

LA FISCALITÉ DU LOUEUR EN MEUBLÉ

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN QUE VOUS METTEZ EN LOCATION ?
CONNAISSEZ-VOUS LE MEILLEUR RÉGIME FISCAL POUR VOS REVENUS LOCATIFS ?
AVEC MG, OPTIMISEZ VOTRE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE.

Vous êtes loueur en meublé si : vous êtes propriétaire d'un bien immobilier suffisamment meublé et le louez à l'année ou de manière saisonnière avec un contrat de location meublée en direct ou par le biais d'un professionnel.

COMMENT DECLARER VOS LOCATIONS

• Au régime micro BIC

Ce régime s'applique de plein droit aux loueurs en meublé dont les locations annuelles sont inférieures à 76 500€. **Attention !** Sont exclus de ce régime les propriétaires en indivision et les couples mariés sous le régime de la séparation des biens, ou pacsés (de plein droit au régime réel simplifié, voir plus bas).

Afin de déclarer ses revenus locatifs, le propriétaire reporte dans sa déclaration de revenus 2042 C PRO le montant de ses recettes annuelles brutes.

Il bénéficie d'un abattement de 50% pour un bien non classé en meublé de tourisme.

Après abattement, les loyers sont taxés à l'Impôt sur le Revenu (taux d'imposition selon tranche) et à la CSG (17,2% au 01.07.2020).

• Au régime réel simplifié

Ce régime s'applique de plein droit aux loueurs en meublé dont les locations annuelles sont supérieures à 76 500€ et aux indivisions (couples mariés sous le régime de la séparation des biens, couples pacsés...). **Attention !** Il est incompatible avec le statut d'auto entrepreneur.

Cependant même si les recettes locatives annuelles sont inférieures à 76 500€, il est possible d'opter pour le régime réel simplifié.

Pour bénéficier de ce régime, il convient de s'immatriculer en tant que loueur en meublé non professionnel auprès du Greffe du Tribunal de Commerce dont dépend le bien loué. Afin de déclarer ses revenus locatifs, le propriétaire doit ensuite déposer auprès du Service des Impôts des Entreprises dont dépend le bien loué une déclaration annuelle 2031 et annexes. Le résultat est ensuite reporté dans sa déclaration annuelle des revenus 2042 C PRO.

• Possibilité de passer au régime du micro BIC au réel simplifié

Il est possible de passer du régime du micro BIC au régime réel simplifié : il convient de s'immatriculer auprès du Greffe du Tribunal de Commerce dont dépend le bien loué avant le 31 janvier de l'année concernée. Cette option est valable deux ans et se renouvelle tacitement.

Le régime du réel simplifié est bien souvent plus avantageux fiscalement (comparatif sur demande). Il permet de déduire de ses revenus locatifs toutes les charges relatives à la gestion du bien ainsi que l'amortissement. (Amortissement : déduction linéaire sur 25 ou 30 ans de 90% de la valeur du bien. La location meublée non professionnelle étant soumise au régime de la plus-value des particuliers, les amortissements n'ont pas d'impact en cas de revente.)

LES OBLIGATIONS DU LOUEUR EN MEUBLE AU RÉEL SIMPLIFIÉ

• Immatriculation

L'immatriculation de votre activité de location meublée doit être effectuée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce dont dépend le bien loué. Une déclaration POi ainsi qu'une option doivent être déposées afin de vous permettre d'obtenir votre numéro d'identification SIREN.

• Déclaration 2031 et ses annexes

Chaque année vous devez déposer début mai par voie dématérialisée une déclaration 2031 et annexes auprès du Service des Impôts des Entreprises dont dépend le bien loué.

• Déclaration de revenus 2042 C PRO

Le résultat fiscal de votre déclaration 2031 est reporté dans votre déclaration de revenus (formulaire 2042 complémentaire "Revenus des locations meublées non professionnelles").

• Impôt sur le revenu

Si le résultat de l'activité de location meublée est déficitaire, le déficit correspondant aux amortissements écartés se reporte indéfiniment et sera imputé aux bénéficiaires à venir. Le déficit de la location meublée n'est imputable qu'à des revenus de même nature.

Si le résultat est bénéficiaire, il sera taxé à l'impôt sur le revenu (selon votre taux d'imposition) et à la CSG.

LES TAXES DU LOUEUR EN MEUBLE

• La taxe foncière

La taxe foncière se règle chaque année au 15 octobre à la trésorerie dont dépend le bien loué.

• La taxe d'habitation

La taxe d'habitation se règle chaque année au 15 novembre à la trésorerie dont dépend le bien loué.

• La cotisation foncière des entreprises

La cotisation foncière des entreprises (CFE) se règle chaque année au 15 décembre. Cette taxe n'est pas envoyée par voie postale, il convient de la récupérer sur votre espace en ligne "impotsgouv.fr" (à créer). Le paiement doit impérativement se faire en ligne, le règlement par chèque n'étant plus accepté par l'administration.