

## L'impôt sur le revenu

Les revenus tirés de la location de logements meublés sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

La location de chambres d'hôtes à des personnes de passage est exonérée à hauteur de 760 € par an. La fraction excédentaire est soumise à l'impôt sur les BIC.

Les autres cas d'exonération prévus par la loi exigent que le logement meublé constitue la résidence principale du locataire, ce qui exclut les locations saisonnières.

En principe, en deçà de 76 300 € de recettes locatives par an, le propriétaire est soumis au régime des "micro-entreprises" et n'a aucune formalité particulière à accomplir. Il n'a qu'à tenir un simple livre-journal avec le montant et la date des encaissements et décaissements et porter le montant total des loyers encaissés dans la case prévue à cet effet sur la déclaration annuelle de revenus. Cette somme sera ajoutée à ses autres revenus et soumise au barème progressif, après un abattement de 68%.

Le loueur en meublé peut aussi opter pour le régime réel d'imposition. Il devra tenir alors une véritable comptabilité selon les règles des BIC. Son revenu imposable pour cette activité sera schématiquement égal à la différence entre le montant réel des recettes et celui des charges, liées à la location et à l'acquisition, la conservation et l'entretien du logement (chauffage, électricité, travaux d'entretien, taxes locales, etc.).

Il pourra aussi déduire le montant des droits de mutation payés lors de l'achat, soit en une seule fois l'année de l'acquisition, soit en étalant cette imputation sur cinq ans.

A côté des charges, comptabilisées TTC, le loueur en meublé pourra pratiquer un amortissement annuel sur tous les biens dont le prix unitaire dépasse 500 €HT. Ce qui concerne essentiellement le mobilier (10% par an pendant dix ans) et le logement (environ 2% par an).

Attention... Quand le logement meublé est donné en location toute l'année, sans que le propriétaire y séjourne, celui-ci peut déduire l'intégralité de ces charges. Mais pour les locations saisonnières, la déduction doit être calculée prorata temporis. Sauf naturellement pour les frais directement liés à la location : ménage, téléphone, etc.

Exemple : M. Martin donne le logement en location pendant six semaines au total. Il ne pourra déduire que 6/52èmes du montant total des charges définies ci-dessus.

Le bénéfice réel ainsi calculé est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## Les déficits

L'imputation des éventuels déficits dépend du statut du loueur.

S'il bénéficie du statut de "professionnel", ce qui est rare en matière de location saisonnière, le déficit est imputable en totalité sur son revenu global.

Le statut de loueur professionnel est accordé aux propriétaires qui ont demandé leur inscription au registre du commerce et qui perçoivent chaque année plus de 23 000 € de loyers ou qui retirent de la location meublée plus de 50% de leur revenu.

En cas de location en cours d'année, le plancher de recettes est réduit prorata temporis.

La limite de 50% compare le revenu net de la location (déduction faite des charges) à l'ensemble des revenus nets catégoriels du contribuable (y compris les revenus de la location et les revenus taxés à un taux proportionnel).

Dans le cas contraire, le déficit ne peut être imputé que sur les bénéfices industriels et commerciaux provenant d'autres activités exercées, elles aussi, à titre non professionnel de l'année en cours et des cinq années suivantes.

## **Les plus-values**

La cession du logement est soumise au régime des plus-values professionnelles quand le loueur est lui-même professionnel.

La plus-value peut bénéficier des exonérations accordées aux petites entreprises. Elle est ainsi exonérée quand l'activité est exercée depuis plus de cinq ans et quand les recettes annuelles HT sont inférieures à 250 000 €. Pour apprécier ce seuil de CA, l'administration prend en compte la moyenne des chiffres d'affaires réalisés sur les deux exercices clos au cours des deux années civiles précédant la cession. Exemple : si la cession a lieu en avril de l'année N et que l'exercice est clôturé au 30 juin, il faut calculer la moyenne des exercices clos en juin N-1 et N-2.

Quand un exercice porte sur moins de douze mois d'activité, le CA est revalorisé prorata temporis.

La cession du logement est soumise au régime des plus-values immobilières privées pour les loueurs non professionnels.

Ce régime n'est pas forcément un handicap. D'une part, la plus-value sera calculée sur le prix d'acquisition sans tenir compte des amortissements annuels (alors qu'en principe, l'amortissement vient diminuer le prix d'acquisition). D'autre part, l'impôt sur les plus-values privées est assez faible et même souvent nul par le jeu de l'abattement annuel par année de détention.

## **Les autres charges**

La location meublée n'est pas soumise à la TVA. Le propriétaire ne peut donc pas récupérer cette taxe sur ses achats.

Les loueurs en meublé doivent en principe acquitter la taxe professionnelle. Mais les locations

de tout ou partie d'une résidence secondaire ou principale en sont exonérées.

Ils acquittent la taxe d'habitation dans la mesure où le logement est habitable au 1er janvier, ainsi que la taxe foncière dans les conditions de droit commun.

Même s'ils ne sont pas inscrits au registre du commerce, les loueurs en meublé relèvent du régime Organic dès lors qu'ils sont assujettis à la taxe professionnelle en tant que commerçants. Ce qui suppose, selon l'Organic, de remplir les conditions suivantes : la location doit être habituelle (au moins deux fois dans l'année), et elle doit porter sur au moins deux logements distincts de l'habitation principale ou secondaire des propriétaires.

Les loueurs qui remplissent ces deux conditions sont donc soumis aux cotisations d'assurance-vieillesse et d'assurance-maladie des non-salariés. Et cela, même s'ils ne bénéficient pas, par ailleurs, du statut fiscal du loueur en meublé professionnel qui suppose un minimum de recettes de 23 000 € par an.