

Comptabilité et fiscalité des hôtes AirBnB



Corentin Burget - Didier Morandi
version 1.1-0 du 25 juillet 2019

<https://www.facebook.com/groups/clubairbnbfrance>

Table des matières

AVANT-PROPOS.....	3
LA COMPTABILITÉ.....	4
LA FISCALITÉ.....	5
Régime fiscal d'un loueur de meublé	5
Définition de la location de meublé	5
Obligations et avantages comptables des régimes fiscaux	7
Imposition.....	8
Récapitulatif LMNP	9
Récapitulatif LMP	10
Exonérations	12
Taxe de séjour.....	12
Taxe d'habitation	12
Information de l'administration fiscale	12
RELATIONS AVEC L'ÉTAT.....	13
RCS.....	13
Déclaration P0i.....	13
Cotisation foncière des entreprises	13
COTISATIONS SOCIALES.....	14
Location de logements meublés.....	14
Location de logements meublés de tourisme classés	15
Location de chambre d'hôtes	15
RELATIONS AVEC LES MUNICIPALITÉS	17
RÉFÉRENCES.....	18
ANNEXE I - RÉGIME FISCAL DES LOCATIONS MEUBLÉES.....	20
A - Le régime micro [-entreprise]	20
B - Le régime réel des locations meublées.....	22
C - La réduction d'impôt Censi-Bouvard	24
D - Les conséquences de la distinction entre les loueurs en meublé professionnels et non professionnels (LMNP)	26

Cette table des matières est « « hypertexte » ce qui signifie que l'on peut cliquer sur un titre pour accéder directement aux pages concernées.

Avant-propos

Comptabilité et fiscalité des Hôtes AirBnB : Pourquoi ce titre ? Parce que tout hôte AirBnB en France, dès lors qu'il loue un premier bien (chambre, studio, appartement ou autre), va se retrouver confronté notamment à deux obligations principales : tenir une comptabilité de ses recettes (et dépenses) et gérer sa relation avec le service des Impôts chargé de la fiscalité des particuliers et des entreprises.

La **comptabilité** consiste à créer, mettre à jour et conserver les mouvements financiers causés par l'activité du contribuable ayant une activité libérale, industrielle (conception, production, vente) ou commerciale (produits, services). Elle se fait habituellement de nos jours via des moyens informatiques. Fini le *livre de comptes* à tenir à la main, additions comprises. En fonction du nombre d'écritures, elle peut se faire avec une simple feuille Excel ou un logiciel spécialisé, gratuit ou non. La tenue d'une comptabilité informatisée n'est pas forcément obligatoire réglementairement parlant. Par exemple, les auto-entrepreneurs ne sont pas tenus de le faire pour la simple raison qu'ils ne sont pas autorisés à déduire leurs charges, ni tenus à reverser la TVA collectée puisqu'ils n'y sont pas soumis. Ces deux caractéristiques se suffisent à elles-mêmes pour montrer qu'une comptabilité informatisée ne leur est pas indispensable. Enfin, il est important de savoir qu'une comptabilité n'est pas *destinée* à un tiers, administration de l'État ou autre. Elle est obligatoire ou non, et utile, voire nécessaire pour vos relations avec le fisc, qui est le sujet du paragraphe suivant.

La **fiscalité** a pour objet la relation du contribuable avec les Impôts. Que nous soyons simple particulier, salarié, indépendant, à la retraite, chef d'entreprise, médecin, avocat ou auto-entrepreneur, nous devons tous rendre des comptes à l'Administration fiscale afin qu'elle établisse notre imposition, éventuellement nulle.

En deux mots, il faut tenir une comptabilité pour savoir quoi déclarer au fisc. Tout simplement.

Mais il y a autre chose. Si vous décidez de louer un bien immobilier, que ce soit une chambre dans votre résidence principale ou un appartement entier, vous êtes soumis à la *fiscalité* spécifique aux bénéficiaires industriels et commerciaux, certes, mais aussi à des obligations *municipales* déclaratives et au paiement (éventuel) de cotisations *sociales*. Tout ceci est expliqué dans les pages qui suivent.

Bonne lecture !

Corentin et Didier

Corentin Burget, passionné de fiscalité, est cadre commercial et propriétaire, avec son épouse, de plusieurs biens loués sur la plateforme AirBnB.

Didier Morandi est ancien comptable, informaticien à la retraite et propriétaire d'une villa dans laquelle il loue les deux chambres de ses fils entrés dans la vie active.

La comptabilité

Comme vu dans l'avant-propos, un simple tableau Excel devrait être suffisant pour enregistrer vos revenus et vos charges. Nous verrons dans le chapitre dédié à la fiscalité ce qu'il en est des charges, si elles sont déductibles ou non, et surtout déductibles de quoi, étant ici présumé que le lecteur n'est peut-être pas familier du tout avec ces notions.

Pour connaître les revenus de vos locations de l'année (tout ce qui concerne les relations avec l'administration des impôts se passe sur une base annuelle, sauf les déclarations sociales et la TVA, on verra cela plus loin), AirBnB vous donne ces informations dans votre profil, au paragraphe « Historique des transactions »¹. Cette fonctionnalité vous permet même de télécharger un fichier au format « CSV » que vous pouvez ensuite ouvrir avec Excel.

En ce qui concerne les charges, liées à l'exploitation de votre(vos) location(s), qu'elles soient déductibles ou non, elles doivent être prises en compte pour le calcul de votre(vos) loyer(s). En effet, il serait idiot que vos locations vous coûtent plus qu'elles ne vous rapportent.

Si vous avez l'intention d'en faire votre métier, alors un logiciel comptable est indispensable, et en plus il sera très utile pour éditer les diverses déclarations à envoyer à l'administration, connaître vos revenus brut et net d'un seul clic, et toutes autres informations que l'État ne manquera pas de vous réclamer même si vous n'avez pas encore fait un euro de chiffre d'affaires...

En résumé, votre comptabilité va vous permettre de répondre avec justesse aux questions que l'État ne va pas manquer de vous poser !

Voyons donc tout cela en détail dans les pages qui suivent.

¹ Voir notre guide [AirBnB Hosting pour les Nuls](#), page 46. Tous nos documents (au format PDF) sont disponibles en téléchargement gratuit libre de droits depuis l'adresse <http://www.didiermorandi.fr/AirBnB/>.

La fiscalité

Dans ce chapitre, nous allons essayer de passer en revue de façon exhaustive l'aspect législatif et réglementaire des différentes relations d'un hôte avec l'administration fiscale. Nous verrons successivement :

- Le régime fiscal d'un loueur de meublé
- Une définition de la location de meublé
- Les obligations et avantages comptables des régimes fiscaux
- L'imposition
- Les exonérations
- La taxe de séjour
- La taxe d'habitation
- L'obligation qu'a AirBnB de transmettre nos profits à l'administration.

Tous les textes officiels sont cités avec un lien hypertexte qui permet un accès direct au fichier ou à la page concernés.

Régime fiscal d'un loueur de meublé

(chambre, studio, appartement, maison, cabane, bateau à quai², etc.)

« **Les profits** provenant de la location en meublé effectuée à titre habituel et quelle que soit la qualité de celui qui loue -propriétaire ou locataire principal- **relèvent de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux**. Le fait que le bailleur n'intervienne ni directement, ni indirectement dans l'entretien des meubles et ne pénètre jamais dans les locaux loués ne fait pas obstacle à l'imposition dans cette catégorie³. »

« **Les revenus** résultant de la location, à titre occasionnel ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, **sont soumis à l'impôt sur le revenu** dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC)⁴. »

Définition de la location de meublé

« On appelle location meublée 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 locataire⁵ (décret n°2015-981 du 31/07/2015⁶) »

Notez qu'il n'existe légalement que **deux types** de loueurs, malgré tout ce que l'on peut lire sur Internet, et ce selon que l'on réalise plus ou moins de 23 000 €⁷ de chiffre d'affaires (CA) annuel.

² Le terme juridique exact est « *Location d'un navire entre particuliers à titre d'hôtellerie au ponton* » (cf. <http://www.actunautique.com/2016/04/juridique-un-port-de-plaisance-peut-il-interdire-un-plaisancier-de-louer-son-navire-sur-airbnb.html>)

³ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html> §1.

⁴ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees> §1.

⁵ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees> §2.

⁶ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884>

⁷ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP> §110.

- Les loueurs de meublés à titre non professionnel (LMNP)⁸
- Les loueurs de meublés à titre professionnel (LMP)⁹

En deux mots, soit vous décidez d'en faire votre métier, soit c'est un revenu complémentaire. *A priori*, AirBnB est une plateforme pour loueurs LMNP.

Notez aussi qu'il existe **quatre types** de *biens meublés* à louer à quelqu'un :

- Les meublés simples¹⁰ (location de courte ou moyenne durée)
- Les meublés d'habitation¹¹ (avec bail d'un an ou plus)
- Les meublés de tourisme¹²
- Les chambres d'hôte¹³

Comme vu note n° 12, les meublés de tourisme se distinguent des chambres d'hôte par le fait que le loueur n'est pas présent sur les lieux pendant la location.

Il est possible aussi de louer toute sa résidence principale, dans ce cas il y a d'autres contraintes. « *Un logement est considéré comme votre domicile (ou "résidence principale") lorsque vous l'occupez au moins 8 mois par an (sauf si vous ne le faites pas par obligation professionnelle, pour raison de santé ou cas de force majeure). Vous pouvez le mettre en location pour de courtes périodes (pendant vos vacances, le week-end, ...), en faveur d'une clientèle de passage et pour son usage exclusif. Plusieurs vérifications préalables et démarches sont à effectuer*¹⁴. »

Le fait que l'activité soit soumise au BIC entraîne l'obligation au loueur de **choisir un statut fiscal** pour le calcul de l'impôt. Il en existe quatre :

- auto-entrepreneur^{15 16} (appelé aujourd'hui *micro-entrepreneur*, soumis au « micro BIC »)
- régime réel simplifié^{17 18}
- régime réel normal¹⁹
- régime de la déclaration contrôlée

Pour information, le régime de la déclaration contrôlée ne nous concerne pas car il ne s'applique qu'aux entreprises relevant des bénéfices non commerciaux (BNC)²⁰.

Voyons les obligations et les avantages des trois statuts qui nous concernent dans les pages suivantes.

⁸ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>

⁹ <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805>

¹⁰ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>

¹¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>

¹² Sur la législation des meublés de tourisme, voir <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme> et <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025576926&idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20190721>

¹³ Sur la législation des chambres d'hôte, voir <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452> et <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31521>.

¹⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>

¹⁵ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html> §55.

¹⁶ <https://www.federation-auto-entrepreneur.fr/tribune-expert/micro-entrepreneurs-qui-passez-par-airbnb>

¹⁷ <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-simplifie>

¹⁸ <http://www.jedeclaremonmeuble.com/le-regime-reel-simplifie-2/>

¹⁹ <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-normal-imposition>

²⁰ <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/micro-entreprise-auto-entreprise-regime-reel-regime-imposition>

Obligations et avantages comptables des régimes fiscaux

Régimes d'imposition	Chiffre d'affaires* sur des activités commerciales		
	Vente de marchandises (BIC)	Prestations de services (BIC)	Activités commerciales mixtes (vente de marchandises et prestations de service)
Régime de la micro-entreprise	De 0 à 170 000 €	De 0 à 70 000 €	De 0 à 170 000 €
Régime réel	Régime réel simplifié	De 70 000 € à 238 000 €	De 170 000 € à 789 000 €
	Régime réel normal	Au-delà de 238 000 €	Au-delà de 789 000 €

(*) Le chiffre d'affaires considéré est le chiffre d'affaires annuel hors taxes pour l'année civile précédente.

Source : <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/micro-entreprise-auto-entreprise-regime-reel-regime-imposition>

Micro BIC (ou régime de la micro-entreprise)

- Condition pour adhérer à ce régime : chiffre d'affaires inférieur ou égal à 70 000 €²¹
- Non soumis à la TVA²²
- Abattement sur les charges déclarées de 71% s'il s'agit d'un *meublé de tourisme*²³ ou de 50% si ce n'est pas le cas. « Pour être qualifiés de meublés de tourisme, les locaux doivent obtenir un classement qui, conformément à l'article L. 324-1 du code du tourisme²⁴, résulte d'une décision prise par l'organisme qui effectue la visite de classement. »²⁵
- Pas de comptabilité informatisée (ou non) obligatoire²⁶.
- Pour en savoir plus sur le régime micro BIC, voir la note²⁷.

Régime réel simplifié

« Les entreprises soumises au régime d'imposition réel simplifié doivent tenir une comptabilité classique [comportant] : un bilan, un compte de résultat et des annexes. Des dispositions particulières s'appliquent pour alléger vos obligations comptables :

- le livre journal n'enregistre journalièrement que les recettes encaissées et les dépenses payées
- les créances et les dettes sont constatées à la clôture de l'exercice
- le bilan fourni à l'administration fiscale est un bilan simplifié. »²⁸

²¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036426875&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20180101>

²² <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000021645089>

²³ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html> §55.

²⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000006813149>

²⁵ idem note n° 16.

²⁶ <https://www.compta-facile.com/obligations-comptables-micro-bic/>

²⁷ <http://www.jedeclaremonmeuble.com/le-regime-micro-bic/>

²⁸ <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-simplifie>

Le régime réel simplifié permet de déduire ses charges et d'amortir ses biens immobiliers.²⁹

Pour en savoir plus sur le régime réel simplifié, voir la note³⁰.

Régime réel normal

« La comptabilité de l'entreprise soumise au régime réel normal doit être plus précise que pour le régime réel simplifié :

- Elle doit s'appuyer sur des pièces justificatives.
- L'entreprise est obligée de procéder à l'enregistrement comptable chronologique des mouvements affectant son patrimoine.
- L'entreprise doit procéder à un inventaire au moins une fois tous les 12 mois.
- L'entreprise doit établir des comptes annuels comprenant un bilan, un compte de résultat et des annexes.
- L'entreprise doit tenir un livre journal et un grand livre. »³¹

Le passage du régime réel simplifié au régime normal **n'est pas automatique**. Il doit être déclaré à l'administration pour l'année suivante dès dépassement d'un CA annuel de 238 000€ pour les LMP : « *Pour opter pour le régime réel normal, il faut envoyer une déclaration sur papier libre datée et signée à votre service des impôts des entreprises.* »³²

Imposition

Avant de détailler les **modalités d'imposition** de l'hôte AirBnB, il est important de savoir que la frontière entre LMNP (non soumis à la TVA s'il est AE, donc considéré comme un prestataire de services) et LMP (soumis à la TVA car considéré comme un commerçant) est très mince. En effet, l'article 261 D du code général des impôts stipule que « *l'exonération de TVA ne s'applique pas aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.* »³³

Donc, selon la loi, proposer au moins trois de ces quatre services transforme une activité de location meublée en « *prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière, non soumises au régime fiscal de la location meublée.* »³⁴

Il est également important de savoir que « *les critères retenus par le droit fiscal pour caractériser l'exercice à titre professionnel d'une activité de location en meublé peuvent différer de ceux retenus par le droit social. En effet, l'article L. 613-1 du code de la sécurité sociale (CSS) relatif à l'affiliation au régime social des indépendants non*

²⁹ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html> §56 et 57.

³⁰ <http://www.jedeclaremonmeuble.com/le-regime-reel-simplifie-2/>

³¹ <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-normal-imposition>

³² <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-normal-imposition>

³³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000034596921&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20170505> §4b.

³⁴ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP> §20.

agricoles se réfère aux critères posés par le droit fiscal, sauf à l'égard des loueurs de chambres d'hôte et, suite à la réforme opérée par l'article 18 de la loi n° 2016-1827 du 23 décembre 2016 de financement de la sécurité sociale pour 2017, des loueurs en meublés "touristiques" (référence au seul seuil de 23 000 €). Ainsi, les bénéficiaires tirés d'une activité de location meublée exercée à titre non professionnel au sens du 2 du IV de l'article 155 du CGI sont assujettis aux prélèvements sociaux au titre des revenus du patrimoine seulement s'ils ne sont pas déjà soumis aux prélèvements sociaux au titre des revenus d'activité et de remplacement en application de la législation sociale précitée. »³⁵

On rappelle également que, depuis une décision du Conseil Constitutionnel du 8 février 2018, l'inscription d'un LMP au Registre du commerce et des sociétés (RCS) n'est plus obligatoire³⁶.

Maintenant, assez de théorie, passons à l'aspect pratique.

Considérons en premier lieu le cas des LMNP.

Voici un récapitulatif de ce qu'il faut savoir :

Récapitulatif LMNP

1° Est LMNP le loueur qui ne réalise pas plus de 23 000 € de CA annuel³⁷.

2° « L'activité de location meublée non professionnelle nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises. Il s'agit en l'occurrence du greffe du Tribunal de commerce dont dépend le bien que vous mettez en location. »³⁸

3° « L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de son bien au moyen du [formulaire POi](#)³⁹ (numéro Cerfa 11921). »⁴⁰

4° « Afin de pouvoir déclarer vos revenus tirés de la location meublée, vous devez déposer une [déclaration n° 2042-C-PRO](#), complémentaire à votre [déclaration de revenus \(n° 2042\)](#). »⁴¹

5° Il existe deux régimes d'imposition : le régime des micro-entreprises (appelé aussi micro BIC) et le régime réel, simplifié ou non.

6° « Vos revenus de l'année précédente ne dépassent pas 70 000 € pour une location meublée classique ou 170 000 € pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte ? Vous ne souhaitez pas faire appel à un comptable ? Utilisez le régime *micro*. »⁴²

7° « Un abattement de 50 % pour les locaux meublés classiques (ainsi que les gîtes ruraux non classés « meublés de tourisme ») ou de 71 % pour les meublés de tourisme

³⁵ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP> §40.

³⁶ <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2018/2017689QPC.htm>

³⁷ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3615-PGP> §110

³⁸ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees> avant-dernier § intitulé « Inscription au centre de formalités des entreprises pour les locations meublées ».

³⁹ C'est bien « P zéro i » et non POi. Pour s'en convaincre, il suffit d'aller ici :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/recherche/POi> et là : <https://www.impots.gouv.fr/portail/recherche/POi>. ☺

⁴⁰ idem note 38.

⁴¹ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meuble> §2 intitulé « Vos obligations déclaratives à l'impôt sur le revenu ».

⁴² Cf. annexe I § A1.

classés et chambres d'hôtes est automatiquement appliqué sur les revenus tirés de cette location. Son montant minimum est de 305 €. »⁴³

8° « Cet abattement forfaitaire représente la totalité de vos charges. Vous ne pouvez donc déduire aucune charge de ces revenus. Vous devez déclarer le montant total des loyers perçus, charges locatives comprises (c'est-à-dire les provisions pour charges payées par le locataire). »⁴⁴

9° L'abattement (de 50 ou 71 %) est automatiquement calculé par le service des impôts. Il ne doit pas être calculé au moment du remplissage de la déclaration⁴⁵.

10° « Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire ([n° 2042 C PRO](#) dans le cadre des locations meublées non professionnelles). »⁴⁶

11° « Le régime réel d'imposition suppose que vous teniez une comptabilité. Celle-ci doit être conforme au code du commerce et au plan comptable général. Pour cela, vous pouvez faire appel à un [comptable ou à un] expert-comptable. Vous devez déposer une [déclaration de résultat n° 2031](#) et ses annexes (bilan, compte de résultats ...). »⁴⁷

12. Pour connaître tous les textes officiels sur la location meublée, voir [cette page](#)⁴⁸.

Pendant que nous sommes dans la doc, voir aussi [cette page](#)⁴⁹ pour tout savoir sur la mise en location de sa résidence principale en entier.

Et pour un résumé des neuf premières pages du présent document, voir [cette page](#)⁵⁰.

Récapitulatif LMP

1° « Un loueur en meublé est professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont remplies :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- 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 bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux. »⁵¹

Ce premier point est très important. En effet, il ne suffit pas de dépasser le seuil des 23 000€ de CA annuel pour passer professionnel, il faut remplir les trois conditions.

⁴³ Cf. annexe I § A2.

⁴⁴ Cf. annexe I § A3.

⁴⁵ Cf. annexe I § A4.

⁴⁶ Cf. annexe I § A9.

⁴⁷ Cf. annexe I § B2.

⁴⁸ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/jinvestis-dans-la-location-meuble>

⁴⁹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>

⁵⁰ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

⁵¹ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>

2° L'activité de location meublée professionnelle nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises. Il s'agit en l'occurrence de la Chambre de commerce et d'industrie.⁵²

3° « L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de son bien au moyen du [formulaire POi](#)⁵³ (numéro Cerfa 11921). »⁵⁴

4° « Afin de pouvoir déclarer vos revenus tirés de la location meublée, vous devez déposer une [déclaration n° 2042-C-PRO](#), complémentaire à votre [déclaration de revenus \(n° 2042\)](#). »⁵⁵

5° Il existe deux régimes d'imposition : le régime des micro-entreprises (appelé aussi micro BIC) et le régime réel, simplifié ou non.

6° « Vos revenus de l'année précédente ne dépassent pas 70 000 € pour une location meublée classique ou 170 000 € pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte ? Vous ne souhaitez pas faire appel à un comptable ? Utilisez le régime *micro*. »⁵⁶

7° « Un abattement de 50 % pour les locaux meublés classiques (ainsi que les gîtes ruraux non classés « meublés de tourisme ») ou de 71 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes est automatiquement appliqué sur les revenus tirés de cette location. Son montant minimum est de 305 €. »⁵⁷

8° « Cet abattement forfaitaire représente la totalité de vos charges. Vous ne pouvez donc déduire aucune charge de ces revenus. Vous devez déclarer le montant total des loyers perçus, charges locatives comprises (c'est-à-dire les provisions pour charges payées par le locataire). »⁵⁸

9° L'abattement (de 50 ou 71 %) est automatiquement calculé par le service des impôts. Il ne doit pas être calculé au moment du remplissage de la déclaration⁵⁹.

10° « Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > revenus imposables ». »⁶⁰

11° « Le régime réel d'imposition suppose que vous teniez une comptabilité. Celle-ci doit être conforme au code de commerce et au plan comptable général. Pour cela, vous pouvez faire appel à un [comptable ou à un] expert-comptable. Vous devez déposer une [déclaration de résultat n° 2031](#) et ses annexes (bilan, compte de résultats ...). »⁶¹

12. Pour connaître tous les textes officiels sur la location meublée, voir [cette page](#)⁶².

⁵² <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees> avant-dernier § intitulé « Inscription au centre de formalités des entreprises pour les locations meublées ».

⁵³ C'est bien « P zéro i » et non POi. Pour s'en convaincre, il suffit d'aller ici :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/recherche/POi> et là : <https://www.impots.gouv.fr/portail/recherche/POi>. ☺

⁵⁴ idem note 38.

⁵⁵ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meuble> §2 intitulé « Vos obligations déclaratives à l'impôt sur le revenu ».

⁵⁶ Cf. annexe I § A1.

⁵⁷ Cf. annexe I § A2.

⁵⁸ Cf. annexe I § A3.

⁵⁹ Cf. annexe I § A4.

⁶⁰ Cf. annexe I § A10.

⁶¹ Cf. annexe I § B2.

⁶² <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/jinvestis-dans-la-location-meuble>

Exonérations

« Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € par an et qu'il s'agit de location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) ou lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables. »⁶³ (Cf. article 35 bis du CGI⁶⁴).

Taxe de séjour

C'est AirBnB qui reverse les taxes de séjour, si elles sont dues.^{65 66}

Taxe d'habitation

Quelle que soit la durée de la location, la taxe d'habitation est à la charge du propriétaire.⁶⁷

Information de l'administration fiscale

Celle-ci est faite automatiquement par AirBnB depuis le 1^{er} janvier 2019^{68 69}.

⁶³ <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>

⁶⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006307529> – voir aussi <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html> §60.

⁶⁵ <https://www.airbnb.fr/help/article/1036/comment-fonctionne-la-collecte-et-le-versement-de-la-taxe-de-s%C3%A9jour-par-airbnb%C2%A0>

⁶⁶ <https://www.airbnb.fr/help/article/2284/collecte-et-versement-par-airbnb-de-la-taxe-de-s%C3%A9jour-en-france>

⁶⁷ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/546-PGP.html> §40.

⁶⁸ <https://expertcomptable-paris.com/airbnb/> §1.

⁶⁹ <https://www.airbnb.fr/help/article/1383/h%C3%A9bergement-responsable-en-france>

Relations avec l'État

RCS

La déclaration d'un LMNP au Registre du Commerce et des Sociétés **n'est pas** (plus) **obligatoire**. Voir page 8.

Déclaration P0i

La déclaration P0i de début d'activité pour l'exercice d'une activité non salariée indépendante **est obligatoire**. L'INSEE attribue alors un n° SIRET au catalogue SIRENE. Voir page 8.

Cotisation foncière des entreprises

La cotisation foncière des entreprises (CFE, ancienne *taxe professionnelle*) **est due et automatique** dès que le formulaire P0i est renseigné et retourné⁷⁰.

Exception

Il existe une exception pour les « exploitants de meublé de tourisme classé ou de chambre d'hôtes (sauf délibération contraire de la commune), à condition que ces locaux fassent partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location) et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire. »⁷¹

⁷⁰ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/part_loueurs_meuble_non_professionnel.pdf page 11.

⁷¹ <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31913>

Cotisations sociales

Pour l'URSSAF, on distingue⁷², comme le fait l'administration fiscale :

- La location de logements meublés
- La location de logements meublés de tourisme
- La location de chambres d'hôtes

Location de logements meublés

LMNP : pas de cotisations.⁷³

LMP :

	Location de logement de courte durée		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	<u>Micro-entrepreneur</u>	Travailleur indépendant	Régime général
Maximum	70 000 €	pas de limite	82 800 €
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	secu-independants.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	guichet-entreprises.fr	Urssaf.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	net-entreprises.fr	Urssaf.fr
Base déclarée	Recettes	Bénéfices	Recettes

« Si vous louez un bien en meublé à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée (journée, semaine ou mois) et n'y élisant pas domicile, vous devez payer des cotisations sociales si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €. »⁷⁴

« Bon à savoir : Dans tous les cas et dès lors que vos recettes dépassent la somme annuelle de 23 000 €, si vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur de meublés professionnel, vous dépendez du régime des indépendants. »⁷⁵

⁷² <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble.html>

⁷³ <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-logement-meuble.html>

⁷⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744> note de bas de page.

⁷⁵ <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-logement-meuble.html>

Location de logements meublés de tourisme classés

	Location d'habitation de tourisme classé		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	<u>Micro-entrepreneur</u>	Travailleur indépendant	Régime général
Maximun	170 000 €	pas de limite	82 800 €
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	secu-independants.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	guichet-entreprises.fr	Urssaf.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	net-entreprises.fr	Urssaf.fr
Base déclarée	Recette	Bénéfice	Recette

On rappelle que « Pour être qualifiés de meublés de tourisme, les locaux doivent obtenir un classement qui, conformément à l'article L. 324-1 du code du tourisme⁷⁶, résulte d'une décision prise par l'organisme qui effectue la visite de classement. »⁷⁷

L'organisme en question est **Atout France** et son site de classement est <https://www.classement.atout-france.fr>.

Location de chambre d'hôtes

Pour la location de chambres d'hôte, trois cas se présentent :

- vos revenus annuels en 2019 n'excèdent pas 5 268 €
- vos revenus annuels sont supérieurs à 5 268 € en 2019
- votre chiffre d'affaires annuel est inférieur à 170 000 € en 2019

Voir tableau récapitulatif page suivante.

« Bon à savoir : Il existe des spécificités pour les loueurs de chambre d'hôte rattachés au régime de la mutualité sociale agricole (MSA) en fonction de la situation de la structure d'accueil touristique (sur une exploitation agricole ou dans les locaux de celle-ci). »⁷⁸

⁷⁶ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000006813149&dateTexte=&categorieLien=cid>

⁷⁷ idem note n° 16.

⁷⁸ <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-chambre-dhotes.html>

	Location de chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du <u>Pass</u> , soit 5 268 € en 2019	
Régimes	Travailleur indépendant	<u>Micro-entrepreneur</u>
Maximum	pas de limite	170 000 €
Pour s'informer	secu-independants.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr
Pour s'affilier	guichet-entreprises.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr
Pour déclarer	net-entreprises.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr
Base déclarée	Bénéfices	Recettes

Relations avec les municipalités

La déclaration de la location d'un meublé dans les communes qui l'imposent (comme Paris⁷⁹ ou Toulouse⁸⁰) ne concerne que les meublés de tourisme^{81 82}.

Toute visite d'agents municipaux aux fins de contrôle en l'absence du propriétaire est illégale^{83 84}.

⁷⁹ <https://www.paris.fr/meubles-touristiques>

⁸⁰ <https://www.toulouse.fr/web/demarches/-/meubles-de-tourisme>

⁸¹ <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/ta-commission/r1253-a0.pdf> p. 191.

⁸² <https://www.airbnb.fr/help/article/1383/h%C3%A9bergement-responsable-en-france>

⁸³ <https://www.lagazettedescommunes.com/617969/airbnb-gagne-la-bataille-du-contrôle-des-logements/>

⁸⁴ <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2019/2019772QPC.htm>

Références

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html>
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/546-PGP.html>
<http://droit-finances.commentcamarche.com/faq/59987-airbnb-et-impots-comment-declarer>
<http://expertcomptable-paris.com/airbnb/>
<http://www.actunautique.com/2016/04/juridique-un-port-de-plaisance-peut-il-interdire-un-plaisancier-de-louer-son-navire-sur-airbnb.html>
<http://www.airbnb.fr/help/article/1036/comment-fonctionne-la-collecte-et-le-versement-de-la-taxe-de-s%C3%A9jour-par-airbnb%C2%A0>
<http://www.airbnb.fr/help/article/1383/h%C3%A9bergement-responsable-en-France>
<http://www.airbnb.fr/help/article/2284/collecte-et-versement-par-airbnb-de-la-taxe-de-s%C3%A9jour-en-France>
http://www.compta.com/blog/metiers/immobilier/location_meublee/cfe-cotisation-fonciere-des-entreprises/5437
<http://www.compta-facile.com/obligations-comptables-micro-bic/>
<http://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2018/2017689QPC.htm>
<http://www.corrigetonimpot.fr/airbnb-impot-simulation-case-revenu-2018-residence-5nd/>
<http://www.corrigetonimpot.fr/impot-prelevement-source-location-meublee-immobilier-lmnp-professionnelle/>
<http://www.economie.gouv.fr/entreprises/micro-entreprise-auto-entreprise-regime-reel-regime-imposition>
<http://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-normal-imposition>
<http://www.economie.gouv.fr/entreprises/regime-reel-simplifie>
<http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>
<http://www.federation-auto-entrepreneur.fr/tribune-expert/micro-entrepreneurs-qui-passez-par-airbnb>
http://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/part_loueurs_meuble_non_professionnel.pdf
<http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/jinvestis-dans-la-location-meublee>
<http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>
<http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee>
<http://www.jedeclaremonmeuble.com/le-regime-micro-bic/>
<http://www.jedeclaremonmeuble.com/le-regime-reel-simplifie-2/>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025576926&idSectionTA=LEGISCTA00006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20190721>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000021645089>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006307529>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074073&idArticle=LEGIARTI000006813149&dateTexte=&categorieLien=cid>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036426875&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20180101>
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884>
<http://www.professioncgp.com/article/reperes/textes-de-referance/loueur-en-meuble-linscription-aux-rcs-nest-plus-obligatoire.html>
<http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>
<http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>

<http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

<http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>

<http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31521>

<http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31913>

<http://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805>

<http://www.toutsurmesfinances.com/impots/location-meuble-saisonniere-la-taxe-d-habitation-payee-par-le-propretaire.html>

Historique

v. 1.0-0 du 24 juillet 2019 version initiale

v. 1.1-0 du 25 juillet 2019 ajout du paragraphe sur l'imposition des LMP.

Annexe I - Régime fiscal des locations meublées

A - Le régime micro [-entreprise]

1. Vos revenus de l'année précédente ne dépassent pas 70 000 € pour une location meublée classique ou 170 000 € pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte ? Vous ne souhaitez pas faire appel à un comptable ? Utilisez le régime micro.
2. Un abattement de 50 % pour les locaux meublés classiques (ainsi que les gîtes ruraux non classés « meublés de tourisme ») ou de 71 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes est automatiquement appliqué sur les revenus tirés de cette location. Son montant minimum est de 305 €.
3. Cet abattement forfaitaire représente la totalité de vos charges. Vous ne pouvez donc déduire aucune charge de ces revenus. Vous devez déclarer le montant total des loyers perçus, charges locatives comprises (c'est-à-dire les provisions pour charges payées par le locataire).
4. Les revenus tirés de ces locations sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Votre BIC imposable correspond au montant de vos revenus déclarés, diminué de l'abattement (50 ou 71 %) automatiquement calculé par le service des impôts. Il est ajouté aux autres revenus de votre foyer fiscal pour être soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif.
5. Si vos revenus de locations meublées sont soumis aux contributions sociales par les organismes sociaux, les revenus correspondants ne seront pas soumis aux prélèvements sociaux par la DGFIP⁸⁵. Dans le cas contraire, vos revenus seront soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.
6. À compter de 2017, les personnes exerçant une activité de location meublée touristique (locaux loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile) dont les recettes sont supérieures à 23 000 € par an sont soumis aux cotisations sociales et aux contributions sociales au titre des revenus d'activité par les organismes sociaux ([code de la sécurité sociale, art. L. 613-1, 8°](#)).
7. En outre, les loueurs de chambres d'hôtes qui retirent de cette activité un revenu imposable supérieur à 5 100 € en 2017 sont soumis aux cotisations sociales et aux contributions sociales par les organismes sociaux ([code de la sécurité sociale, art. L. 613-1, 7°](#)).
8. Par ailleurs, les agriculteurs relevant du régime réel pour leur bénéfice agricole sont soumis aux cotisations et contributions sociales par la MSA⁸⁶ au titre de leurs revenus de location meublée liée à l'activité agricole.

Où reporter les revenus sur votre déclaration ?

9. Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire ([n° 2042 C PRO](#) dans le cadre des locations meublées non professionnelles).
10. Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > revenus imposables ».
11. **Attention** : si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro. Vous devez déclarer votre revenu en régime réel.

⁸⁵ Direction générale des finances publiques <https://www.economie.gouv.fr/dgfip>.

⁸⁶ Sécurité sociale agricole <https://www.msa.fr>.

Loueur en meublé non professionnel ou professionnel ?

12. L'activité de loueur en meublé est exercée **à titre non professionnel** lorsqu'au moins l'une des trois conditions suivantes **n'est pas** remplie ([article 155, IV du code général des impôts](#)) :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'[article 79 du CGI](#), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'[article 62 du CGI](#).

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

B - Le régime réel des locations meublées

1. Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.
2. Le régime réel d'imposition suppose que vous teniez une comptabilité. Celle-ci doit être conforme au code du commerce et au plan comptable général. Pour cela, vous pouvez faire appel à un [comptable ou à un] expert-comptable. Vous devez déposer une [déclaration de résultat n° 2031](#) et ses annexes (bilan, compte de résultats ...).

Comment opter pour le régime réel ?

Lors du début d'activité

3. Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) sur la [déclaration d'existence P0i](#) remise à votre centre de formalités des entreprises (greffe du tribunal de commerce pour les LMNP). A défaut, vous signalez votre volonté d'opter pour le régime réel par le dépôt d'une [déclaration de résultat n° 2031](#) (et ses annexes) dans les délais. Celle-ci doit être souscrite de façon dématérialisée au plus tard le 2ème jour ouvré du mois de mai.

En cours d'activité

4. Vous pouvez être imposé à l'un des régimes réels (régime réel normal ou régime simplifié d'imposition) en exerçant votre option par courrier auprès de votre SIE⁸⁷ avant le 1er février N au titre de l'année N pour une déclaration à déposer en [l'année] N+1.

Dans tous les cas

5. Votre option est valable pour au moins 2 ans et se renouvelle automatiquement.
6. Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option au plus tard à l'expiration de chaque période, par lettre auprès de votre service des impôts des entreprises (SIE).
7. Si vos locations sont soumises à TVA, vous devez obligatoirement déclarer vos loyers et le résultat qui en découle suivant l'un des régimes réels d'imposition en BIC.

Pour plus de précisions, reportez-vous sur ce site à la rubrique [Professionnel > Créer mon entreprise](#).

Déduction des charges

8. Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité.
9. Contrairement aux règles applicables aux revenus fonciers, les charges déductibles ne font l'objet d'aucune liste indicative mais doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges en BIC. Elles doivent :
 - être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
 - correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;

⁸⁷ Service des Impôts des Entreprises.

- être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

Pour plus de précisions, reportez-vous sur ce site à la rubrique [Professionnel > Créer mon entreprise](#).

Déduction des amortissements

10. Le loueur en meublé imposé d'après un régime réel peut également déduire l'amortissement du prix d'achat des biens (meubles et immeubles) à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan : on parle d'actif immobilisé.

11. Comptablement, l'amortissement correspond en principe à la prise en compte de la perte de valeur d'un bien du fait du temps et de son usage, constatée chaque année.

12. Mais, fiscalement, pour les locations meublées, la déduction de l'amortissement est limitée. La quote-part d'amortissement déductible ne peut pas dépasser le montant égal à la différence entre le total des loyers et les autres charges payées dans l'intérêt de l'activité de location meublée. Cela signifie que les amortissements ne peuvent pas générer de déficit.

13. **Attention** : seuls les amortissements constatés en comptabilité sont déductibles fiscalement, à condition qu'ils répondent aux conditions générales de déduction des charges.

Exemple

Valeur du logement base de l'amortissement : 150 000 €

Taux d'amortissement : 2 %

Montant annuel de l'amortissement : 3 000 €

Total des loyers acquis dans l'année : 10 000 €

Total des charges admises en déduction : 8 000 €

Maximum d'amortissement admis en déduction : total des loyers – total des charges =
10 000 € - 8 000 € = 2 000 €

Même si le montant annuel de l'amortissement est de 3 000 €, vous ne pourrez déduire que 2 000 €. Le reliquat de 1 000 € sera déductible les années suivantes.

14. Si les charges sont supérieures ou égales aux loyers, le résultat est nul ou déficitaire. Les amortissements peuvent alors être reportés sans limitation de durée tant que l'activité de location meublée est déficitaire, pour n'être imputés qu'ensuite. Un tableau de suivi des amortissements dont la déduction est différée doit être joint à la déclaration de résultats. (retrouvez le modèle dans le bulletin officiel des Finances publiques référencé [BOI-BIC-AMT-20-40-10-40](#).)

15. Par conséquent, les amortissements non déduits sont reportables sur les années suivantes sans limitation dans le temps. Néanmoins, le report des amortissements cesse en cas de vente du logement loué meublé ou en cas d'arrêt de la mise en location si vous n'avez pas d'autre activité imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux non professionnels.

De plus, le cumul de la déduction de l'amortissement avec la réduction Censi-Bouvard répond à des règles particulières [exposées ci-après].

C - La réduction d'impôt Censi-Bouvard

Le [dispositif Censi-Bouvard](#) ^{88 89 90} permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'investissement locatifs meublés dans certaines structures.

Les conditions sont les suivantes :

Date d'investissement : du 01/01/2009 au 31/12/2018 (prorogation pour les investissements dans des établissements ou résidences pour personnes âgées ou handicapées et dans des résidences pour étudiants*).

Forme d'investissements possibles :

- achat d'un logement neuf ;
- achat d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA⁹¹) ;
- achat d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux en vue de sa réhabilitation.

Affectation du logement :

Le logement acquis doit se situer dans l'une des structures suivantes :

- établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées (Code de l'action sociale et des familles (CASF), 6° et 7° du I de l'[article L. 312-1](#));
- établissement délivrant des soins de longue durée – et comportant un hébergement – à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie, dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien (Code de la santé publique, 3° de l'[article L. 6143-5](#)) ;
- résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » visé à l'[article L. 7232-3 du code du travail](#) ;
- ensemble de logements géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale et affecté à l'accueil salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF, [art. L. 444-1 à L. 444-9](#))
- résidence avec services pour étudiants ;
- résidence de tourisme classée pour les investissements réalisés jusqu'au 31/12/2016. Toutefois, les acquisitions de logements réalisées du 1^{er} janvier au 31 mars 2017 demeurent éligibles à la réduction d'impôt « Censi-Bouvard », sous réserve d'avoir été engagées :
- s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, par un contrat préliminaire de réservation visé à l'[article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation](#) signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31/12/2016 ;
- dans les autres cas, par une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31/12/2016.

Engagement (durée) : 9 ans en location meublée non professionnelle (LMNP) dans le délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Forme de l'avantage fiscal : réduction d'impôt.

Base de l'avantage : prix d'acquisition ou de revient du ou des logements retenus dans la limite globale de 300 000 € au titre d'une même année d'imposition.

Fait générateur : selon la forme de l'investissement, le fait générateur est l'année d'achat du logement ou l'année d'achèvement des travaux ou l'année d'achèvement de la construction ([BOI-IR-RICI-220-30 § 1](#)).

⁸⁸ voir <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000020550999> pour le texte de loi (enlever l'espace en fin de ligne pour un accès sur Internet).

⁸⁹ voir <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4886-PGP.html> pour les explications.

⁹⁰ « L'amendement Bouvard, appelé aussi Censi-Bouvard, est un amendement proposé par les députés Yves Censi et Michel Bouvard et adopté par l'Assemblée nationale française le 16 mars 2009 dans le cadre du projet de loi de finances rectificative pour 2009 - (no 1494) visant à insérer de nouvelles dispositions fiscales concernant la location meublée non professionnelle dans le code général des impôts. » (Wikipédia).

⁹¹ Vente en l'état futur d'achèvement.

Taux de l'avantage : réduction d'impôt : 25 à 11 %.

Pour des investissements réalisés :

en 2009 et 2010 : [BOFiP-IR-RICI-220-30](#) § 140 ;

en 2011 : [BOFiP-IR-RICI-220-30](#) § 210 ;

en 2012 : [BOFiP-IR-RICI-220-30](#) § 290 ;

à compter de 2013 : [BOFiP-IR-RICI-220-30](#) § 300.

Lien vers la documentation : [BOI-IR-RICI-220](#).

Les loueurs en meublé qui se sont engagés dans un dispositif *Censi-Bouvard* pour bénéficier d'une réduction d'impôt doivent apporter un traitement spécifique à l'amortissement de leur local s'ils sont imposés en BIC à un régime réel.

Cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements dans la limite de 300 000 €.

Vous ne pouvez donc déduire du résultat imposable que les amortissements pour la valeur de l'immeuble qui n'aura pas été prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt.

Exemple

Vous achetez un logement et souhaitez bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard. Vous souhaitez également amortir ce bien.

Le prix de revient du logement est de 420 000 €.

La réduction d'impôt sera calculée sur un montant de 300 000 € (plafond maximal).

L'amortissement sera calculé sur une base de 420 000 € mais la fraction déductible du résultat (imposé en BIC) sera calculée sur 120 000 € c'est à dire 420 000 € (prix de revient du logement) – 300 000 € (base de la réduction d'impôt).

D - Les conséquences de la distinction entre les loueurs en meublé professionnels et non professionnels (LMNP)

Sur les déficits

Pour les loueurs en meublé non professionnels (LMNP)

1. Les déficits retirés d'une location meublée non professionnelle sont reportables pendant 10 ans exclusivement sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle.

Exemple

Vous avez une activité artisanale imposée en BIC professionnel et vous louez un logement meublé. Suite à des travaux, votre location meublée non professionnelle est déficitaire de 1000 € l'année N alors que le résultat de votre activité artisanale est de 2 000 €. Votre revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année N sera de 2 000 €. Vous ne pouvez pas déduire votre déficit provenant de la location meublée non professionnelle du résultat de votre activité artisanale.

En N+1, votre location meublée non professionnelle vous rapporte 300 € et votre activité artisanale est bénéficiaire de 20 000 €. Votre revenu imposable à l'impôt sur le revenu sera de 20 000 € et votre déficit reportable provenant de la location meublée non professionnelle sera réduit à 700€ (1 000 € – 300 €). Vous pourrez le reporter jusqu'en N+9 sur les bénéfices éventuellement réalisés au cours de ces années.

Pour les loueurs professionnels

2. Les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

3. La détermination de ces déficits doit bien sûr être conforme aux règles du code général des impôts sur la déductibilité des charges. Ainsi, par exemple, les déficits ne doivent pas provenir d'amortissements exclus des charges déductibles.

Exemple

Vous êtes loueur en meublé professionnel et votre conjoint est salarié. En N, votre activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit qui s'élève à 10 000 € alors que les salaires imposables de votre conjoint s'élèvent à 40 000 €. Le revenu imposable de votre foyer sera alors de 30 000 € (40 000 – 10 000). Aucun déficit n'est reportable en N+1.

En N+1, votre activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit qui s'élève à 20 000 € tandis que les salaires de votre conjoint s'élèvent à 10 000 €. Au titre de N+1, le revenu imposable de votre foyer sera alors nul. Un déficit global de 10 000€ est créé (10 000 – 20 000). Ce déficit global s'imputera sur les revenus globaux des années suivantes, sans pouvoir être reporté au-delà de six ans.

Sur les plus-values immobilières

Pour les loueurs en meublé non professionnels (LMNP)

4. Les plus-values réalisées lors de la cession de vos locaux d'habitation meublés sont imposées comme des plus-values privées. Elles ne relèvent donc pas du régime des plus-values professionnelles.

5. En conséquence, si vous avez bénéficié de la réduction d'impôt *Censi-Bouvard* et limité le montant de vos amortissements, cela n'a aucune incidence sur le calcul de la plus-value.

Retrouvez les règles d'imposition des plus-values privées dans la rubrique [Particulier > Gérer mon patrimoine. mon logement](#).

Pour les loueurs professionnels

6. Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession des locaux mis en location.

7. Si vous avez bénéficié de la réduction d'impôt *Censi-Bouvard*, la détermination de votre plus-value nécessite un calcul spécifique comme expliqué dans le bulletin officiel des Finances publiques référencé [BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 340](#).

8. Les plus-values des loueurs professionnels bénéficient, 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 titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value n'excède pas le seuil de 90 000 € HT et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90 000 € HT et 126 000 € HT ([art 151 septies du CGI](#)).

9. Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, elles sont soumises au régime des plus et moins-values professionnelles à court ou long terme ([art 39 duodecies du CGI](#)).

Consultez le bulletin officiel des Finances publiques référencé [BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 400 et suivants](#) pour plus de précisions.