreprises, vous êtes nécessairement imposé sur 50 % (100 % - 50 % d'abattement) de vos recettes. Vous ne pouvez jamais prétendre à un quelconque déficit et ce même si le montant de vos charges est supérieur à vos recettes, en raison de travaux réalisés dans le logement loué par exemple.

Dans un régime réel, vous pouvez déduire des loyers, les frais et charges. Ceux-ci sont déductibles pour leur montant réel, sur justificatifs. Vous pouvez donc déduire, pour leur montant réel :

- les **charges supportées pour acquérir ou conserver le bien** : il s'agira principalement des intérêts d'emprunt, des honoraires et commissions et des travaux (entretien, réparations) ;
- les **charges se rapportant à la location**. Citons la taxe professionnelle, les frais d'annonces et de gestion qui sont également intégralement déductibles.

**Bon à savoir :** vous pouvez avoir intérêt à opter pour ce régime si vos charges sont supérieures à 50 % de vos recettes, et encore plus intérêt si vous êtes déficitaire.

Le prix d'achat du logement et du mobilier peut aussi être amorti.

## L'AMORTISSEMENT

Pour être amortissables, les biens doivent constituer des immobilisations, se déprécier avec le temps et figurer à l'actif du bilan. Il s'agit souvent de l'amortissement dit linéaire, qui est le régime de droit commun. Par ailleurs, l'amortissement ne peut en aucun cas générer de déficit. En d'autres termes, son montant ne peut dépasser la différence entre le loyer et les autres charges déductibles. Le surplus est reporté sur les exercices suivants.

À noter : On parle désormais d'amortissement « par composants ». Cela signifie qu'un plan d'amortissement distinct est suivi pour chacun des composants de l'immeuble : gros oeuvre, menuiseries extérieures, étanchéité, chauffage, électricité, plomberie, ascenseur, etc. Chaque composant représente un pourcentage du coût global (par exemple 80% pour le gros oeuvre) et s'amortit selon des règles qui lui sont propres. Notez que le terrain, qui est pris en compte à hauteur de 10 à 15 %, ne s'amortit pas. Le gros oeuvre s'amortit sur 50 ans, les menuiseries sur 25 ans, l'électricité sur 25 ans également.

Ces chiffres sont donnés à titre d'exemple et n'ont pas de valeur obligatoire. A vous, avec l'aide de votre comptable, de déterminer pour chaque composant ses règles d'amortissement.

### Comment opter pour ce régime ?

Il faut obligatoirement envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre où vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le **régime fiscal du réel simplifié**.

Cette option doit parvenir au centre avant le 1er février. Elle est irrévocable et sera prise en compte pour les **deux années** suivantes.

### Comment dénoncer ce régime ?

Si vous ne vous manifestez pas avant le 1er février qui suit la période couverte par l'option, sa reconduction tacite aura lieu, de nouveau pour une période de **deux ans**.

### Vos obligations fiscales et comptables

Sur le plan fiscal, vous remplirez une déclaration n°2031 accompagnée de tableaux annexes n°2033 et comportant notamment :

- un bilan simplifié
- un tableau des immobilisations et des amortissements

### Le report des déficits

Nous vous avons indiqué que, lorsque le contribuable opte pour le régime réel, il peut déclarer un déficit.

Cependant, les déficits ne sont déductibles que sous deux conditions :

- le bailleur ne peut les soustraire que des bénéfices réalisés au titre des éventuelles autres locations meublées louées à titre non professionnel ;
- le déficit n'est imputable que sur ces bénéfices, réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes, s'il n'a pas pu être totalement déduit lors de la première année.

### Le loueur en meublé professionnel (LMP)

Le droit fiscal accorde aux loueurs en meublé qu'ils considèrent comme professionnels trois avantages : l'imputation des déficits sur le revenu global, un régime favorable de plus-values et une exonération ISF.

Sont considérées comme loueurs en meublé professionnels les personnes qui réunissent les trois conditions suivantes :

- les recettes annuelles retirées de l'activité de LMP par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23.000€
  - les recettes annuelles retirées de l'activité de LMP excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories suivantes :
    - traitements et salaires
    - bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de la location meublée
    - bénéfices agricoles
    - bénéfices non commerciaux
    - revenus des gérants et associés (mentionnés à l'article 62 du Code général des impôts)
- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au Registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de LMP

### Le régime des plus-values

Le bien n'est pas imposé au titre des plus-values des particuliers mais selon le régime des plus-values professionnelles. Ainsi, le bien est totalement exonéré d'impôt sur les plus-values si l'activité a été exercée au moins pendant **cinq ans** et si le montant des recettes ne dépasse pas 90.000 €. L'exonération d'imposition sur la plus-value est partielle si les recettes sont comprises entre 90.000 € et 126.000 €.

### L'imputation des déficits

Le loueur professionnel est autorisé à déduire les éventuels déficits de ses locations sur son revenu global et ce, sans limitation de montant. Le report est possible sur les revenus des **six années** suivantes.

Rappelons que le loueur non professionnel pourra déduire son déficit pendant dix années, mais uniquement sur les revenus de ses locations.

### Sortir son bien de l'assiette de l'ISF

Dans le cadre du statut du LMP, vos logements meublés sont considérés comme des biens professionnels et donc non soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune.

## Le meublé et les taxes

---

### La CSG et les autres prélèvements sociaux

Les revenus des locations meublées sont soumis aux taxes suivantes :

- La **contribution sociale généralisée (CSG)**. Elle est due par les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, imposables au titre de l'impôt sur le revenu. La CSG est assise sur le revenu net et son taux est égal à 8,2%. Toutefois, une partie de cette taxe (à hauteur de 5,8 %) est déductible du revenu imposable du contribuable ;
- Le **prélèvement social**. Il est dû exactement dans les mêmes conditions que la CSG et son montant est de 3,4% du revenu net ;
- La **contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS)**. Elle est due également dans les mêmes conditions que la CSG ; son taux est de 0,5 % du revenu net.

Les loueurs en meublé professionnels sont pour leur part normalement soumis à la CSG et à la CRDS au titre des revenus d'activité, donc au taux global de 12,1 %.

Attention : le loueur en meublé professionnels inscrit au registre du commerce et des sociétés est le plus souvent également assujettis aux cotisations sociales (allocations familiales, assurance maladie, retraite, etc.).

### La TVA

Les locations meublées **échappent à la TVA**. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas aux locations meublées accompagnées de prestations (petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge...).

### La taxe professionnelle

Encore un impôt que doivent subir les loueurs en meublé, professionnels ou non. Vous ne serez exonéré de cette taxe que si vous louez tout ou partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire).

Le montant de la taxe s'obtient en multipliant la base imposable (déterminée d'après la valeur cadastrale des locaux) par le taux d'imposition fixé par la commune.

### La taxe d'habitation

La taxe d'habitation n'est pas due pour les locaux loués en meublé à condition qu'ils ne vous servent jamais. Dans ce cas, c'est le locataire qui occupe le local au **1er janvier** de l'imposition qui devra acquitter la taxe d'habitation. SOURCE PAP.FR