

➡ Imposition à la taxe professionnelle.

Comme pour toute activité commerciale, vous serez en principe soumis au paiement de la taxe professionnelle.

➡ Imposition à la TVA.

Ces locations sont en principe exonérées de TVA (ou sont en franchise de TVA), sauf cas particuliers (prestations hôtelières ou parahôtelleries, résidence de tourisme...).

➡ Taxe d'habitation.

Le redevable de la taxe d'habitation est en principe le locataire ou le sous-locataire si la location présente un caractère permanent et exclusif.

Elle reste due par le bailleur s'il se réserve l'usage des pièces ou logements en cours d'année lorsqu'il n'y a pas de locataire.

➡ Obligations déclaratives.

Depuis les décrets 2005-1512 du 7 décembre 2005 et 2006-1720 du 17 mars 2006, vous êtes dispensé de toute obligation déclarative spécifique (déclaration d'existence, imprimé 2042 P, bilan et compte de résultats...)

Chaque année, vous devez simplement remplir une déclaration 2042 C (cases NO

et HY) et reportez ensuite votre bénéfice sur votre déclaration d'ensemble 2042.

Conseils pratiques.

Ⓢ Le seuil de 76 300 € HT s'applique pour tous les logements loués meublés et non par local.

Ⓢ Les loueurs en meublé qui exercent une autre activité industrielle, commerciale ou artisanale doivent souscrire une déclaration unique au lieu où ils exercent cette autre activité.

Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

ADIL 63

Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tel : 04.73.42.30.75
Site Internet : www.adil63.org

Sans rendez-vous ou par téléphone : les mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h00 et les lundis, mardis et jeudis de 13h00 à 17h30.

Sur rendez-vous : les jeudis de 8h30 à 12h00 et les mercredis et vendredis de 13h00 à 17h30.

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

LOCATION MEUBLEE

LOUEUR NON PROFESSIONNEL

REGIME « MICRO – ENTREPRISES »



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

Vous êtes loueur en meublé non professionnel si

- vous n'êtes pas inscrit au registre du commerce et des sociétés
- vous retirez de cette activité moins de la moitié de vos revenus ou moins de 23 000 €.

La **location habituelle de logements ou de chambres meublés** est considérée par l'administration fiscale comme étant une **activité commerciale**.

Si vous êtes dans cette situation, vos **revenus issus de cette activité seront considérés comme des bénéfices et imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Les BIC sont une des **catégories de l'impôt sur le revenu des personnes physiques**.

Sont soumises à ce régime **toutes locations meublées** qu'elles soient **saisonniers, à titre de résidence principale ou secondaire**, à l'exclusion des activités hôtelières.

Vous pouvez toutefois être exonéré, sous certaines conditions, s'il s'agit de la location d'une ou plusieurs pièces de votre résidence principale ou de chambres d'hôtes situées dans votre habitation principale (fiche 18).

► Notion de meublé.

Aucune définition légale ne précise la notion de local meublé. C'est la jurisprudence qui a établi des critères de distinction. On considère qu'un logement est meublé lorsque **les meubles et les équipements qu'il contient sont en nombre suffisant pour permettre la vie courante dès l'entrée dans les lieux des locataires**.

► Le régime de droit commun.

Le régime « micro-entreprise » est le régime de droit commun. Vous êtes soumis à ce régime si les revenus issus de la location annuelle meublée du ou des logements que vous possédez n'excèdent pas **76 300 € HT**.

Cette limite est appréciée annuellement en tenant compte des BIC de l'ensemble de votre foyer fiscal, sauf cas particuliers.

► Mécanisme.

A vos bénéfices bruts (loyers et charges forfaitaires), l'administration fiscale applique un **abattement forfaitaire de 71 %** (avec un abattement minimum de 305 €). Ceci est réputé couvrir l'ensemble des charges liées à la propriété de l'immeuble.

Vous n'avez pas la possibilité de déduire d'autres charges.

Aucun déficit ne peut donc être constaté et imputé sur les bénéfices des années suivantes.

► Si vos **bénéfices bruts excèdent 76 300 € HT** au titre d'une année ou si une **cause d'exclusion survient** (changement d'activité...), ce régime cesse de s'appliquer **immédiatement**.

Vous êtes alors **soumis de plein droit au régime des BIC réel simplifié** (fiche 17) ou réel normal.

De la même façon, une baisse de vos revenus au-dessous du seuil de 76 300 € entraîne l'application immédiate du régime « micro-entreprises ».

► Possibilité d'option.

Alors même que vos revenus bruts sont inférieurs au seuil de 76 300 €, vous avez la **possibilité d'opter pour le régime réel des BIC** (simplifié ou normal).

L'option est **globale**, elle s'applique à **l'ensemble des BIC de votre foyer fiscal**.

Une fois exercée, l'option est **irrévocable pendant deux ans**.

Elle est renouvelable tacitement par périodes de deux ans sauf renonciation à l'expiration d'une des périodes biennales.