

même année, il pourra être imputé sur les revenus de même nature des six années suivantes.

➡ **Imposition à la taxe professionnelle.**

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

➡ **Taxe d'habitation.**

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

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

➡ **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...).

➡ **Obligations déclaratives.**

Vous devez remplir une **déclaration d'existence** auprès du centre des impôts dont vous dépendez dans les 15 jours qui suivent le début de l'activité.

Vous devez joindre à votre déclaration de revenus d'ensemble un **imprimé 2042 P** pour chaque commune dans laquelle vous louez des locaux en meublés. Elle sera utile pour déterminer l'assiette de la taxe professionnelle.

Vous devez établir une **déclaration spéciale 2033** et y joindre en annexe un bilan simplifié, un compte de résultat simplifié, un tableau d'amortissement des immobilisations et un relevé de provisions.

Conseils pratiques.

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

Ⓢ Les différentes déclarations que vous devez remplir sont disponibles sur simple demande auprès des services fiscaux.

Ⓢ 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

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

LOCATION MEUBLEE

**LOUEUR NON
PROFESSIONNEL**

REGIME REEL SIMPLIFIE



**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 donc considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

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

Vous êtes concerné par ce régime si vous louez directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés.

Le régime réel simplifié des BIC vous est appliqué :

- **de plein droit** si vos revenus provenant de la location meublée sont **compris entre 76 300 et 763 000 € HT par an**
- **sur option** si vos revenus sont inférieurs au seuil de 76 300 € HT.

Des exonérations sont prévues 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).

➡ Locations concernées.

Il s'agit de toutes locations meublées qu'elles soient **saisonnnières, à titre de résidence principale ou secondaire**, à l'exclusion des activités hôtelières.

➡ 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**.

➡ La détermination des BIC.

La détermination du montant de BIC qui sera intégré à vos revenus d'ensemble se fait de la façon suivante :

$$\text{BIC} = \text{REVENUS BRUTS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLEE} - \text{CHARGES DE LA PROPRIETE}$$

Entrent **notamment** dans la détermination des revenus bruts industriels et commerciaux :

- les loyers
- les charges forfaitaires
- ...

Les charges déductibles de ces revenus sont **notamment** :

- les charges d'exploitation (assurance, entretien, frais de gérance...) pour leur montant réel
- les intérêts d'emprunt pour leur montant réel
- l'amortissement du bien immobilier et l'amortissement des meubles destinés à le garnir dans certaines limites
- ...

A l'issue de cette opération, si le solde est positif, il sera intégré à vos autres revenus.

Dans l'hypothèse où les charges déductibles excèdent vos revenus bruts, un déficit est constaté.

➡ Imputation des déficits industriels et commerciaux.

Les déficits provenant d'activités exercées par un loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur les bénéfices provenant d'activités de même nature relevant de la catégorie des BIC.

Si le déficit généré au cours d'une année n'est pas absorbé en totalité au cours de cette