

Pour la gestion comptable de votre bien, n'hésitez pas à solliciter les services d'un professionnel, le montant des prestations pourra être intégré dans les charges liées à la gestion du bien.

Les informations suivantes sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées en cas de changement de la réglementation fiscale.

Le statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel...

Loueur en meublé professionnel (LMP). Ce statut est reconnu aux personnes qui sont inscrites au registre du commerce, qui réalisent **plus de 23 000 euros de recette annuelles brutes** et qui retirent de cette activité un **revenu supérieur à leurs autres revenus d'activité**. Le LMP peut imputer le déficit tiré de l'activité de location meublée sur son revenu global (exclusivement s'il s'agit de l'activité principale du foyer). Ajouter à cela l'exonération ISF sous certaines conditions, une taxe sur les plus-values réduite à l'issue de 5 années d'exploitation....

Le loueur en meuble non professionnel (LMNP) ne peut pas imputer son déficit sur son revenu global mais seulement sur les revenus en lien avec l'activité de location meublée. Toutefois, il pourra reporter ce déficit sur les 10 années suivantes. Cette possibilité de report du déficit est intéressante, car elle peut permettre d'**éviter l'imposition des revenus tirés de la location pendant des années, à condition d'opter pour un régime réel d'imposition.**

La **location meublée**, même non professionnelle, constitue sur le plan fiscal, une **activité commerciale**. Les profits qui en résultent sont considérés comme des « BIC » : Bénéfices Industriels et Commerciaux (art. 34 du code général des impôts). En fonction de votre situation, il existe deux régimes d'imposition :
Le **régime forfaitaire** et le **régime réel**.

RÉGIME DES MICRO-ENTREPRISES - Régime forfaitaire, de droit sous les seuils

Le régime micro s'applique lorsque le montant de vos recettes annuelles n'excède pas :

- 32 900 € pour les locations meublées ;
- 82 200 € pour les locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme (Certaines conditions sont à remplir)

Si vous êtes loueur en meublé non professionnel (à l'exception de la location de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme à déclarer lignes 5NG à 5PG), indiquez lignes 5ND, 5OD ou 5PD le montant total des sommes que vous avez encaissées (loyers, charges facturées au locataire et provisions pour charges incluses). Un abattement forfaitaire de 50 % (avec un minimum de 305 €), représentatif de charges sera automatiquement appliqué.

Ce résultat va s'ajouter à vos revenus pour être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Les formalités à accomplir auprès de l'administration fiscale sont réduites, il suffit de **reporter le montant de vos recettes totales sur la déclaration de revenus complémentaire 2042 C Pro « revenus industriels et commerciaux non professionnels »**, Ce sera l'administration qui appliquera l'**abattement forfaitaire de 50% et qui calculera les prélèvements sociaux obligatoires.**

Il est inutile de reporter ce revenu en cases 5HY, 5IY ou 5JY de la déclaration ; Le report sera effectué automatiquement.

Le cas particulier de la Location saisonnière...

Pour les gîtes ruraux, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes, le contribuable bénéficie du régime micro-entreprise, si les recettes qu'il retire de ces activités n'excèdent pas **81 500 €**,

Si vous donnez en location un meublé de tourisme, un gîte rural ou une chambre d'hôtes, indiquez le montant total de vos recettes lignes 5NG, 5OG, 5PG. Un abattement forfaitaire de 71 % (avec un minimum de 305 €) sera appliqué.

Pas de report non plus en cases 5HY, 5IY ou 5JY.

Attention : Les biens loués doivent être classés en biens touristiques - Etoile, Epi...

A défaut, les revenus seront requalifiés et l'abattement fiscal sera réduit à 50 % comme pour les locations meublées non saisonnières.

Les avantages et les inconvénients...

Du fait de l'abattement forfaitaire de 50% ou 71 %, ce régime peut s'avérer intéressant, notamment lorsque le montant des charges et des amortissements se révèlent inférieur à 71% du montant des recettes annuelles.

Ce régime ne permet de déduire aucune charge pour son montant réel. Donc à partir du moment où vos charges dépassent 50% ou 71 % des recettes (exemple, les intérêts d'emprunt liée à l'achat du logement), il est préférable que vous optiez pour le régime réel d'imposition.

RÉGIMES RÉELS D'IMPOSITION – Sur option si CA inférieurs aux seuils Micro

Il existe deux régimes : Le régime réel simplifié ou normal...

Le régime réel simplifié s'applique de plein droit au contribuable dont les recettes annuelles sont comprises **entre 32 600 € et 234 000 € HT**. Il est caractérisé par un allègement des obligations déclaratives et comptables par rapport au « régime normal » d'imposition qui est obligatoire lorsque les recettes annuelles excèdent 234 000 €. Pour votre déclaration vous devrez remplir une **déclaration spéciale n°2031** (art. 38-I, annexe III du CGI), ainsi que les annexes, qui l'accompagnent.

Le régime réel peut s'avérer plus avantageux que le micro-BIC forfaitaire, grâce aux charges qu'il permet de déduire des recettes locatives, notamment aux amortissements qui peuvent être pratiqués.

Depuis l'imposition des revenus de 2009, les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité au cours des dix années suivantes.

Ces déficits ne s'imputent ni sur le revenu global, ni sur les revenus d'autres activités commerciales exercées à titre non professionnel ni sur les bénéfices générés par l'activité de location meublée exercée à titre professionnel.

- Indiquez le montant des déficits de l'année déclarée, lignes 5NY à 5PZ ? à condition que les dits déficits ne proviennent pas des amortissements pratiqués.
- Indiquez cases 5GA à 5GJ le montant non encore imputé des déficits de location meublée non professionnelle des années antérieures.