

## La fiscalité de la location meublée non professionnelle (10/2016)

La location de meublés, effectuée de manière habituelle, constitue une activité commerciale. À ce titre elle est susceptible d'être imposée :

- à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ;
- à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) ;
- à la TVA si la location s'accompagne de prestations para-hôtelières ;
- à la Contribution à l'Audiovisuel Public (CAP).

De même le loueur en meublé, même non professionnel, doit s'immatriculer pour exercer son activité.

### Loueur en meublé non professionnel (LMNP) : définition

Le loueur est considéré comme professionnel si les trois conditions suivantes sont remplies :

- Inscription au RCS,
- Recettes supérieures à 23 000 €,
- Et recettes supérieures aux autres revenus.

Si une seule de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme non professionnel.

### Où s'immatriculer ?

Le loueur en meublé, professionnel ou non, doit s'immatriculer auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent :

- Le LMNP qui n'a pas d'autre activité doit effectuer ses démarches d'immatriculation et de déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce géographiquement compétent pour **le lieu de la situation du meublé** (et non celui de la résidence du propriétaire).
- En cas de **pluralité de meublés** dans le ressort de plusieurs Greffes, les démarches doivent être établies au lieu de la résidence du contribuable **ou** au lieu de la situation d'un des meublés, en principe le plus important. Le choix de l'une ou l'autre solution est laissé au redevable.
- Le LMNP qui exerce **une autre activité non salariée** industrielle, commerciale ou artisanale doit souscrire une déclaration unique au lieu où il exerce cette autre activité.

### De quels impôts doit s'acquitter le LMNP ?

#### Impôt sur les recettes réalisées :

Le LMNP doit déclarer les revenus qu'il tire de la location de locaux meublés en tant que loueur non professionnel. Ces revenus constituent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).



Les revenus tirés de la location meublée ne relèvent donc pas de la catégorie des revenus fonciers.

Un LMNP est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC.

Deux régimes d'imposition existent :

### **Le régime « micro BIC »**

Si les recettes tirées de la location sont inférieures à 32 900 €, le régime micro-BIC s'applique. Le LMNP doit déclarer le montant des recettes réalisées sur la déclaration 2042C PRO au moment de la déclaration des revenus du foyer fiscal, au mois de Mai de chaque année.

Le montant des recettes à déclarer est le chiffre d'affaires brut. Un abattement de 50 % représentatif des charges liées à la location est automatiquement calculé.

### **Le régime réel**

Si les recettes excèdent 32 900 €, le régime réel est obligatoire. Le LMNP doit déposer une déclaration 2042C pro, une déclaration de résultat n°2031 et la liasse des tableaux annexes n°2033-A à 2033-G. L'option pour un régime réel est possible même lorsque les recettes provenant de la location sont inférieures à 32 900 €.

#### *Exonérations possibles :*

Les personnes qui louent <sup>(1)</sup> une partie de **leur habitation principale qu'ils occupent effectivement** sont exonérées dans les cas suivants :

- Les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale.
- Elles peuvent également constituer pour le locataire sa résidence temporaire (par exemple pour un emploi saisonnier). Ce dernier doit alors justifier d'un contrat de travail.
- Dans tous les cas, le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables. Pour 2016, sera considéré comme raisonnable un loyer de 135€ par m<sup>2</sup> et par an.

Exemple pour une chambre de 15 m<sup>2</sup> loué à un étudiant : vous serez exonéré d'impôt si le loyer mensuel hors charges ne dépasse pas en 2016 :

$$(135 \times 15) / 12 = \underline{168,75 \text{ €}}$$

- Les pièces louées ne doivent pas constituer un logement indépendant (entrée spécifique par exemple).

Si les recettes de l'activité de location de **chambres d'hôtes** ne dépassent pas 760 € par an, l'activité de location est alors exonérée d'impôt sur le revenu.



#### Cas particulier de la location classée « meublée de tourisme » et des chambres d'hôtes :

Le seuil du régime « micro-BIC » est porté à 82 200 € pour la location de « meublés de tourisme » ou de chambres d'hôtes. L'abattement est porté à 71 %. La justification du classement est obligatoire.

### **Cotisation Foncière des Entreprises :**

Les LMNP sont imposables à la C.F.E s'ils exercent cette activité à titre habituel.

Le caractère habituel d'une activité est caractérisé par la répétition, même non permanente, des opérations. Il en est ainsi par exemple pour les activités exercées de manière saisonnière.

---

1 Idem en cas de sous-location (l'accord du propriétaire est alors nécessaire).

### *Exonérations possibles :*

Les loueurs en meublé sont susceptibles d'être exonérés de C.F.E. dans des cas limitatifs et sous certaines conditions, notamment :

- Les personnes qui donnent en location, de façon accidentelle et non périodique, tout ou partie de leur habitation personnelle, qu'elle soit principale ou secondaire.
- Les personnes qui donnent en location une partie de leur habitation principale, même à titre habituel, sous réserve que les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le loyer soit fixé dans des limites raisonnables. Les pièces louées ne doivent disposer ni d'une installation sanitaire, ni d'une cuisine indépendante, ni d'un accès indépendant.
- Les personnes qui louent en meublé des locaux classés « meublés de tourisme » lorsque ces locaux sont compris dans l'habitation personnelle du loueur, sauf délibération contraire des collectivités territoriales. Dans le cas où une délibération contraire a été votée, il y a donc imposition du LMNP à la taxe d'habitation et à la CFE.



La consultation des avis de CFE et le paiement de la CFE est uniquement possible en ligne. Le loueur en meublé redevable de la CFE doit donc **créer un espace professionnel sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)**

### **Taxe d'habitation :**

- La location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du loueur, et qui sont exclusivement affectés à l'activité de location meublée :

Ces locaux ne sont pas imposables à la taxe d'habitation au nom du loueur, mais ils sont, en principe, assujettis à la CFE (voir ci-dessus).

Si le logement est réservé l'usage personnel du locataire et reste à sa disposition de manière permanente, même pendant ses absences, ce dernier est redevable de la taxe d'habitation.

- La location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation principale ou secondaire du loueur :

Les locaux meublés sont dans ce cas à usage mixte : ils sont affectés à la fois à un usage personnel et à une activité commerciale : le LMNP est imposable à la taxe d'habitation, mais bénéficie d'une exonération de CFE (sauf délibération contraire des collectivités territoriales).

### **TVA :**

En principe, la location occasionnelle, permanente ou saisonnière de logements en meublé est exonérée de TVA sans possibilité d'option.

Exception : la location est imposable à la TVA lorsque le loueur offre, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage quotidien des locaux ;
- la fourniture du linge ;
- la réception de la clientèle.

Si ces conditions sont réunies, l'ensemble de la prestation (assimilée à une activité hôtelière) est soumise à la TVA (article 261 D-4° du code général des impôts).



La location de chambres d'hôtes notamment, est donc généralement taxable à la TVA si les conditions de la franchise en base ne sont pas réunies.

La franchise en base s'applique si le montant des recettes est inférieure à 82 200 €. Le loueur ne facture alors pas de TVA au client. En revanche, sur chaque facture, doit figurer la mention «*TVA non applicable article 293 B du CGI*».

Le loueur en franchise de TVA ne peut opérer aucune déduction de TVA sur les achats de biens et services nécessaires à son activité.

Le loueur d'un meublé avec prestation para-hôtelières peut, cependant, opter pour un assujettissement volontaire à la TVA en adressant une option au SIE dont il relève, et sortir ainsi du régime de la franchise.

### **La contribution à l'audiovisuel public (CAP) :**

Dès lors que les loueurs exploitent eux-mêmes les logements, ils sont redevables de la CAP pour les récepteurs audiovisuels utilisés dans le cadre de la location.

La CAP doit être déclarée en même temps que la déclaration de TVA de façon mensuelle, trimestrielle ou annuelle en fonction du régime d'imposition à la TVA du loueur.

Pour les loueurs non imposables à la TVA, la CAP est à déclarer et à payer sur l'annexe n° 3310-A, en avril de chaque année.

#### **Pour en savoir plus :**

- Rendez-vous sur le site **impots.gouv.fr**, un dépliant d'information est disponible en ligne via ce chemin d'accès :

**impots.gouv.fr**

▶ documentation

▶ documentation fiscale

▶ dépliant d'information

▶ loueurs en meublés non professionnels

- Ou bien rapprochez-vous du SIE dont relève votre meublé.