

Conseils pratiques.

☞ Le terme bailleur peut désigner tant le propriétaire de l'habitation que le locataire principal en cas de sous-location.

☞ Si le bailleur fournit des prestations annexes telles que salle de gymnastique, laverie automatique..., il devient imposable dans la catégorie des BIC.

☞ On considère comme étant votre résidence principale celle que vous occupez au moins huit mois par an.

☞ Pour la location de chambres d'hôtes, le seuil de 760 € s'entend toutes charges comprises (y compris les prestations telles que petits déjeuners, téléphone...).

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.

Permanences :

- **Ambert** : Annexe de la mairie, 41 boulevard Henri IV, le 4^{ème} mercredi de chaque mois de 10h à 12h et de 13h30 à 16h. Tel : 04.73.82.07.60
- **Cournon** : Mairie décentralisée, 2 avenue Georges Clémenceau, les 2^{ème} et 4^{ème} vendredis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.69.90.70
- **Issoire** : Centre social de la CAF, 15 rue du Mas, les 2^{ème} et 4^{ème} jeudis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.89.17.24
- **Riom** : Centre Joseph Gaydier, 12 avenue de la Libération, les 1^{er} et 3^{ème} mercredis de chaque mois de 9h à 12h. Tel : 04.73.38.60.66
- **Thiers** : 12, rue Barante, les 1^{er} et 3^{ème} vendredis de chaque mois de 14h à 17h. Tel : 04.73.80.90.07

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

LOCATION MEUBLEE D'UNE OU PLUSIEURS PIECES DE VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE

LOCATION DE CHAMBRES D'HOTES SITUEES DANS VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

LOCATION MEUBLEE D'UNE OU PLUSIEURS PIECES DE VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE

LOCATION DE CHAMBRES D'HOTES SITUEES DANS VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE

Si vous louez ou sous-louez en meublé une ou plusieurs pièces de votre habitation principale, vous pouvez, sous certaines conditions, être exonéré de l'impôt sur le revenu sur les bénéfices issus de cette location. Il en est de même si vous louez des chambres d'hôtes.

Vous serez également exonéré de la TVA et de la taxe professionnelle.

➡ Notion de meublé.

Aucune définition légale ne précise la notion de local meublé. C'est donc 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.**

Pour bénéficier de l'exonération, plusieurs conditions **cumulatives** doivent être remplies, conditions qui diffèrent selon le type de location.

➡ Location d'une ou plusieurs pièces de votre résidence principale :

- il doit s'agir d'une location meublée.
- les pièces louées doivent faire partie de votre résidence principale. *Il est précisé que cette exonération s'applique aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur résidence principale.*
- les pièces occupées par le locataire ou sous-locataire doivent constituer sa résidence principale.
- le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables. Pour les **baux conclus en 2008, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises**, ne doit pas excéder :
 - **167 €** en Ile de France
 - **121 €** dans les autres régions

➡ Location de chambres d'hôtes :

- il doit s'agir d'une location meublée.
- les pièces louées doivent faire partie de votre résidence principale.
- les locations doivent se faire à la journée, à la semaine ou au mois.
- vos locataires ne doivent pas avoir élu domicile dans ces locaux.

- la totalité des loyers perçus sur une année ne doit pas dépasser **760 €**. Si vos revenus excèdent cette limite, vous êtes imposé sur la totalité de ces derniers.

Ces deux exonérations peuvent se cumuler (par exemple en cas de location de pièces à des étudiants pendant l'année et de ces mêmes pièces en chambres d'hôtes durant la période estivale).

➡ Dépassement du plafond de loyer.

En cas de dépassement du plafond, vous serez imposable **sur la totalité des produits nets retirés de la location.**

Si ces revenus n'excèdent pas 76 300 € par an, vous bénéficiez du régime « micro-entreprises » (fiche 16), ou sur option du régime réel simplifié (fiche 17).

➡ 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 est due par le bailleur s'il se réserve l'usage de ces pièces en cours d'année lorsqu'il n'y a pas de locataire.