

>> LA FISCALITE DES MEUBLES DE TOURISME

Le statut du loueur en meublé : professionnel ou non professionnel ?

Montant des recettes de la location meublée	Le loueur est inscrit au Registre du commerce	Le loueur n'est pas inscrit au Registre du commerce
Recettes < 23000 € Recettes > 23000 € <u>et</u> représentant moins de 50% des revenus d'activités professionnelles du foyer fiscal du loueur.	Non professionnel	Non professionnel
Recettes > 23000 € <u>et</u> Recettes annuelles retirées de cette activité four- nissent plus de 50% des revenus d'activités profes- sionnelles du foyer fiscal du loueur. <i>Attention : cette mesure instaurée par la loi de finance de 2009, comporte une mesure transitoire pour les loueurs professionnels ayant réalisés des investissements avant la réforme, soit avant janvier 2009. Se renseigner auprès de votre centre des impôts.</i>	Professionnel	Non professionnel

>> Dans quels cas un loueur en meublé doit-il s'inscrire au registre du commerce ?

Cette décision ne relève pas des services fiscaux. Il appartient au loueur en meublé de décider ou pas d'y inscrire cette activité, en fonction des éventuelles autres activités qu'il exerce à côté, et de la part que représente effectivement celle-ci.

Le loueur en meublé est-il soumis à l'impôt sur le revenu ?

La location de meublés est considérée comme une activité commerciale (et non comme un revenu foncier). Elle relève donc du régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et est soumise à l'impôt sur le revenu.

Dans quels cas le loueur peut-il être exonéré d'impôts ?

S'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 760 €/an et loue une partie de sa résidence principale (on considère là le caractère d'unité immobilière de l'habitation).

Les impôts sur les bénéfices

Il existe deux grands régimes d'imposition des bénéfices : l'impôt sur le revenu (IR) et l'impôt sur les sociétés (IS).

La très grande majorité des loueurs en meublés relève du régime d'imposition sur le revenu.

L'impôt sur les revenus

Le régime d'impôt sur le revenu est une taxation directe des revenus des personnes physiques. Les revenus sont détaillés dans la déclaration annuelle d'impôt sur le revenu : ceux des meublés figurent dans la catégorie des Bénéfices Industriels et commerciaux (BIC). L'impôt est ensuite calculé en fonction des revenus globaux, du nombre de part et du barème de l'année. Plusieurs modalités d'imposition des BIC sont possibles.

A partir de 2010, le niveau d'imposition varie selon que le meublé est classé « meublé de tourisme » ou non classé.

On distingue trois régimes d'imposition différents pour les BIC :

1/ le régime des micro-entreprises (micro-BIC) :>

>> C'est la situation la plus fréquente. Les revenus font l'objet d'une déclaration sur la déclaration des revenus .

- pour les loueurs non professionnels et dont le meublé n'est pas classé « meublé de tourisme » réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 32 000€/an (ce plafond correspond à l'ensemble des activités de prestations de services).

Le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 50% si le meublé n'est pas classé officiellement en « meublé de tourisme ». Dans ce cas le revenu imposable est donc estimé à 50% du chiffre d'affaires.

► Les revenus doivent être déclarés sur les lignes 5 NP à 5 PP.

- pour les loueurs non professionnels et dont le meublé est classé « meublé de tourisme » réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 80 000€/an.

Le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71% si le meublé est classé officiellement en « meublé de tourisme ». Dans ce cas le revenu imposable est donc estimé à 29% du chiffre d'affaires.

► Les revenus doivent être déclarés sur les lignes 5 NO à 5 PO.

Cette distinction crée un avantage particulier au bénéfice des loueurs en meublés qui classent leur logement.

Ces nouveaux seuils institués par la réforme de la loi de finances s'appliquent aux recettes tirées de la location meublée, réalisées à compter du 1er janvier 2009, et qui seront déclarées en 2010.

2/ le régime réel simplifié :

- pour les loueurs professionnels assujettis à la TVA (cf. ci-dessous le régime de TVA) et réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 80 000€/an
- pour tous les loueurs réalisant un chiffre d'affaires compris entre 80 000€ et 763 000 €/an.

>> Les revenus font l'objet d'une déclaration spécifique : n°2031

Les loueurs sont-ils assujettis à la TVA ?

L'activité de location en meublé sans prestation hôtelière est une activité non assujettie à la TVA.

Toutefois, les personnes qui relèvent du régime fiscal au réel et qui fournissent, en plus de l'hébergement, au moins trois des services suivants, sont considérées comme réalisant une activité économique soumise à la TVA :

- fourniture du petit déjeuner à l'ensemble des locataires
- nettoyage des locaux effectué de manière régulière
- fourniture de linge de maison
- service d'accueil du client

Toutefois, la loi prévoit que toute entreprise réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 76300 euros peut-être, si elle le souhaite, exonérée du régime de la TVA. Leur activité reste donc assujettie à la TVA mais bénéficie d'une « franchise de TVA ».

Un propriétaire assujetti à la TVA pourra récupérer la TVA sur les éventuels travaux réalisés. Inversement, un propriétaire ne reversant pas de TVA sur ces ventes, ne pourra pas la déduire de ses achats ou travaux.

Les loueurs sont-ils assujettis à la taxe professionnelle ?

La taxe professionnelle s'applique à tous loueurs dès lors que l'activité est habituelle. *Sont toutefois exonérés de la taxe professionnelle :*

- les loueurs réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 760 €/an **et** louant une partie de leur résidence principale (on considère là le caractère d'unité immobilière de l'habitation)
- les loueurs dont le bien immobilier en question constitue leur habitation personnelle (ex : une résidence secondaire dans laquelle ils séjournent une fois par an).

Les loueurs qui sont assujettis à la taxe professionnelle ne sont pas assujettis à la taxe d'habitation.

Les loueurs sont-ils assujettis à la taxe d'habitation ?

Les loueurs qui ne sont pas assujettis à la taxe professionnelle sont assujettis à la taxe d'habitation.

Les communes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR) peuvent délibérer pour exonérer les propriétaires de la taxe d'habitation.

Les loueurs sont-ils assujettis à la taxe foncière ?

Les loueurs, en tant que propriétaires foncier, sont assujettis à la taxe foncière.

Les loueurs sont-ils assujettis à la redevance audiovisuelle

La redevance audiovisuelle est due dès lors que la location possède un téléviseur.

Plus d'informations

Les informations mentionnés dans ce document sont synthétiques et reprennent les cas généraux dans lesquels se trouvent la majorité des loueurs.

Pour tous compléments d'informations : renseignez-vous auprès du Service des impôts des entreprises :

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES ANGLET - HOTEL DES IMPOTS
11 RUE VAUBAN BOITE POSTALE 11 64109 BAYONNE CEDEX
Téléphone : 05 59 44 66 73 Email : sie.anglet@dgi.finances.gouv.fr

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES BAYONNE - HOTEL DES IMPOTS
11 RUE VAUBAN 64109 BAYONNE CEDEX
Téléphone : 05 59 44 66 67 / Fax : 05 59 44 66 63 Email : sie.bayonne@dgi.finances.gouv.fr

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES BIARRITZ
17 AVE CHARLES FLOQUET BP 17 64201 BIARRITZ CEDEX
Téléphone : 05 59 41 37 00 / Fax : 05 59 41 37 30 Email : sie.biarritz@dgi.finances.gouv.fr

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU EST
29 RUE MONPEZAT BP 77545 64075 PAU CEDEX
Téléphone : 05 59 98 68 55 / Fax : 05 59 98 68 37 Email : sie.pau-est@dgi.finances.gouv.fr

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU NORD
29 RUE DE MONPEZAT BP1603 64016 PAU CEDEX
Téléphone : 05 59 98 68 45 / Fax : 05 59 98 68 63 Email : sie.pau-nord@dgi.finances.gouv.fr

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU SUD
29 RUE MONPEZAT BP 37523 64075 PAU CEDEX

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES
13 avenue Henri IV 64300 ORTHEZ
Téléphone : 0820 32 42 52

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES
14 rue Adoue 64400 OLORON SAINTE MAIRE
Téléphone : 0820 32 42 52

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES FISCAUX
1 RUE LAPOUBLE 64000 PAU
Téléphone : 05-59-14-10-30

Votre contact dans le 64 :

CDT Béarn - Pays basque : Frédérique MARTIN - 05 59 46 52 40 - f.martin@tourisme64.com