

LOCATION MEUBLÉE

Le régime fiscal

Les revenus résultant de la location 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 bénéfiques industriels et commerciaux (BIC).

On appelle location meublée la mise à disposition d'un local d'habitation garni de meubles lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire (décret n° 2015-981 du 31/07/2015).

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre **professionnel** lorsque les deux conditions suivantes sont remplies (article 155, IV du code général des impôts) :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (y compris les pensions et rentes viagères ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI), des bénéfiques industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfiques agricoles et des bénéfiques non commerciaux.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Pour plus d'informations sur la location meublée, vous pouvez consulter la documentation y afférant, rubrique Particulier > Gérer mon patrimoine/mon logement > J'investis dans la location meublée.

Vos obligations déclaratives à l'impôt sur le revenu

Afin de pouvoir déclarer vos revenus tirés de la location meublée, vous devez déposer une déclaration n° 2042-C-PRO, complémentaire à votre déclaration de revenus (n° 2042). Les lignes indiquées dans les développements qui suivent se trouvent sur la déclaration 2042-C PRO.

Vos obligations dépendent du régime d'imposition de votre activité (pour plus de précisions sur les régimes d'imposition : Particulier > Gérer mon patrimoine/mon logement > J'investis dans la location meublée).

En régime micro

Le régime micro s'applique lorsque le montant de vos recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

- 77 700 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;
- 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés .

Si vous êtes loueur en meublé non professionnel :

- indiquez lignes 5ND, 5OD ou 5PD le montant total des sommes que vous avez encaissées (loyers, charges facturées au locataire et provisions pour charges) pour vos locations hors location de chambres d'hôtes et meublés de tourisme. Un abattement forfaitaire de 50% (avec un minimum de 305 €), représentatif de charges sera automatiquement appliqué ;
- indiquez le montant total de vos recettes tirées de la location des meublés de tourisme classés (voir cas particulier ci-dessous) ou des chambres d'hôtes, lignes 5NG, 5OG, 5PG. Un abattement forfaitaire de 71 % (avec un minimum de 305 €) sera appliqué.
- Indiquez lignes 5QS, 5RS, 5SS, le montant total des sommes que vous avez encaissées pour vos locations de meublé de tourisme classés situés en zones B2 et C, dès lors que votre chiffre d'affaires au cours de l'année civile précédente pour ces locations est inférieur à 15 000 €, Un abattement forfaitaire de 92 % (71 % + 21%) avec un minimum de 305 € sera appliqué, Les zones B2 et C sont celles prévues par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014, Un simulateur permettant de connaître le type de zone (A, Abis, B1, B2 ou C) dont dépend le logement concerné est disponible sur le site Service Public (<https://www.service-public/simulateur/calcul/zonage-abc>),

À noter : si vos revenus de locations meublées ont déjà été soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale¹, déclarez le montant de vos recettes lignes 5NW à 5PW dans le cas général ou lignes 5NJ à 5PJ pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme classiques et lignes 5QT, 5RT, 5ST pour les meublés de tourisme classés pouvant bénéficier de l'abattement majoré de 92 % . Ainsi, les revenus correspondants ne seront pas soumis aux prélèvements sociaux par la DGFIP.

Si vous êtes loueur en meublé professionnel, indiquez le montant des sommes encaissées ligne 5KP à 5MP.

En régime réel

Si votre activité est imposée selon le régime réel, vous devez déposer au titre de chacun de vos exercices, une liasse n°2031 au service impôts des entreprises (SIE) qui gère le lieu de situation géographique du meublé si vous n'avez qu'un seul bien en location meublée ou, si vous avez plusieurs bien, dont dépend soit votre résidence principale, soit votre logement meublé le plus important.

Par ailleurs, lors de votre déclaration de revenu, si vous êtes loueur en meublé non professionnel, indiquez le montant de votre bénéfice calculé sur votre déclaration n°2031 cases 5NA, 5OA ou 5PA, ou cases 5EY, 5FY ou 5GY (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français), En effet à compter des revenus 2023, la majoration prévue au 7 de l'article 158 du CGI est définitivement supprimé, Les codes permettant de déclarer ces revenus à majorer sont donc supprimés sur la 2042 C-PRO.

Indiquez le montant des déficits de l'année cases 5NY à 5PY. Indiquez cases 5GA à 5GJ le montant non encore imputé des déficits de locations meublées non professionnelles des années antérieures.

Si vos revenus de locations meublées ont déjà été soumises aux contributions sociales par les organismes sociaux¹, déclarez le montant de votre bénéfice lignes 5NM à 5PM. Ainsi, les revenus correspondants ne seront pas soumis aux prélèvements sociaux par la DGFIP. Indiquez les déficits de l'année relevant des organismes de sécurité sociale lignes 5 WE à 5 YE.

Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne s'imputent que sur des revenus provenant de la même activité au cours des dix années suivantes.

Ces déficits ne s'imputent ni sur le revenu global, ni sur les revenus d'autres activités commerciales exercées à titre non professionnel ni sur les bénéfices générés par l'activité de location meublée exercée à titre professionnel.

Si vous êtes loueur en meublé professionnel, indiquez le montant de votre bénéfice calculé sur votre déclaration n° 2031 cases 5KC, 5LC ou 5MC, ou cases 5DF, 5EF ou 5FF (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français).

Les revenus des locations meublées non professionnelles, déclarés selon le régime micro ou selon le régime réel, seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux, dans le cas où ils n'ont pas déjà été soumis aux contributions sociales par les organismes sociaux (voir remarques précédentes). Ne les reportez pas dans la rubrique " Revenus à imposer aux prélèvements sociaux " de la 2042-C-PRO.

Vos autres obligations (obtention d'un n° SIRET, contribution forfaitaire des entreprises, TVA, etc.)

En tant que loueur en meublé, professionnel ou non professionnel, vous devez accomplir certaines démarches (obtention d'un numéro SIRET,...) et êtes redevable de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE). Selon les situations vous pouvez être également redevable de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la TVA.

Pour plus d'information reportez vous à la rubrique Particulier > Gérer mon patrimoine/mon logement > J'investis dans la location meublée > CFE, CVAE et TVA

1 Locations de meublé touristique dont les recettes sont supérieures à 23000 € annuelle, les locations de chambres d'hôtes dont le revenu imposable tiré du total de ces locations est supérieur à 13 % du plafond annule de la sécurité sociale soit 5 719 € en 2023.

MAJ le 24/04/2024