cbg expertise comptable
Audit - Conseil

Le 19 juin 2024

LE RÉGIME DE LA LOCATION MEUBLÉE

Le régime fiscal des locations varie selon que la location est meublée ou nue. La location nue relève du régime des revenus fonciers, alors que la location meublée relève des bénéfices industriels et commerciaux, y compris lorsqu'elle est exercée à titre occasionnel.

Qu'est-ce que la location meublée ?

La location meublée correspond à la mise à disposition d'un local d'habitation garni de meubles lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

La location à un exploitant qui effectue des prestations de service inhérentes à son activité hôtelière ou para-hôtelière peut relever, sous certaines conditions, du régime fiscal de la location meublée.

Quelles sont les locations meublées exonérées d'impôt sur le revenu ?

Les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu lorsqu'elles n'excèdent pas certains seuils.

Les seuils sont différents selon qu'il s'agit de location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile ou de pièces louées constituant pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale.

Quel est le régime fiscal de la location meublée ?

Le loueur en meublé à titre professionnel ou non professionnel est imposé à l'impôt sur son revenu net, c'est-à-dire sur le montant de ses recettes diminué des charges engagées pour exercer son activité, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Pour déterminer ce résultat net, deux régimes d'imposition sont prévus : le régime micro-BIC et le régime réel d'imposition.

Dans le cadre du régime micro-BIC, le loueur en meublé est imposé sur le montant des recettes encaissées, diminué d'un abattement forfaitaire, sous réserve de ne pas dépasser, deux années consécutives, un certain seuil de chiffre d'affaires.

Les seuils de chiffre d'affaires et le taux d'abattement forfaitaire varient selon la nature de la location meublée (meublé « classique », meublé de tourisme classé ou non, gîtes et chambres d'hôtes) et dans certains cas en fonction de la localisation géographique.

Le régime du réel s'applique, soit sur option, soit de plein droit aux loueurs en meublé qui perçoivent pendant deux années consécutives un montant de recettes excédant les seuils du régime micro. Il permet la déduction des charges réellement supportées et des amortissements.

1. Comment distinguer un loueur professionnel d'un non professionnel ?

Un loueur en meublé est professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer excèdent 23 000 € sur l'année civile ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des pensions de retraite, des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

Le caractère professionnel ou non-professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et doit s'appliquer à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

2. Quel traitement des déficits et des plus-values ?

Le traitement des déficits et des plus-values diffère selon que le loueur est professionnel ou non.

Les déficits des **loueurs en meublé professionnels** sont imputés sur le revenu global du contribuable, sans limitation de montant. L'excédent de ce déficit qui ne peut être imputé immédiatement sur le revenu global est reportable sur les revenus globaux des six années suivantes.

Lorsque le loueur en meublé vend l'immeuble, la plus-value relève du régime des plus ou moins-values professionnelles, et peut bénéficier, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans, d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au cours des deux années civiles qui précèdent n'excède pas le seuil de 90 000 € HT.

Les déficits des **loueurs en meublé non professionnels** sont reportables pendant 10 ans exclusivement sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle.

Par ailleurs, les plus-values réalisées lors de la cession des locaux d'habitation meublés sont imposées comme des plus-values privées et peuvent être exonérées d'impôt sur le revenu lorsque le bien est détenu depuis plus de 22 ans. L'exonération de prélèvements sociaux est acquise lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

3. Quelles autres conséquences fiscales de la location meublée ?

Les locations de logements meublés sont exonérées de TVA, sans possibilité d'option, sauf si la location est assortie de prestations para-hôtelières et ne dépasse pas 30 nuitées.

Les activités de location meublée peuvent être soumises à la contribution économique territoriale, et notamment à la contribution foncière des entreprises (CFE).

Les revenus tirés de la location de logements meublés peuvent être soumis à cotisations sociales.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé.