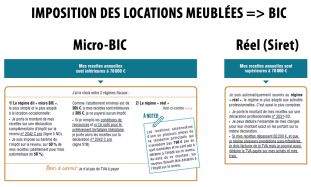
https://www.francetransactions.com/impots/calculette-impot-sur-les-revenus-airbnb-ou-similaires.html

Calculette impôt sur les revenus locatifs en meublés

- Â IMPÔTS -



Publication date: mercredi 22 avril 2020

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Loyers soumis à l'impôt sur le revenu, catégorie BIC

Les revenus tirés de la location de biens meublés sont imposables sur le revenu, qu'il soient issus de locations classiques ou touristiques (AirBnb, etc.) sous la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. Rien à voir avec une location nue (sans meuble) qui dépend de la catégorie des revenus fonciers.

Les loueurs de meublés ont le choix entre le régime BIC micro et le régime Réel simplifié. Le premier permet d'obtenir un abattement de 50% sur les loyers bruts perçus, mais aucune déduction de charges, le second régime, réel, ne donne droit à aucun abattement, mais permet de déduire toutes les charges (en partie seulement pour les frais comptables et adhésion au centre de gestion agréé).

Dans tous cas (LMP ou LMNP), l'activité de location meublée nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises (CFE). Il s'agit en l'occurrence du greffe du Tribunal de commerce dont dépend le bien que vous mettez en location. Votre n° de SIRET est nécessaire pour la déclaration de vos recettes locatives. Vous pourrez bénéficier d'une exonération du paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises si vos recettes seront inférieures à 5.000Euros.

Revenus locatifs de biens meublés => Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). **A ne strictement pas confondre avec les revenus fonciers, issus de location de biens immobiliers nus (non meublés). Le déficit foncier issu des revenus fonciers peut amputer les revenus des traitements et salaires. Le déficit foncier issu du BIC ne le peut pas !**

Simulateur calcul d'impôts, vaut-il mieux opter pour le régime Réel ?

Pour le propriétaire, la question sera de savoir s'il a avantage à opter pour le régime réel ou pas. Dans la plupart des cas, la réponse est positive.

Régime micro BIC, par défaut, en dessous de 70.000Euros de loyers annuels

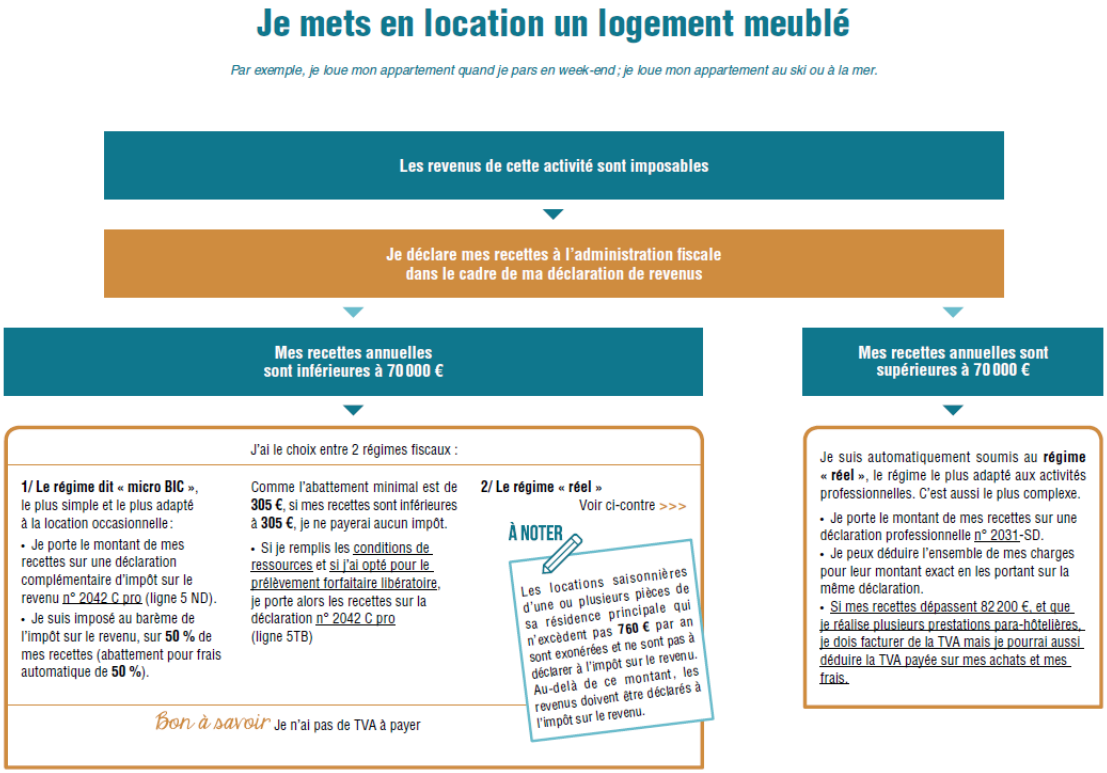
Si vous louez, même de temps en temps, votre maison, un appartement ou une chambre meublée, qu'il s'agisse de votre résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif, les loyers sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), dans la limite de 70.000Euros par an (nouveau plafond depuis 2018). **Le montant imposable, reporté sur vos revenus, est déterminé en appliquant un abattement de 50% sur les loyers bruts encaissés. En contrepartie, aucune charge ne peut être déduite. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur les loyers nets imposables.**

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021

Régime BIC réel, option pour le régime réel simplifié

Le Fisc a précisé les choses concernés les logements meublés, loués même à titre occasionnel. Le régime du micro-BIC (plafond inférieur à 70.000Euros) de recettes ou BIC (supérieur ou égal à 70.000Euros) est appliqué. Le contribuable peut cependant opter pour le régime réel, même en ayant des loyers inférieurs à 70.000Euros par an (article 50-0 du CGI). Pour être recevable, l'option doit être exercée avant le 1er février de la première année pour laquelle le contribuable veut être soumis au régime réel.

Dans ce cas, le propriétaire peut déduire toutes les charges lié au logement, mais il renonce à l'abattement de 50% sur les loyers. Par ailleurs, cerise sur le gâteau pour les comptables, il faut effectuer beaucoup plus de démarches administratives. Cela engendre inévitablement des frais de comptabilité, surtout si vous partez dans l'utilisation d'amortissements sur votre bien. Bon courage !



Â© impots.gouv.fr

Si votre activité est imposée selon le régime réel, vous devez déposer au titre de chacun de vos exercices, une liasse n°2031 au SIE qui gère le lieu de situation géographique du meublé si vous n'avez qu'un seul bien en location meublée ou, si vous avez plusieurs bien, au SIE dont dépend soit votre résidence principale, soit votre logement meublé le plus important.

Par ailleurs, lors de votre déclaration de revenu, si vous êtes loueur en meublé non professionnel :

- si vous êtes adhérent à un centre de gestion agréé, indiquez le montant de votre bénéfice calculé sur votre déclaration n°2031 cases 5NA, 5OA ou 5PA, ou cases 5EY, 5FY ou 5GY (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français) ;
- si vous n'êtes pas adhérent à un centre de gestion agréé indiquez le montant de votre bénéfice en cases 5NK,

5OK ou 5PK, ou cases 5EZ, 5FZ ou 5GZ (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français).

Indiquez le montant des déficits de l'année cases 5NY à 5PZ. Indiquez cases 5GA à 5GJ le montant non encore imputé des déficits de locations meublées non professionnelles des années antérieures. Si vos revenus de locations meublées ont déjà été soumises aux contributions sociales par les organismes sociaux, déclarez le montant de votre bénéfice lignes 5NM à 5MM. Ainsi, les revenus correspondants ne seront pas soumis aux prélèvements sociaux par la DGFiP.

Attention. Point sensible car de nombreux contribuables pensent effectuer une bonne affaire en passant au régime réel. Malheureusement, ce déficit foncier là n'est pas le même que celui des revenus fonciers. Ce point est sujet à de nombreux redressements fiscaux : 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.

Si vous êtes loueur en meublé professionnel, indiquez le montant de votre bénéfice calculé sur votre déclaration n° 2031 cases 5KC, 5LC ou 5MC, ou cases 5DF, 5EF ou 5FF (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français) ; ou si vous n'êtes pas adhérent à un centre de gestion agréé en cases 5KI, 5LI ou 5MI, ou cases 5DG, 5EG ou 5FG (revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français).

Les revenus des locations meublées non professionnelles, déclarés selon le régime micro ou selon le régime réel, seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux, dans le cas où ils n'ont pas déjà été soumis aux contributions sociales par les organismes sociaux (voir remarques précédentes). Ne les reportez pas dans la rubrique " Revenus à imposer aux prélèvements sociaux " de la 2042-C-PRO.

Bonus fiscal pour le recours à un expert-comptable et/ou un centre de gestion agréé

Les frais engendrés par le recours à une expert-comptable et/ou l'adhésion à un centre de gestion agréé sont partiellement déductibles. L'article 37 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 a modifié l'article 199 quater B du CGI. La réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu est égale aux deux tiers des dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement pour l'adhésion à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé. Ce plafond s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, dans la limite de 915 Euros par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Autres obligations des loueurs en meublé

Quel que soit le régime d'imposition des revenus issus de votre activité de location(s) meublée(s), vous devez, la première année de location du local, souscrire une déclaration n° 1447 C-SD (déclaration initiale de CFE), au plus tard le 31 décembre, auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation du bien.

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021

AirBnb et compagnies... A la même enseigne

La Loi de Finances 2016 instaure l'imposition des revenus tirés des plateformes de location entre particuliers dès le 1er euro. A partir de 2016, tous les membres de ces plateformes de mise en relation recevront un état annuel des revenus bruts perçus afin de pouvoir les déclarer au Fisc. Ce dernier recevra à terme une copie de ces déclarations et pourra ainsi faire le recoupement.

Locations saisonnières de sa résidence principale : en dessous de 760Euros de recettes, rien à déclarer

Les locations saisonnières d'une ou plusieurs pièces de sa **résidence principale** qui n'excèdent pas 760 Euros par an sont exonérées et ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu. Au-delà de ce montant, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu.

Où déclarer ses revenus AirBnb sur sa déclaration d'impôt ?

Si les loyers perçus sont inférieurs à 70.000Euros, le régime micro-BIC est celui qui vous correspondra le mieux. Reportez donc le montant de vos recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C pro (ligne 5 ND). Ne déduisez pas vos frais d'agence ou autres ! L'abattement de 50% qui sera appliqué par le fisc sur vos recettes est sensé couvrir vos frais. L'autre partie des 50% de vos recettes sera donc imposée sur votre IR, à votre taux marginal le plus élevé.

Abattement minimal fiscal de 305Euros

Comme l'abattement minimal est de 305 Euros, si mes recettes sont inférieures à 305 Euros, je ne payerai aucun impôt.

A lire aussi : Airbnb lutte contre les excès, blocage automatique à 120 nuitées par an à Paris

- Location d'une chambre dans votre résidence principale

Si vous sous-louez en meublé une chambre dans l'appartement dans lequel vous habitez à une personne qui en fait sa résidence principale, le loyer n'est pas imposable tant qu'il reste dans des limites raisonnables. En 2015, l'administration fiscale considérait que ces limites étaient respectées si le loyer n'excédait pas 184 euros par an par mètre carré à Paris et 135 euros dans les autres régions (les chiffres pour 2016 n'ont pas encore été publiés).

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021

A lire aussi : Décret Airbnb : Paris souhaite une mise en oeuvre rapide

Si vous louez habituellement, à la journée, à la semaine ou au mois, une ou plusieurs pièces de votre logement à des personnes de passage, le loyer n'est pas imposable s'il ne dépasse pas 760 euros par an, petit-déjeuner compris.

A lire aussi : Les revenus issus de AirBnb, Drivy... Imposables dés le premier euro !

Toutes les plateformes de mise en relation concernant la location sont concernées. Par contre, les plateformes de réduction de frais, à l'instar de BlaBlaCar ne sont pas concernées. Les contribuables n'étant pas sensé gagner d'argent via ces plateformes, mais uniquement réduire leurs frais. Evidemment, certains abus sont pratiqués, mais restent à la marge.

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021