

# L'imposition du bénéfice

## Régime fiscal

Les revenus tirés de la location de locaux meublés destinés à l'habitation sont imposés dans la catégorie des BIC (et non des revenus fonciers).

Un logement est considéré comme loué meublé quand le bailleur met à la disposition du locataire, dès l'entrée dans les lieux, l'ensemble des meubles et objets nécessaires à la vie quotidienne.

Sont exonérés les revenus tirés de la location meublée d'une partie de la résidence principale du bailleur. Sous deux conditions :

- **le logement doit constituer la résidence principale du locataire,**
- **le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables.**

L'administration prend en compte le plafond de loyer annuel, hors charges, fixé en matière d'immobilier locatif intermédiaire : soit 163 euros/m<sup>2</sup> en Ile-de-France et 118 euros en province pour les baux signés en 2007.

**La location de chambre d'hôtes à des personnes de passage est également exonérée à hauteur de 760 € par an.**

Le loueur en meublé peut également bénéficier de l'exonération concernant les locations consenties à des titulaires du RMI, aux étudiants boursiers ou aux associations intermédiaires agréées.

## Imposition du bénéfice

Le revenu net imposable est déterminé selon les règles des BIC. Le loueur en meublé pourra donc déduire l'ensemble des charges et notamment :

- **les droits de mutation acquittés lors de l'achat qui seront imputés sur l'année en cours ou étalés sur cinq ans,**
- **l'amortissement annuel du bien sur sa valeur hors terrain.**

Les loueurs qui perçoivent moins de 76 300 € par an peuvent opter pour le régime des "micro-entreprises".

## Le statut du loueur professionnel

Le statut de loueur professionnel est accordé aux personnes qui perçoivent plus de 23 000 €TTC de loyers par an 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. Il est apprécié au niveau du foyer fiscal, ou au niveau de chaque associé quand la location est effectuée par l'intermédiaire d'une société de personnes.

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).

Pour bénéficier du statut, le loueur doit avoir demandé son inscription au registre du commerce et des sociétés.

## **Imputation des déficits**

Le loueur professionnel peut imputer le déficit sur son revenu global sans limitation aucune.

Le loueur non professionnel ne peut imputer le déficit que sur les revenus des autres activités industrielles et commerciales exercées à titre non professionnel de l'année en cours et des cinq années suivantes.

## **Impôt sur 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 € l'année de la cession. Ce seuil est calculé en prenant en compte la moyenne des chiffres d'affaires des exercices clos au cours des deux années civiles précédant l'exercice de la cession.**

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