

LES LOCATIONS MEUBLÉES

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 bénéfices 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).

Les cas d'exonération des locations meublées : 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 dans les deux situations suivantes :

- Situation 1 : lorsque les recettes n'excèdent pas 760 € par an et qu'il s'agit de location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) ;
- Situation 2 : 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.

Situation 1 : Pièces ne constituant pas la résidence principale du locataire

Si vous mettez de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de votre habitation principale et que cette ou ces pièces ne constituent pas la résidence principale du locataire, vous êtes exonérés de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 € TTC par an.

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 €, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.

Situation 2 : Pièces constituant la résidence principale du locataire

Vos locations meublées sont exonérées si vous remplissez les trois conditions suivantes :

- les pièces données en location ou en sous-location doivent faire partie de votre résidence principale ;
- les pièces louées ou sous-louées doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier ;
NB : les étudiants ou apprentis sont considérés comme ayant leur résidence principale au lieu où ils séjournent habituellement au cours de l'année, même s'ils ont leur domicile fiscal chez leurs parents ;

- le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables.

L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de deux 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).

Au titre de l'année 2022 ces plafonds annuels s'élèvent à 192 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Île-de-France, et 142 € dans les autres régions.

Différence entre les chambres d'hôtes ou meublés de tourisme classés et les autres meublés

Les activités de locations meublées sont considérées comme des prestations de services pour déterminer leur régime d'imposition. Pour l'imposition des revenus de l'année 2022, lorsque les recettes de l'année 2021 ou de l'année 2020 n'ont pas excédé 72 600 €, l'activité relève du régime micro et un abattement forfaitaire de 50 % est appliqué au montant des recettes de l'année 2022 pour déterminer le bénéfice imposable.

En revanche, les activités de location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes sont soumises aux limites applicables aux activités de vente et de fourniture de logement. Lorsque les recettes de l'année 2021 ou de l'année 2020 n'ont pas dépassé 176 200 €, l'activité relève du régime micro et bénéficie d'un abattement de 71 %. Au delà, l'activité relève du régime réel.

Les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme pour bénéficier du seuil de 176 200 € et de l'abattement de 71 %.

Vous devez effectuer des démarches pour bénéficier de ces appellations.

Pour que le bien loué soit qualifié de « meublé de tourisme », vous devez déposer une déclaration spécifique à la mairie de son lieu de situation. Cette démarche est obligatoire. Pour certaines communes, vous devez obtenir une autorisation préalable de la part de votre mairie. Cf. le site de la Direction générale des entreprises <http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>.

De même, pour que le bien loué soit qualifié de « chambre d'hôte », vous devez déposer une déclaration spécifique à la mairie de son lieu de situation. Cette démarche est obligatoire. Cf. le site de la Direction générale des entreprises <http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/chambres-d-hotes>.

Différence entre un loueur en meublé professionnel et un loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Un loueur en meublé est professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

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

des bénéfiques non commerciaux.

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

Les démarches préalables à la location en meublé

Que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel, vous devez vous immatriculer.

Dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, vous devez souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises (GFE) : formalites.entreprises.gouv.fr.

Cette démarche vous permettra :

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

Le GFE permet aux entreprises, quelle que soit leur forme juridique (entreprise individuelle, société, micro-entreprise, etc.) de réaliser l'ensemble de leurs formalités administratives (création, modification et cessation). Il assure également la transmission des informations aux organismes partenaires (INSEE, organismes sociaux, organismes fiscaux, etc.) :

- au moment de leur création (immatriculation) ;
- à l'occasion de toute évolution (modifications relatives à l'établissement, à l'activité, changements concernant le chef d'une entreprise individuelle ou les dirigeants d'une société, etc.) ;
- lors de la cessation d'activité (fin de l'existence légale d'une entité). La radiation de l'entreprise permet d'en informer les organismes concernés (impôts, Urssaf, Insee, registres publics, etc). Cette formalité doit être déclarée dans le mois suivant la date à laquelle la cessation d'activité est intervenue.

Le site du guichet vous propose un formulaire en ligne adapté à la forme de votre entreprise et à l'activité exercée.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les loueurs en meublé sont imposables à la CFE.

Toutefois, les personnes qui louent en meublé exceptionnellement une partie de leur habitation personnelle (habitation principale ou secondaire) 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

CFE 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».

Enfin, il est précisé qu'à compter du 1^{er} janvier 2019, une exonération de CFE est accordée automatiquement, quelle que soit l'activité exercée, aux redevables dont la base d'imposition répond à la définition de base minimum (article 1647 D du CGI) et dont le montant de chiffre d'affaires ou de recettes, au cours de la période de référence constituée dans la généralité des cas par l'avant-dernière année civile précédant celle de l'imposition, est inférieur ou égal à 5 000 €.

Quel que soit le régime d'imposition des revenus issus de votre activité de location(s) meublée(s), vous devez, la première année de location du local, souscrire une déclaration n° 1447 C-SD (déclaration initiale de CFE), au plus tard le 31 décembre, auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation du bien (cf. infra).

Une déclaration n° 1447 M-SD doit ensuite être souscrite 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 référence mentionnée précédemment.

Service des impôts compétent pour votre activité de loueur en meublé

Le SIE compétent est celui qui gère le lieu de situation géographique du meublé.

Si vous louez en meublé plusieurs logements, le SIE compétent est, soit celui de votre résidence principale, soit celui de votre logement meublé produisant les revenus les plus importants.

Si vous exercez une autre activité commerciale imposable, vos déclarations de résultats sont gérées par le SIE compétent pour cette autre activité.

MAJ le 03/05/2023