

Les particularités fiscales des locations de logements meublés et chambres d'hôtes



Le plus souvent, les loueurs de meublés relèvent du régime de l'impôt sur le revenu et non du régime de l'impôt-société. A ce titre, les recettes provenant de la location de logements meublés relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, même si les activités correspondantes ne sont pas nécessairement de nature commerciale sur le plan juridique mais sont simplement civiles voire agricoles.

Attention ! Il ne s'agit absolument pas de revenus fonciers.

■ Application des différents régimes d'imposition des Bénéfices industriels et commerciaux : les loueurs de meublés peuvent faire application de l'un des deux régimes principaux d'imposition des BIC que sont le régime des micro entreprises et les régimes réels (simplifié et normal) ; le régime du forfait commercial étant supprimé.

■ **Régime des micros entreprises** : les loueurs dont le montant annuel du chiffre d'affaires n'excède pas 76 300 Euros relèvent de plein droit des micros entreprises. Ce régime repose sur une déclaration simplifiée des recettes dans le cadre de la déclaration d'ensemble des revenus et sur une détermination simplifiée du revenu imposable par l'application d'un abattement forfaitaire de 70 %. Il ne faut pas être assujetti à la TVA pour bénéficier du régime micro entreprise.

■ **Régime réel des Bénéfices industriels et commerciaux** : il est de plein droit en cas de dépassement du seuil précité ou encore par application de la TVA ;

■ **Régime d'exonération des bénéfices** : applicable si les recettes ne dépassent pas 760 Euros par an.

■ Limitation à la prise en compte des charges d'amortissement : La déduction des amortissements ne peut être opérée que dans la mesure où l'on fait application d'un régime réel d'imposition. La durée de l'amortissement correspond à la durée probable d'utilisation de chaque bien.



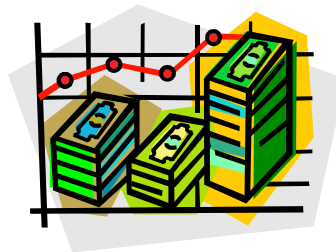
- Distinction entre loueurs professionnels et non professionnels et conséquences fiscales de la distinction entre loueurs : L'application pleine et entière d'un régime réel à l'activité de location de logements meublés est subordonnée à la reconnaissance du statut fiscal de loueur professionnel. Pour pouvoir y prétendre, les recettes annuelles doivent dépasser les 23000 Euros ou alors, le revenu des locations doit représenter au moins 50 % des revenus totaux.

Les loueurs professionnels doivent être inscrits au registre du commerce et des sociétés.

La qualité de loueur professionnel ou pas a une double incidence qui concerne le traitement des déficits et l'imposition des plus values.

- **le traitement des déficits** : ce sont les déficits que peuvent réaliser les personnes loueurs de meublés non professionnels dans le cadre de leurs locations. Dans ce cas, les déficits provenant de la location de meublés ne peuvent être imputés que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours des 5 années qui suivent.

- **Le calcul des plus values réalisées par les loueurs de meublés non professionnels** relève des plus values privées et ne tient donc pas compte de l'amortissement à l'inverse des plus values professionnelles si l'on est en présence d'un loueur de meublé professionnel.



- L'assujettissement ou l'exonération de TVA : depuis la loi de finances de 1990, le principe est que les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés sont exonérées de TVA.

Dans cette hypothèse, les loueurs n'ont donc pas à facturer de TVA sur leurs prestations de locations. Par conséquent, il ne leur est pas possible de déduire de la TVA sur leurs achats et investissements.

Attention ! Il faut noter que les prestations annexes à l'hébergement telles que le petit déjeuner par exemple demeure assujetties à la TVA sous réserve de l'application du régime de franchise en base de TVA pour ceux qui réalisent un chiffre d'affaires inférieur à 76 300 Euros.