

Fiche pratique n°B2 IMPÔTS SUR LE REVENU

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les revenus résultant de la location, à titre occasionnelle ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont **soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

a) La location d'une partie de votre habitation principale

Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale :

- **lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € TTC par an et qu'il s'agit de location à des personnes n'y élisant pas domicile ;**
- ou lorsque les pièces louées constituent **pour le locataire** (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) **ET** que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de 2 plafonds selon les régions qui sont publiés par l'administration et réévalués chaque année. En deçà de ces plafonds, le loyer est réputé raisonnable. Ces montants s'apprécient par an et par mètre carré (hors charges).

Les locaux mis à la disposition du public peuvent être indifféremment offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite et des prestations particulières qui pourraient être éventuellement fournies (petit déjeuner, téléphone...). Elles s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

En cas de dépassement du plafond de 760 € TTC, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.

b) Les régimes d'imposition

La loi n° 2022-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 a modifié les dispositions applicables à la déclaration des revenus tirés de la location meublée. Cependant, afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure, à des opérations déjà réalisées, il sera admis que les contribuables puisse « continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions du code général des impôts dans leur version antérieure à la loi de finances pour 2024 » (Bulletin Officiel des Impôts).

A noter : Une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, et adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024, prévoit de maintenir le plafond de 15 000 € avec un abattement de 30% pour les locations non classées et de mettre un plafond de 30 000 € avec un abattement de 30% pour les locations classées en 2024 et pour les années à venir, avec pour ces dernières, un abattement supplémentaires de 41 % pour les meublés situés dans une commune « très peu dense » selon la grille de densité de l'INSEE.

RÉGIME D'IMPOSITION ANTÉRIEURE A LA LOI DE FINANCES POUR 2024

1. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)

Deux régimes fiscaux possibles :

le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

Attention : si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro. Vous devez déclarer votre revenu en régime réel.

le régime dit « de bénéfice réel » (voir 2.)

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : L'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité.

L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre SIE.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

2. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)

a/ Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 72 600 € HT et 247 000 € HT (ou entre 176 200 € HT et 818 000 € HT pour les meublés classés).

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;

- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP) ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si votre chiffre d'affaires dépasse 91 900 €, la TVA doit être facturée.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

b/ Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou supérieures à 818 000 € HT pour les meublés classés).

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (Info sur www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition).

RÉGIME D'IMPOSITION SELON LA LOI DE FINANCES POUR 2024 (LOI N°2022-1322 du 29 décembre 2023)

1. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 15 000 € HT

Deux régimes fiscaux possibles :

a/ Le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés, exclu pour les activités locatives soumises à la TVA) :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de **30 %** (ou de **51 % pour les meublés classés hors zone tendue**). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

Attention : Les sociétés, dont les SCI, sont exclues du régime des micro Bénéfices Industriels et Commerciaux et soumises de plein droit à l'Impôt sur les Sociétés pour les locations meublées. Ainsi, si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro et devrez déclarer votre revenu en régime réel.

b/ Le régime dit « de bénéficiaire réel » (voir 2.)

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : L'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité.

L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre SIE.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

2. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 15 000 € HT

a/ Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 15 000 € HT et 247 000 € HT (ou 818 000 € (article L162-4 du code des impôts sur les biens et services) En attente des précisions de l'Administration).

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;
- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP) ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si vos recettes dépassent 91 900 € (article 293 B du code général des impôts) et que vous réalisez plusieurs prestations para-hôtelières, vous devez facturer la TVA que vous pourrez également déduire sur vos achats et frais.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 % (ou de 51 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

b/ Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou 818 000 € - En attente des précisions de l'Administration).

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (Info sur www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition).

Dois-je déclarer un chiffre d'affaire incluant les commissions que les plateformes me prennent ?

Quel que soit le régime fiscal (micro ou réel), le chiffre d'affaires à déclarer correspond au total des sommes encaissées au titre de la location meublée, c'est à dire les loyers charges comprises donc généralement les sommes payées par les clients. **Les commissions conservées par les plateformes ou les intermédiaires ne doivent pas être déduites du chiffre d'affaires déclaré.**

En revanche, en régime réel normal ou simplifié, ces commissions sont également comptabilisées en charge et donc déductibles du résultat imposable.

Au régime réel, quels frais sont déductibles ? puis-je déduire les frais de conciergerie ?

Pour les loueurs soumis à un régime d'imposition au réel (donc non soumis au régime micro), sont admises en déduction **pour la détermination du résultat fiscal au titre des frais et charges**, les dépenses qui, d'une manière générale, satisfont aux conditions suivantes :

- être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
- correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;
- être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

Dès lors que les frais de conciergerie répondent à ces critères, ils peuvent être déduits en charge.

Réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité :

Afin d'inciter les contribuables à opter pour un régime réel d'imposition et à adhérer à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé, [l'article 199 quater B du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoit une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu, correspondant aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un organisme agréé. **La réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu est égale aux deux tiers des dépenses** exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement pour l'adhésion à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé. Cette réduction d'impôt s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, dans la limite de 915 € par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Plus de détails : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3910-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-10-20180601>

Adhésion à un organisme de gestion agréé :

L'adhésion à un organisme de gestion agréé **n'est pas obligatoire mais ouvre droit à certains avantages fiscaux**. Jusqu'à présent, les contribuables non adhérents à un organisme de gestion agréé voyaient la base de leurs revenus retenus pour le calcul de leur impôt sur le revenu majorée de 25 % (coefficient de majoration de 1,25). En revanche, les adhérents à un organisme de gestion agréé bénéficient d'une dispense de cette majoration.

Cette majoration est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2023.

Pour plus de détails : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/dois-je-obligatoirement-minscrire-un-centre-de-gestion-agree-cga>

c) Les conséquences de la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel

1. Sur les déficits

Pour les loueurs en meublés non professionnels :

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Les déficits déclarés pour un loueur en meublé non professionnel sont imputables uniquement sur les bénéfices d'une activité de location meublée non professionnelle. Ils sont reportables pendant 10 ans.

Pour les loueurs en meublés professionnels :

Les déficits retirés d'une location meublée professionnelle sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

2. Sur les plus-values immobilières

(voir fiche n°B1).

Le prélèvement à la source depuis le 1^{er} janvier 2019

L'impôt sur le revenu est désormais retenu à la source lorsqu'il y a un collecteur. En l'absence de collecteur, vous verserez des acomptes contemporains.

Revenus des indépendants, propriétaires d'un bien donné en location...

→ Pour les revenus des indépendants (BIC, BNC, BA) et les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'**acomptes** mensuels (ou trimestriels sur option) calculés et prélevés sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Les acomptes mensuels seront désormais étalés sur **12 mois**.

Le montant de ce prélèvement mensuel peut changer en cours d'année : étant calculé sur la base de la dernière déclaration de revenus, il fait l'objet d'une mise à jour chaque année pour l'échéance mensuelle de septembre à partir des derniers revenus connus de l'administration fiscale. Ainsi, **l'acompte sera modifié pour l'échéance du 15 septembre 2024 en fonction des revenus de 2023**.

Les prélèvements pourront être adaptés en fonction des revenus de l'année en cours. Par exemple, un indépendant qui cesse son activité pourra immédiatement arrêter de payer ses acomptes. De même, en cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année. Le décalage d'un an est supprimé. Ainsi, en cas de cessation d'activité, les exploitants verront leur impôt s'ajuster plus tôt que dans le dispositif actuel. Il en sera de même pour le propriétaire bailleur en cas d'arrêt de la location ou d'impayé.

Pour les logeurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les acomptes contemporains afférents aux revenus perçus au cours de l'année N, sont calculés à partir de l'impôt sur l'année N-2 (pour les acomptes de janvier à août) puis sur l'année N-1 à la suite du dépôt de la déclaration annuelle des revenus à partir de septembre.

Les revenus que vous avez perçus en 2023 seront à déclarer en avril 2024.

En cas d'évolution de votre situation, il est conseillé de moduler le montant du prélèvement à la source en actualisant votre profil dans "gérer mon prélèvement à la source".



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Loueurs en meublé non professionnels



Impôts **2024**

Si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet, votre déclaration de revenus (n°2042 et n°2042-C-PRO) doit être réalisée par internet sur impots.gouv.fr/« Espace particulier ». Toutefois, si vous estimez ne pas être en mesure de le faire, vous pouvez continuer à utiliser une déclaration papier. Si vous optez pour un régime réel d'imposition de vos bénéfices BIC, votre déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC et ses annexes doivent être obligatoirement télédéclarées sur votre « Espace professionnel » ou par votre prestataire comptable en mode EDI..

QU'EST-CE QU'UN LOUEUR NON PROFESSIONNEL ?

Les loueurs en meublé non professionnels sont les personnes qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, mais qui n'assurent pas de manière prépondérante de services de nature hôtelière (service du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, accueil de la clientèle).

La qualité de loueur non professionnel est reconnue lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € ;
- ces recettes sont inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes (au sens de l'article 79 du code général des impôts), bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du code général des impôts.

A contrario, un loueur devient professionnel si ces deux conditions ne sont pas cumulativement remplies.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23 000 € de recettes annuelles

d'une activité de location meublée saisonnière (mais ces recettes restant inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements, salaires, pensions et rentes) sont soumis aux cotisations sociales (en lieu et place des prélèvements sociaux)(*code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 6°*).

Exception faite des loueurs en meublé non professionnels qui confient un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier.

Les loueurs de chambres d'hôtes qui retirent de cette activité un revenu imposable supérieur à 5 719 € (13 % du plafond annuel de la sécurité sociale) sont soumis également aux cotisations sociales et aux contributions sociales par les organismes sociaux (*code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 5°*).

Pour plus d'information sur la location meublée, vous pouvez consulter la documentation s'y afférant sur impots.gouv.fr, rubrique Particuliers/Gérer mon patrimoine /mon logement/ j'investis dans la location meublée.

APPRÉCIATION DE LA LIMITE DE 23 000 €

Les recettes à prendre en compte correspondent au total des loyers annuels acquis charges comprises, augmenté le cas échéant des indemnités d'assurance visant à garantir les loyers en cas de défaillance du locataire.

En cas de début ou de cessation de location en cours d'année, le montant des recettes doit être ajusté *pro rata temporis*, distinctement par immeuble loué.

APPRÉCIATION DE LA PART DES RECETTES DE LOCATION PAR RAPPORT AUX AUTRES REVENUS PROFESSIONNELS DU FOYER FISCAL

Pour déterminer si les recettes tirées de la location meublée excèdent le montant des autres revenus du foyer, il convient de retenir les revenus nets de chaque catégorie, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements propres à chaque catégorie, et avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus.

VOS FORMALITÉS PRÉALABLES

Les loueurs en meublé non professionnels doivent accomplir les formalités d'inscription au répertoire Sirene sur le portail du guichet des formalités des entreprises [www.formalites](http://www.formalites.fr).

entreprises.gouv.fr. Tout nouveau bien mis en location doit également faire l'objet d'une formalité de « déclaration d'ouverture d'un nouvel établissement » dans les mêmes conditions.

Issu de la loi Pacte, le guichet des formalités des entreprises est l'organisme unique permettant de réaliser dans un seul formulaire dématérialisé l'ensemble des formalités liées à la vie de l'entreprise (création, modification ou radiation). Cette offre de service est entièrement gratuite et n'entraîne pas d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Pour les loueurs de chambres d'hôtes, une déclaration doit être déposée auprès de la mairie de la commune du lieu de situation du bien loué (article L324-4 du code du tourisme).

Les loueurs en meublé non professionnels qui exploitent un bien immobilier en indivision doivent déclarer leur activité sur le site www.formalites.entreprises.gouv.fr.

L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location.

Cette démarche permet :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition que le loueur a choisi.

Le numéro d'identification au répertoire Sirene délivré (n° SIRET) doit être reporté sur la déclaration de revenus complémentaires n° 2042-C-PRO.

À défaut de report de ce numéro obligatoire, les loueurs doivent compléter leur déclaration en mentionnant l'identité précise de la personne du foyer fiscal exerçant cette activité ainsi que ses conditions d'exercice (caractéristiques du (ou des) bien(s) loué(s), situation, surface...) si elles ne l'ont pas été lors de la création.

Ils doivent, sans délai, régulariser leur situation sur le site www.formalites.entreprises.gouv.fr afin de déclarer leur activité.

L'activité de loueur en meublé non professionnel est considérée comme une activité commerciale qui est soumise à l'impôt sur le revenu (catégorie bénéficiaires industriels et commerciaux) et également aux impôts directs locaux :

- ▶ cotisation foncière des entreprises sous réserve de certains cas d'exonération (voir les impôts locaux page 11) ;

- ▶ cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises si le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € (voir les impôts locaux page 12) ;
- ▶ taxe foncière sur les propriétés bâties pour le propriétaire du meublé (voir les impôts locaux page 14).

LA DÉTERMINATION DU BÉNÉFICE IMPOSABLE À L'IMPÔT SUR LES REVENUS

La location en meublé à titre habituel constitue une activité commerciale relevant au regard de l'impôt sur les revenus de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

Il existe trois régimes fiscaux différents pour la détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations en meublé : le régime de la micro-entreprise (ou « régime micro-BIC » applicable de plein droit lorsque le montant des recettes n'excède pas certains seuils), les régimes réel simplifié ou réel normal applicables de plein droit ou sur option.

Il est possible d'opter pour un régime supérieur à celui dont le loueur relève normalement à raison du montant de ses recettes (*exemple* : si vous relevez de plein droit du régime du micro-BIC, vous pouvez opter pour le régime réel simplifié). Cette option doit être exercée dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique (loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art.7).

La première année d'activité, l'option peut être exercée au plus tard jusqu'à la date de dépôt de la première déclaration de résultats.

LE RÉGIME MICRO-BIC

- ▶ Vous relevez de plein droit du régime micro-BIC au titre des revenus de l'année 2023 si vos recettes de l'année 2021 ou de l'année 2022 n'ont pas excédé 77 700 € hors taxes (HT). Pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés, vous relevez de plein droit du régime micro si vos recettes de l'année 2021 ou de l'année 2022 n'ont pas excédé 188 700 € HT.
- ▶ Dans cette situation, vous n'avez pas à remplir de déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC, vous portez vos recettes sur votre déclaration complémentaire des revenus

n° 2042-C-PRO, professions non salariées, rubrique «Revenus des locations meublées non professionnelles, régime micro BIC» :

- ligne 5ND, 5OD ou 5PD ;
 - ligne 5NG, 5OG ou 5PG si les locaux mis en location le sont à titre de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes ;
 - ligne 5NW, 5OW, 5PW, 5NJ, 5OJ ou 5PJ si les revenus de location sont soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale.
- Votre bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % avec un minimum de 305 € (71 % pour les meublés de tourisme classés ou chambres d'hôtes) représentatif des charges.

À noter : pour bénéficier de la limite de 188 700 € et de l'abattement de 71 %, les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme.

- Vous devez tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre mentionnant l'origine et le montant de vos recettes.
- Pour les entreprises saisonnières, le chiffre d'affaires annuel de 77 700 € HT ou 188 700 € HT ne fait pas l'objet d'un ajustement proportionnel lorsque l'activité commence ou cesse en cours d'année.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23.000€ de recettes annuelles d'une activité de location meublée saisonnière (mais ces recettes restant inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements, salaires, pensions et rentes) sont soumis aux cotisations sociales (en lieu et place des prélèvements sociaux)(code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 6°).

Exception faite aux loueurs en meublé non professionnels qui confient un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier.

Les loueurs de chambres d'hôtes qui retirent de cette activité un revenu imposable supérieur à 5 719 € (13 % du plafond annuel de la sécurité sociale) sont soumis également aux cotisations sociales et aux contributions sociales par les organismes sociaux (code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 5°).

Précision

l'article 45 de la loi de finances pour 2024 stipule que pour les locations meublées non professionnelles déclarées en micro BIC, un abattement supplémentaire de 21 % est créé pour les locations de meublés touristiques classées, à condition que celles-ci soient situées en dehors des zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones géographiques éligibles définies par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 et publié au JORF n°0229 du 03 octobre 2023) et que le chiffre d'affaires annuel soit inférieur à 15 000 €. Cette mesure vient s'ajouter à l'abattement de 71 % dont bénéficient déjà ces locations, soit un abattement total de 92 %.

Dans cette situation, vous n'avez pas à remplir de déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC, vous portez vos recettes sur votre déclaration complémentaire des revenus n° 2042-C-PRO, professions non salariées, rubrique «Revenus des locations meublées non professionnelles, régime micro BIC» :

- ligne 5NG, 5OG ou 5PG si les locaux mis en location le sont à titre de meublés de tourisme classés situés en zone B2 ou C ;
- ligne 5QT, 5RT ou 5ST si les revenus de location sont soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale.

LE RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

- ▶ Ce régime s'applique de plein droit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 si le chiffre d'affaires de l'année 2021 et celui de l'année 2022 sont supérieurs à 77 700 € HT et n'excèdent pas 254 000 € HT. Ces seuils sont de 188 700 € HT et de 840 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.
- ▶ Vous pouvez opter pour ce régime dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique, par courrier adressé au SIE dont vous dépendez ou à l'aide de la messagerie sécurisée disponible depuis l'espace professionnel de l'utilisateur (si vous relevez du régime micro-BIC décrit ci-dessus) et jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC si vous êtes une entreprise nouvelle. La période de validité de l'option est fixée à un an avec reconduction tacite chaque année pour un an supplémentaire.

L'option est irrévocable pendant cette période et reconduite tacitement, tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime de la micro-entreprise. Dans le cas contraire, l'option devient caduque.

- ▶ Vous devez souscrire, avant le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai, une déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et compléter le cadre I de l'annexe n° 2031 bis.

Vous devez ensuite reporter le résultat sur votre déclaration complémentaire des revenus n° 2042-C-PRO, rubrique « Revenus des locations meublées non professionnelles, régime du bénéfice réel ».

La déclaration n° 2031 est accompagnée des annexes suivantes :

- bilan simplifié (sauf dispense prévue au I de l'article 302 septies A bis du code général des impôts (CGI)), compte de résultat simplifié de l'exercice qui se compose de deux rubriques (résultat comptable et résultat fiscal) ;
- tableau des immobilisations, amortissements et éléments soumis au régime fiscal des plus-values et des moins-values ;
- relevé des provisions, amortissements dérogatoires et déficits reportables.

La déduction des amortissements pour l'assiette de l'impôt oblige à inscrire les immeubles donnés en location à l'actif du bilan simplifié (tableau n° 2033-A).

Les loueurs en meublé qui sont dispensés de produire un bilan du point de vue fiscal peuvent, lors de la souscription de la déclaration n° 2031, inscrire un élément d'actif (immeuble, par exemple), en le mentionnant sur le formulaire n° 2033-C. Cette inscription permet de déduire du chiffre d'affaires les charges relatives à la propriété de cet immeuble ainsi que les frais de gestion.

Si l'immeuble donné en location n'est pas inscrit à l'actif du bilan simplifié, le loueur en meublé ne peut déduire de son résultat imposable qu'une fraction des charges de gestion proportionnelle à la durée effective de location. Les charges correspondant à la période au cours de laquelle il a la jouissance du logement meublé ne sont pas déductibles.

À noter : les loueurs en meublés non professionnels ont comme toutes les entreprises relevant d'un régime réel d'imposition, l'obligation de télétransmettre leurs déclarations n° 2031 sur leur « Espace professionnel » du site *impots.gouv.fr* ou via leur prestataire comptable en mode EDI.

LE RÉGIME RÉEL NORMAL D'IMPOSITION

- ▶ Ce régime s'applique de plein droit, si le chiffre d'affaires réalisé en 2021 et en 2022 est supérieur à 254 000€ HT. Ce seuil est de 840 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

Ce régime peut s'appliquer aux loueurs en meublé non professionnels.

Exemple : Un loueur en meublé non inscrit au registre du commerce et des sociétés, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 254 000 € HT et déclarant par ailleurs un salaire imposable de 290 000 € aura la qualité de loueur en meublé non professionnel et relèvera de plein droit de ce régime.

- ▶ Vous pouvez opter pour ce régime dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique, par courrier adressé au SIE dont vous dépendez ou à l'aide de la messagerie sécurisée disponible depuis l'espace professionnel de l'utilisateur (si vous relevez du régime simplifié d'imposition) et, au plus tard, jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC si vous démarrez votre activité. La période de validité de l'option est de un an. L'option est irrévocable pendant cette période et est reconduite tacitement chaque année pour un an, tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime simplifié d'imposition. Dans le cas contraire, l'option devient caduque.
- ▶ Vous devez souscrire, avant le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai, une déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et compléter le cadre I de l'annexe n° 2031 bis.

Vous devez ensuite reporter le résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n° 2042-C-PRO, rubrique « Revenus des locations meublées non professionnelles, régime du bénéfice réel ».

À noter : les loueurs en meublés non professionnels ont comme toutes les entreprises soumises à un régime réel d'imposition l'obligation de télétransmettre leurs déclarations n° 2031.

- La déclaration n° 2031 est accompagnée des annexes suivantes :
 - bilan ;
 - compte de résultat ;

- tableau des immobilisations, amortissements et éléments soumis au régime fiscal des plus-values et des moins-values ;
- relevé des provisions, amortissements dérogatoires et déficits reportables.
- La déduction des amortissements pour l'assiette de l'impôt suppose que les immeubles donnés en location soient inscrits à l'actif du bilan.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AGRICULTEURS

► Le régime de droit commun

L'activité agricole obéit aux dispositions fiscales régissant le régime des bénéfices agricoles. L'activité touristique relève des règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. L'agriculteur doit donc établir deux comptabilités et souscrire deux déclarations.

► Le régime dérogatoire

Lorsqu'un agriculteur réalise des recettes accessoires tirées d'une activité de location en meublé, deux possibilités lui sont ouvertes :

- au titre des revenus de l'année 2023, un agriculteur relevant du régime des micro-exploitations (ou « régime micro-BA ») ayant une activité accessoire de location meublée peut être imposé au titre de cette activité selon le régime du micro-BIC si le montant de ses recettes de location en meublé de l'année 2021 ou de l'année 2022 n'excède pas 77 700 € HT. Le bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % représentatif de charges (montants portés à 188 700 € HT et 71 % d'abattement forfaitaire pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes) ;
- pour un agriculteur soumis au régime du bénéfice réel (régime d'imposition réel simplifié ou réel normal), le chiffre d'affaires tiré d'activités commerciales¹ accessoires (location en meublé) peut être pris en compte pour la détermination du bénéfice agricole lorsque la moyenne annuelle des recettes accessoires des trois années civiles précédant la date d'ouverture de l'exercice n'excède ni 50 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole, ni 100 000 €, remboursement de frais inclus et taxes comprises, (au sens de l'article 75 du CGI).

Les revenus de locations de logements meublés liés à l'activité agricole soumis aux cotisations et contributions

sociales par la Mutualité sociale agricole (MSA) doivent être indiqués sur des lignes spécifiques «locations soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale» de la déclaration complémentaire de revenus n° 2042-C-PRO, lorsqu'ils sont imposables au titre des revenus des locations meublées non professionnelles, afin qu'ils ne soient pas à nouveau soumis aux prélèvements sociaux.

L'EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES REVENUS

Les recettes issues de la location meublée non professionnelle ne sont pas imposables à l'impôt sur les revenus dans deux cas :

- ▶ Vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à titre de chambre d'hôte de manière habituelle, pour une durée d'une journée, d'une semaine ou d'un mois (à des personnes qui n'y élisent pas domicile) et les recettes brutes annuelles (loyers et éventuellement prestations annexes : petit-déjeuner, téléphone...) ne dépassent pas 760 € TTC. En cas de franchissement de cette limite, vos recettes sont imposables en totalité ;
- ▶ Vous louez ou sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale (chambre, étage d'une maison). Les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale (par exemple un étudiant, un apprenti) ou sa résidence temporaire dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L1242-2 du code du travail, et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (199 € annuels par mètre carré en région Île-de-France pour 2023 ; 147 € dans les autres régions pour 2023).

LES DÉFICITS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Les déficits constatés par les loueurs en meublé non professionnels ne sont pas déductibles du revenu net global du foyer fiscal. Les déficits résultant de l'activité de location meublée non professionnelle sont imputables uniquement sur les revenus de location meublée non professionnelle de la même année et des dix années suivantes.

Le régime micro BIC exclut la possibilité de constater un déficit.

Les plus ou moins-values de cession réalisées par les loueurs non professionnels relèvent du régime des plus-values des particuliers.

QUI GÈRE VOTRE DOSSIER FISCAL ?

Le service gestionnaire :

- de votre impôt sur les revenus (déclarations n^{os} 2042 et 2042-C-PRO) est le service des impôts des particuliers (SIP) dont dépend votre domicile ;
- de vos déclarations professionnelles (déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et, le cas échéant, déclarations de TVA) est le SIE du lieu de situation du meublé.

Si vous possédez plusieurs meublés situés dans le ressort de différents SIE, vos déclarations sont gérées :

- soit au SIE de votre résidence principale ;
- soit au SIE du lieu de situation du meublé produisant les revenus les plus importants.

Pour les loueurs en meublé qui exercent une autre activité commerciale imposable, leurs déclarations de résultats sont gérées par le SIE compétent pour cette autre activité.

LA TVA

- ▶ Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont en principe exonérées de TVA sans possibilité d'option.
- ▶ Toutefois, cette exonération ne s'applique pas aux :
 - a. prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées ;
 - elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
 - b. locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que ceux mentionnés au a qui sont assorties d'au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;

c. locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition dont vous relevez, vous pouvez consulter le livret fiscal du créateur d'entreprise sur le portail fiscal impots.gouv.fr (Professionnel > Créer mon entreprise > j'accomplis les formalités de création > Documentation utile > Site « créateur d'entreprise » : retrouvez toutes nos fiches pratiques).

- ▶ Sont dès lors exonérés de TVA pour cette activité :
 - les particuliers qui louent en meublé, de manière occasionnelle ou permanente, une résidence secondaire, un logement touristique ou une partie de leur résidence principale sans offrir un ensemble de services assimilables aux services hôteliers (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle) ;
 - les collectivités locales et associations qui donnent en location des gîtes communaux.

La fourniture de prestations annexes (petit déjeuner, blanchissage du linge personnel, téléphone...) demeure, en revanche, imposable à la TVA dans les conditions de droit commun, sous réserve de l'application de la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

LES IMPÔTS LOCAUX

LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)

Les loueurs en meublé sont imposables à la cotisation foncière des entreprises. Depuis 2019, les redevables soumis à la cotisation minimum, qui réalisent au cours de la période de référence un montant de recettes inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de CFE.

- ▶ Toutefois, les personnes qui louent en meublé exceptionnellement une partie de leur habitation personnelle² sont exonérées de CFE, lorsque la location ne présente aucun caractère périodique. Ne sont notamment

pas considérées comme exceptionnelles, les locations renouvelées chaque année. De même, les personnes qui louent ou sous-louent une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées lorsque les pièces louées constituent la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire) et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (*exemple* : location d'une chambre à un étudiant).

Sont également exonérées de CFE, sauf si les collectivités territoriales ou leurs établissements publics de coopération intercommunale décident par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la cotisation foncière des entreprises sur ces locaux, les personnes qui donnent en location ou en sous-location meublée tout ou partie de leur habitation personnelle, notamment à titre de « meublé de tourisme ».

- ▶ Lorsque vous relevez du régime micro-BIC, vous devez indiquer sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042-C-PRO en plus du montant de vos recettes, l'adresse de votre principal établissement³ pour votre activité de loueur en meublé.
- ▶ Quel que soit votre régime d'imposition, vous devez, la première année de location du local, souscrire une déclaration n° 1447-C-SD (déclaration initiale de cotisation foncière des entreprises), au plus tard le 31 décembre, auprès du SIE du lieu de situation du bien.

Une déclaration n° 1447-M-SD doit ensuite être déposée au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai, uniquement en cas de modification de la surface des locaux, de demande d'exonération et/ou de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration, survenue au cours de la période de référence⁴.

IMPORTANT : les avis de CFE sont consultables exclusivement dans votre espace professionnel sur impots.gouv.fr, préalablement aux échéances de paiement. Si vous ne disposez pas d'espace professionnel, il convient au préalable de le créer pour accéder à vos avis.

La date limite de paiement de la CFE est fixée au 15 décembre. Si votre cotisation a atteint au moins 3 000 €, un acompte égal à 50 % du montant de l'année précédente est dû et doit être acquitté au plus tard le 15 juin de l'année suivante.

Le règlement de la cotisation mise en recouvrement doit être effectué par un moyen de paiement dématérialisé (paiement direct en ligne, prélèvement mensuel ou à l'échéance).

L'adhésion aux prélèvements automatiques est prise en compte pour régler l'imposition de l'année en cours jusqu'au :

- 30 juin minuit pour le prélèvement mensuel ;
- 31 mai (acompte) ou 30 novembre (solde) pour le prélèvement à l'échéance.

NB : Lorsque la date limite de paiement ou de prélèvement des impôts, droits, taxes et redevances prévus dans le CGI coïncide avec un samedi, un dimanche ou un jour férié, celle-ci est prorogée jusqu'au premier jour ouvrable suivant (article 199-0 de l'annexe IV du CGI).

LA COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES (CVAE)

Les loueurs en meublé sont assujettis à la CVAE s'ils sont soumis à la cotisation foncière des entreprises dans les conditions énoncées ci-avant et réalisent un chiffre d'affaires HT supérieur à 152 500 €. Tous les loueurs en meublé assujettis à la CVAE doivent souscrire, au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1^{er} mai, par voie dématérialisée, une déclaration n° 1330-CVAE ou servir, pour certains loueurs mono-établissement au sens de la CVAE, le cadre « CVAE » du tableau 2033-E ou 2059-E de leur liasse fiscale.

À noter : *Les loueurs en meublés relevant du régime micro-BIC et dont le chiffre d'affaires est compris entre 152 500 € et 188 700 € ne bénéficient pas de la dispense de dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE. Ils doivent adresser leur déclaration n°1330-CVAE papier au SIE dont ils relèvent.*

Les loueurs dont le chiffre d'affaires est compris entre 152 500 € et 500 000 € ne sont pas redevables de la CVAE compte tenu de l'application d'un barème d'imposition progressif en fonction du chiffre d'affaires. En revanche, ceux dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500 000 € doivent souscrire, en complément des obligations décrites ci-dessus, des relevés d'acomptes n° 1329-AC au plus tard les 15 juin et 15 septembre⁵ et une déclaration de régularisation et de liquidation n° 1329-DEF au plus tard le 2^{ème} jour ouvré qui suit le 1^{er} mai de l'année suivant celle de l'année d'imposition. Ils ont en outre l'obligation de télédéclarer et télépayer le solde et les acomptes de CVAE.

Les exonérations de CFE sont transposables à la CVAE sous certaines conditions. Toutefois, pour en bénéficier, l'entreprise doit expressément en faire la demande en souscrivant le formulaire n° 1447.

Vous pouvez bénéficier du plafonnement, en fonction de la valeur ajoutée produite par votre activité de loueur en meublé, de la somme de votre CFE (à l'exclusion, le cas échéant, de celle établie sur la base minimum) et de votre CVAE. La demande doit être formulée auprès du SIE dont vous dépendez sur l'imprimé n° 1327-CET-SD ou n° 1327-S-CET-SD.

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES ET LES TAXES ACCESSOIRES

- ▶ Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- ▶ Les communes ou groupements de communes peuvent instituer une taxe destinée à financer le service d'enlèvement des ordures ménagères. Elles peuvent également instituer une redevance pour les ordures ménagères calculée en fonction de l'importance du service rendu. Cette redevance se substitue alors à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

À noter : dans les zones de revitalisation rurale, la commune, l'intercommunalité peuvent, sur délibération exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour la part leur revenant, les locaux loués en qualité de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Si vous remplissez ces conditions, vous devez souscrire la déclaration n° 6671-D-SD (déclaration d'exonération pour les hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale) pour bénéficier de l'exonération.

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquisition de locaux destinés à l'exercice de l'activité de loueur en meublé suit le régime général des mutations d'immeubles.

- ▶ Si l'acquisition concerne un immeuble ou des parts représentatives d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans et acquis auprès d'un assujetti à la TVA, le prix total ou le montant de la souscription des parts représentatives du logement qui vous est demandé comprend la TVA au taux de 20 %. Cette taxe est due par le vendeur.

En tant qu'acquéreur, vous devez payer la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % sur le prix exprimé dans l'acte ainsi que des frais d'assiette et de recouvrement fixés à 2,14 % du montant de la taxe de publicité foncière.

- ▶ Dans tous les autres cas, vous devez acquitter les droits de mutation à titre onéreux au taux de droit commun :
 - un droit d'enregistrement ou une taxe de publicité foncière à un taux fixé par le conseil départemental et ne pouvant excéder 4,5 % ;
 - une taxe communale additionnelle de 1,20 % ;
 - des frais d'assiette et de recouvrement, fixés à 2,37 % du montant du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière.

L'ADHÉSION À UN ORGANISME DE GESTION AGRÉÉ (OGA)

Vous pouvez adhérer à un OGA et bénéficier d'avantages fiscaux (notamment, non-majoration de 1,10 de vos revenus professionnels et réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un OGA), dès lors que vous êtes imposé à l'impôt sur le revenu selon un régime réel d'imposition.

L'ESPACE PROFESSIONNEL SUR LE PORTAIL FISCAL IMPOTS.GOUV.FR

La création d'un espace professionnel sur le portail fiscal *impots.gouv.fr* est indispensable, en particulier pour recenser les comptes bancaires utilisés pour le téléversement des impôts professionnels dus à raison de votre activité de location (CFE, CVAE, éventuellement TVA...) et consulter vos avis de CFE.

Pour davantage de renseignements, rendez-vous sur *impots.gouv.fr*, rubrique professionnel/créer mon entreprise/ je crée mon espace professionnel sécurisé.

L'ESPACE PARTICULIER SUR LE PORTAIL FISCAL IMPOTS.GOUV.FR

Il vous permet notamment d'effectuer votre déclaration de revenus et les déclarations complémentaires de revenus, de consulter vos déclarations et avis d'imposition, d'opérer une réclamation. Pour davantage de renseignements, rendez-vous sur *impots.gouv.fr*, rubrique particulier/J'accède à mon espace particulier sécurisé.

(1) Ces limites sont appréciées en fonction des recettes, toutes taxes comprises, de l'année civile qui précède la date d'ouverture de l'exercice. Toutefois, pour l'imposition du premier exercice, l'appréciation de ces seuils peut, sur option de l'exploitant, être effectuée d'après le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exercice concerné.

(2) Est considérée comme habitation personnelle le logement (principal ou secondaire) dont le loueur conserve la disposition en dehors des périodes de location.

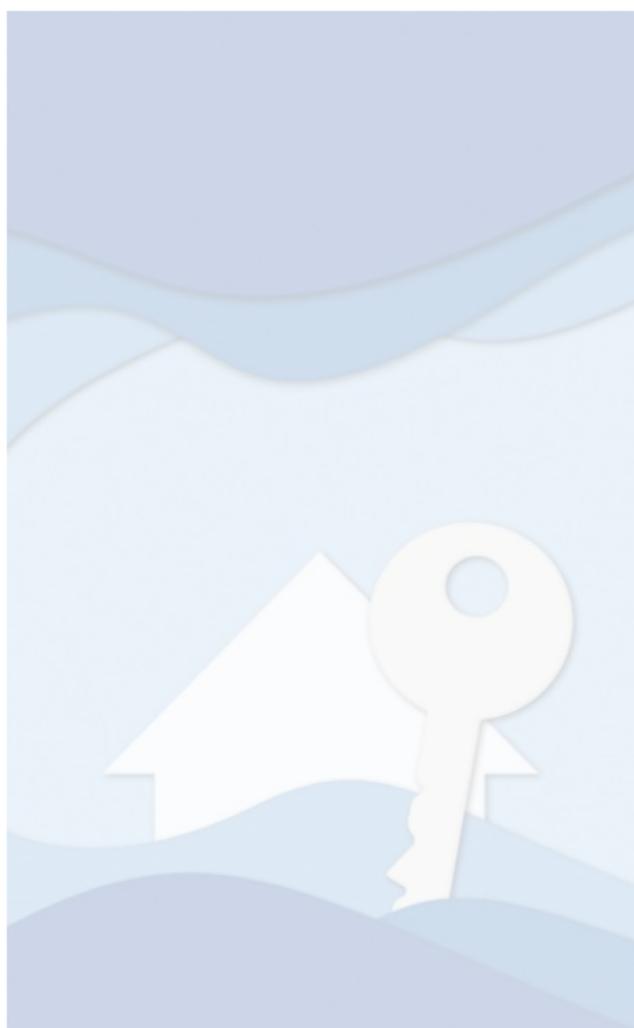
(3) Qui est celle du meublé, ou pour plusieurs meublés, soit celle de votre résidence principale, soit celle du meublé procurant les revenus les plus importants.

(4) La période de référence est constituée dans la généralité des cas par l'avant-dernière année civile précédant celle de l'imposition.

(5) Dispense de paiement de l'acompte si la CVAE de N-1 < 1500€.

Ce dépliant est un document simplifié.
Il ne peut se substituer aux textes législatifs
et réglementaires ainsi qu'aux instructions
applicables en la matière.

Pour plus d'informations, consultez
[*impots.gouv.fr*](https://impots.gouv.fr)



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

GP 178 - Février 2024