RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

©Laura / stock.adobe.com

LOUEURS EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNELS

L'IMPÔT S'ADAPTE À VOTRE VIE

France services | 0 809 401 401 Service gratuit + prix appel | impots.gouv.fr

Si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet, votre déclaration de revenus (n°2042 et n°2042-C-PRO) doit être réalisée par internet sur *impots.gouv.fr*/« Espace particulier ». Toutefois, si vous estimez ne pas être en mesure de le faire, vous pouvez continuer à utiliser une déclaration papier.
Si vous optez pour un régime réel d'imposition de vos bénéfices BIC, votre déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC et ses annexes doivent être obligatoirement télédéclarées sur votre « Espace professionnel » ou par votre prestataire comptable en mode EDI..

Qu'est-ce qu'un loueur non professionnel ?

Les loueurs en meublé non professionnels sont les personnes qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, mais qui n'assurent pas de manière prépondérante de services de nature hôtelière (service du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, accueil de la clientèle).

La qualité de loueur non professionnel est reconnue lorsqu' au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € ;
- ces recettes sont inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes (au sens de l'article 79 du code général des impôts), 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 code général des impôts.

A contrario, un loueur devient professionnel si ces deux conditions ne sont pas cumulativement remplies.

Depuis le 1er janvier 2021, les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23 000 € de recettes annuelles

d'une activité de location meublée saisonnière (mais ces recettes restant inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements, salaires, pensions et rentes) sont soumis aux cotisations sociales (en lieu et place des prélèvements sociaux)*(code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 6°)*.
Exception faite des loueurs en meublé non professionnels qui confient un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier.
Les loueurs de chambres d'hôtes qui retirent de cette activité un revenu imposable supérieur à 6 028 € (13 % du plafond annuel de la sécurité sociale) sont soumis également aux cotisations sociales et aux contributions sociales par les organismes sociaux *(code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 5°)*.

Pour plus d'information sur la location meublée, vous pouvez consulter la documentation s'y afférant sur impots.gouv.fr, rubrique Particuliers/Gérer mon patrimoine /mon logement/ j'investis dans la location meublée.

Appréciation de la limite de 23 000 €

Les recettes à prendre en compte correspondent au total des loyers annuels acquis charges comprises, augmenté le cas échéant des indemnités d'assurance visant à garantir les loyers en cas de défaillance du locataire.

En cas de début ou de cessation de location en cours d'année, le montant des recettes doit être ajusté *prorata temporis*, distinctement par immeuble loué.

Appréciation de la part des recettes de location par rapport aux autres revenus professionnels du foyer fiscal

Pour déterminer si les recettes tirées de la location meublée excèdent le montant des autres revenus du foyer, il convient de retenir les revenus nets de chaque catégorie, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements propres à chaque catégorie, et avant déduction des charges du revenu global et des déficits antérieurs. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus.

Vos formalités préalables

Les loueurs en meublé non professionnels doivent accomplir les formalités d'inscription au répertoire Sirene et au registre national des entreprises sur le portail du guichet des

formalités des entreprises www.formalites.entreprises.gouv.fr. Tout nouveau bien mis en location doit également faire l'objet d'une formalité de modification en déclarant l'ouverture d'un nouvel établissement dans les mêmes conditions.

Issu de la loi Pacte, le guichet des formalités des entreprises est l'organisme unique permettant de réaliser dans un seul formulaire dématérialisé l'ensemble des formalités liées à la vie de l'entreprise (création, modification ou radiation). Cette offre de service est entièrement gratuite et n'entraîne pas d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Pour les loueurs de chambres d'hôtes, une déclaration doit être déposée auprès de la mairie de la commune du lieu de situation du bien loué (article L324-4 du code du tourisme).

Les loueurs en meublé non professionnels qui exploitent un bien immobilier en indivision doivent déclarer leur activité sur le site www.formalites.entreprises.gouv.fr.

L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location.

Cette démarche permet :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition que le loueur a choisi.

Le numéro d'identification au répertoire Sirene délivré (n° SIRET) doit être reporté sur la déclaration de revenus complémentaires n° 2042-C-PRO.

À défaut de report de ce numéro obligatoire, les loueurs doivent compléter leur déclaration en mentionnant l'identité précise de la personne du foyer fiscal exerçant cette activité ainsi que ses conditions d'exercice (caractéristiques du (ou des) bien(s) loué(s), situation, surface...) si elles ne l'ont pas été lors de la création.

Ils doivent, sans délai, régulariser leur situation sur le site www.formalites.entreprises.gouv.fr afin de déclarer leur activité.

L'activité de loueur en meublé non professionnel est considérée comme une activité commerciale qui est soumise à l'impôt sur le revenu (catégorie bénéfices industriels et commerciaux) et également aux impôts directs locaux :

► cotisation foncière des entreprises sous réserve de certains cas d'exonération (voir les impôts locaux page 12) ;

- cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises si le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € (voir les impôts locaux page 14) ;
- taxe foncière sur les propriétés bâties pour le propriétaire du meublé (voir les impôts locaux page 15).

La détermination du bénéfice imposable à l'impôt sur les revenus

La location en meublé à titre habituel constitue une activité commerciale relevant au regard de l'impôt sur les revenus de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

Il existe trois régimes fiscaux différents pour la détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations en meublé : le régime de la micro-entreprise (ou « régime micro-BIC » applicable de plein droit lorsque le montant des recettes n'excède pas certains seuils), les régimes réel simplifié ou réel normal applicables de plein droit ou sur option.

Il est possible d'opter pour un régime supérieur à celui dont le loueur relève normalement à raison du montant de ses recettes (*exemple* : si vous relevez de plein droit du régime du micro-BIC, vous pouvez opter pour le régime réel simplifié). Cette option doit être exercée dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique (loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art.7).

La première année d'activité, l'option peut être exercée au plus tard jusqu'à la date de dépôt de la première déclaration de résultats.

Le régime micro-BIC

- Vous relevez de plein droit du régime micro-BIC au titre des revenus de l'année 2024 si vos recettes de l'année 2022 ou de l'année 2023 n'ont pas excédé 77 700 € hors taxes (HT).

  Pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés, vous relevez de plein droit du régime micro si vos recettes de l'année 2022 ou de l'année 2023 n'ont pas excédé 188 700 € HT.
- Dans cette situation, vous n'avez pas à remplir de déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC, vous portez vos recettes sur votre déclaration complémentaire des revenus

n° 2042-C-PRO, professions non salariées, rubrique «Revenus des locations meublées non professionnelles, régime micro BIC» :

- ligne 5ND, 5OD ou 5PD ;
- ligne 5NG, 5OG ou 5PG si les locaux mis en location le sont à titre de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes ;
- ligne 5NW, 5OW, 5PW, 5NJ, 5OJ ou 5PJ si les revenus de location sont soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale.

► Votre bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % avec un minimum de 305 € (71 % pour les meublés de tourisme classés ou chambres d'hôtes) représentatif des charges.

À noter : pour bénéficier de la limite de 188 700 € et de l'abattement de 71 %, les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme.

► Vous devez tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre mentionnant l'origine et le montant de vos recettes.

► Pour les entreprises saisonnières, le chiffre d'affaires annuel de 77 700 € HT ou 188 700 € HT ne fait pas l'objet d'un ajustement proportionnel lorsque l'activité commence ou cesse en cours d'année.

Depuis le 1er janvier 2021, les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23.000€ de recettes annuelles d'une activité de location meublée saisonnière (mais ces recettes restant inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements, salaires, pensions et rentes) sont soumis aux cotisations sociales (en lieu et place des prélèvements sociaux)(code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 6°).

Exception faite aux loueurs en meublé non professionnels qui confient un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier.

Les loueurs de chambres d'hôtes qui retirent de cette activité un revenu imposable supérieur à 6 028 € (13 % du plafond annuel de la sécurité sociale) sont soumis également aux cotisations sociales et aux contributions sociales par les organismes sociaux (code de la sécurité sociale, art. L. 611-1, 5°).

Précision

Modification du régime des micro-BIC

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 sur la régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, modifie le régime micro-BIC pour les loueurs de meublés de tourisme :

- loueurs de meublés de tourisme non classés : le seuil d'application du régime micro-BIC est abaissé à 15 000 € pour les revenus 2024 (77 700 € en 2023) et le taux d'abattement forfaitaire est de 30% (50% en 2023).

Conformément au II et III de l'article 7 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, ces dispositions s'appliquent aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2025. Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

- loueurs de meublés de tourisme classés : le seuil d'application du régime micro-BIC reste à 188 700 € pour 2024 avec un taux d'abattement forfaitaire de 71% . Le seuil est abaissé pour les revenus 2025 à 77 700 € avec un taux d'abattement de 50%. L'évolution des seuils et les taux d'abattement s'appliquent également pour les chambres d'hôtes.

Le régime réel simplifié d'imposition

- Ce régime s'applique de plein droit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 si le chiffre d'affaires de l'année 2022 et celui de l'année 2023 sont supérieurs à 77 700 € HT et n'excèdent pas 254 000 € HT. Ces seuils sont de 188 700 € HT et de 840 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.
- Vous pouvez opter pour ce régime dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique, par courrier adressé au SIE dont vous dépendez ou à l'aide de la messagerie sécurisée disponible depuis l'espace professionnel de l'usager (si vous relevez du régime micro-BIC décrit ci-dessus) et jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration n°2031 Impôt sur le revenu-BIC si vous êtes une entreprise nouvelle. La période de validité de l'option est fixée à un an avec reconduction tacite chaque année pour un an supplémentaire.

  L'option est irrévocable pendant cette période et reconduite tacitement, tant que le contribuable reste dans

le champ d'application du régime de la micro-entreprise. Dans le cas contraire, l'option devient caduque.

► Vous devez souscrire, avant le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, une déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et compléter le cadre I de l'annexe n° 2031 bis.

Vous devez ensuite reporter le résultat sur votre déclaration complémentaire des revenus n° 2042-C-PRO, rubrique « Revenus des locations meublées non professionnelles, régime du bénéfice réel ».

La déclaration n° 2031 est accompagnée des annexes suivantes :

- bilan simplifié (sauf dispense prévue au I de l'article 302 septies A bis du code général des impôts (CGI)), compte de résultat simplifié de l'exercice qui se compose de deux rubriques (résultat comptable et résultat fiscal) ;
- tableau des immobilisations, amortissements et éléments soumis au régime fiscal des plus-values et des moins-values ;
- relevé des provisions, amortissements dérogatoires et déficits reportables.

La déduction des amortissements pour l'assiette de l'impôt oblige à inscrire les immeubles donnés en location à l'actif du bilan simplifié (tableau n° 2033-A).

Les loueurs en meublé qui sont dispensés de produire un bilan du point de vue fiscal peuvent, lors de la souscription de la déclaration n° 2031, inscrire un élément d'actif (immeuble, par exemple), en le mentionnant sur le formulaire n° 2033-C. Cette inscription permet de déduire du chiffre d'affaires les charges relatives à la propriété de cet immeuble ainsi que les frais de gestion.

Si l'immeuble donné en location n'est pas inscrit à l'actif du bilan simplifié, le loueur en meublé ne peut déduire de son résultat imposable qu'une fraction des charges de gestion proportionnelle à la durée effective de location. Les charges correspondant à la période au cours de laquelle il a la jouissance du logement meublé ne sont pas déductibles.

À noter : les loueurs en meublés non professionnels ont comme toutes les entreprises relevant d'un régime réel d'imposition, l'obligation de télétransmettre leurs déclarations n° 2031 sur leur « Espace professionnel » du site *impots.gouv.fr* ou via leur prestataire comptable en mode EDI.

Le régime réel normal d'imposition

► Ce régime s'applique de plein droit, si le chiffre d'affaires réalisé en 2022 et en 2023 est supérieur à 254 000€ HT. Ce seuil est de 840 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

Ce régime peut s'appliquer aux loueurs en meublé non professionnels.

Exemple : Un loueur en meublé non inscrit au registre du commerce et des sociétés, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 254 000 € HT et déclarant par ailleurs un salaire imposable de 290 000 € aura la qualité de loueur en meublé non professionnel et relèvera de plein droit de ce régime.

► Vous pouvez opter pour ce régime dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option s'applique, par courrier adressé au SIE dont vous dépendez ou à l'aide de la messagerie sécurisée disponible depuis l'espace professionnel de l'usager (si vous relevez du régime simplifié d'imposition) et, au plus tard, jusqu'à la date de dépôt de votre première déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC si vous démarrez votre activité. La période de validité de l'option est de un an. L'option est irrévocable pendant cette période et est reconduite tacitement chaque année pour un an, tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime simplifié d'imposition. Dans le cas contraire, l'option devient caduque.

► Vous devez souscrire, avant le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, une déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et compléter le cadre I de l'annexe n° 2031 bis.

Vous devez ensuite reporter le résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n° 2042-C-PRO, rubrique « Revenus des locations meublées non professionnelles, régime du bénéfice réel ».

À noter : les loueurs en meublés non professionnels ont comme toutes les entreprises soumises à un régime réel d'imposition l'obligation de télétransmettre leurs déclarations n° 2031.

- La déclaration n° 2031 est accompagnée des annexes suivantes :
  - bilan ;
  - compte de résultat ;

- tableau des immobilisations, amortissements et éléments soumis au régime fiscal des plus-values et des moins-values ;
- relevé des provisions, amortissements dérogatoires et déficits reportables.

• La déduction des amortissements pour l'assiette de l'impôt suppose que les immeubles donnés en location soient inscrits à l'actif du bilan.

Conditions particulières pour les agriculteurs

► Le régime de droit commun

L'activité agricole obéit aux dispositions fiscales régissant le régime des bénéfices agricoles. L'activité touristique relève des règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. L'agriculteur doit donc établir deux comptabilités et souscrire deux déclarations.

► Le régime dérogatoire

Lorsqu'un agriculteur réalise des recettes accessoires tirées d'une activité de location en meublé, deux possibilités lui sont ouvertes :

- au titre des revenus de l'année 2024, un agriculteur relevant du régime des micro-exploitations (ou « régime micro-BA ») ayant une activité accessoire de location meublée peut être imposé au titre de cette activité selon le régime du micro-BIC si le montant de ses recettes de location en meublé de l'année 2022 ou de l'année 2023 n'excède pas 77 700 € HT. Le bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % représentatif de charges (montants portés à 188 700 € HT et 71 % d'abattement forfaitaire pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes) ;
- pour un agriculteur soumis au régime du bénéfice réel (régime d'imposition réel simplifié ou réel normal), le chiffre d'affaires tiré d'activités commerciales[1] accessoires (location en meublé) peut être pris en compte pour la détermination du bénéfice agricole lorsque la moyenne annuelle des recettes accessoires des trois années civiles précédant la date d'ouverture de l'exercice n'excède ni 50 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole, ni 100 000 €, remboursement de frais inclus et taxes comprises, (au sens de l'article 75 du CGI).

Les revenus de locations de logements meublés liés à l'activité agricole soumis aux cotisations et contributions

sociales par la Mutualité sociale agricole (MSA) doivent être indiqués sur des lignes spécifiques «locations soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale» de la déclaration complémentaire de revenus n° 2042-C-PRO, lorsqu'ils sont imposables au titre des revenus des locations meublées non professionnelles, afin qu'ils ne soient pas à nouveau soumis aux prélèvement sociaux.

L'exonération d'impôt sur les revenus

Les recettes issues de la location meublée non professionnelle ne sont pas imposables à l'impôt sur les revenus dans deux cas :

- Vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à titre de chambre d'hôte de manière habituelle, pour une durée d'une journée, d'une semaine ou d'un mois (à des personnes qui n'y élisent pas domicile) et les recettes brutes annuelles (loyers et éventuellement prestations annexes : petit-déjeuner, téléphone...) ne dépassent pas 760 € TTC. En cas de franchissement de cette limite, vos recettes sont imposables en totalité ;
- Vous louez ou sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale (chambre, étage d'une maison). Les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale (par exemple un étudiant, un apprenti) ou sa résidence temporaire dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L1242-2 du code du travail, et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (206 € annuels par mètre carré en région Île-de-France pour 2023 ; 152 € dans les autres régions pour 2024).

Les déficits des locations meublées non professionnelles

Les déficits constatés par les loueurs en meublé non professionnels ne sont pas déductibles du revenu net global du foyer fiscal. Les déficits résultant de l'activité de location meublée non professionnelle sont imputables uniquement sur les revenus de location meublée non professionnelle de la même année et des dix années suivantes.

Le régime micro BIC exclut la possibilité de constater un déficit.

Les plus ou moins-values de cession réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent du régime des plus-values des particuliers.

Si vous réalisez une plus-value à l'occasion de la cession du bien loué en meublé, vous devez souscrire une déclaration n°2048-IMM-SD (pour les dispenses ou cas d'exonération voir la notice de la déclaration 2048-IMM-SD disponible sur impots.gouv.fr)»

Qui gère votre dossier fiscal ?

Le service gestionnaire :

- de votre impôt sur les revenus (déclarations n^{os} 2042 et 2042-C-PRO) est le service des impôts des particuliers (SIP) dont dépend votre domicile ;
- de vos déclarations professionnelles (déclaration n° 2031 Impôt sur le revenu-BIC et, le cas échéant, déclarations de TVA) est le SIE du lieu de situation du meublé.

Si vous possédez plusieurs meublés situés dans le ressort de différents SIE, vos déclarations sont gérées :

- soit au SIE de votre résidence principale ;
- soit au SIE du lieu de situation du meublé produisant les revenus les plus importants.

Pour les loueurs en meublé qui exercent une autre activité commerciale imposable, leurs déclarations de résultats sont gérées par le SIE compétent pour cette autre activité.

La TVA

► Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont en principe exonérées de TVA sans possibilité d'option.

► Toutefois, cette exonération ne s'applique pas aux :

a. prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées ;
- elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;

b. locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que ceux mentionnés au a qui sont assorties d'au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;

c. locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.

Pour plus de précisions sur le régime d'imposition dont vous relevez, vous pouvez consulter le livret fiscal du créateur d'entreprise sur le portail fiscal *impots.gouv.fr* (Professionnel > Créer mon entreprise > j'accomplis les formalités de création > Documentation utile > Site « créateur d'entreprise » : retrouvez toutes nos fiches pratiques).

► Sont dès lors exonérés de TVA pour cette activité :

- les particuliers qui louent en meublé, de manière occasionnelle ou permanente, une résidence secondaire, un logement touristique ou une partie de leur résidence principale sans offrir un ensemble de services assimilables aux services hôteliers (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle) ;
- les collectivités locales et associations qui donnent en location des gîtes communaux.

La fourniture de prestations annexes (petit déjeuner, blanchissage du linge personnel, téléphone...) demeure, en revanche, imposable à la TVA dans les conditions de droit commun, sous réserve de l'application de la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

Les impôts locaux

La cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les loueurs en meublé sont imposables à la cotisation foncière des entreprises. Depuis 2019, les redevables soumis à la cotisation minimum, qui réalisent au cours de la période de

référence un montant de recettes inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de CFE.

- Toutefois, les personnes qui louent en meublé exceptionnellement une partie de leur habitation personnelle[2] sont exonérées de CFE, lorsque la location ne présente aucun caractère périodique. Ne sont notamment pas considérées comme exceptionnelles, les locations renouvelées chaque année. De même, les personnes qui louent ou sous-louent une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées lorsque les pièces louées constituent la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire) et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (*exemple* : location d'une chambre à un étudiant).

  Sont également exonérées de CFE, sauf si les collectivités territoriales ou leurs établissements publics de coopération intercommunale décident par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la cotisation foncière des entreprises sur ces locaux, les personnes qui donnent en location ou en sous-location meublée tout ou partie de leur habitation personnelle, notamment à titre de « meublé de tourisme ».

- Lorsque vous relevez du régime micro-BIC, vous devez indiquer sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042-C-PRO en plus du montant de vos recettes, l'adresse de votre principal établissement[3] pour votre activité de loueur en meublé.
- Quel que soit votre régime d'imposition, vous devez, la première année de location du local, souscrire une déclaration n° 1447-C-SD (déclaration initiale de cotisation foncière des entreprises), au plus tard le 31 décembre, auprès du SIE du lieu de situation du bien.

  Une déclaration n° 1447-M-SD doit ensuite être déposée au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, uniquement en cas de modification de la surface des locaux, de demande d'exonération et/ou de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration, survenue au cours de la période de référence[4].

IMPORTANT : les avis de CFE sont consultables exclusivement dans votre espace professionnel sur *impots.gouv.fr*, préalablement aux échéances de paiement. Si vous ne disposez pas d'espace professionnel, il convient au préalable de le créer pour accéder à vos avis.

La date limite de paiement de la CFE est fixée au 15 décembre. Si votre cotisation a atteint au moins 3 000 €, un acompte égal à 50 % du montant de l'année précédente est dû et doit être acquitté au plus tard le 15 juin de l'année suivante.

Le règlement de la cotisation mise en recouvrement doit être effectué par un moyen de paiement dématérialisé (paiement direct en ligne, prélèvement mensuel ou à l'échéance).

L'adhésion aux prélèvements automatiques est prise en compte pour régler l'imposition de l'année en cours jusqu'au :

- 30 juin minuit pour le prélèvement mensuel ;
- 31 mai (acompte) ou 30 novembre (solde) pour le prélèvement à l'échéance.

NB : Lorsque la date limite de paiement ou de prélèvement des impôts, droits, taxes et redevances prévus dans le CGI coïncide avec un samedi, un dimanche ou un jour férié, celle-ci est prorogée jusqu'au premier jour ouvrable suivant (article 199-0 de l'annexe IV du CGI).

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Les loueurs en meublé sont assujettis à la CVAE s'ils sont soumis à la cotisation foncière des entreprises dans les conditions énoncées ci-avant et réalisent un chiffre d'affaires HT supérieur à 152 500 €. Tous les loueurs en meublé assujettis à la CVAE doivent souscrire, au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1er mai, par voie dématérialisée, une déclaration n° 1330-CVAE ou servir, pour certains loueurs mono-établissement au sens de la CVAE, le cadre « CVAE » du tableau 2033-E ou 2059-E de leur liasse fiscale.

À noter : *Les loueurs en meublés relevant du régime micro-BIC et dont le chiffre d'affaires est compris entre 152 500 € et 188 700 € ne bénéficient pas de la dispense de dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE. Ils doivent adresser leur déclaration n°1330-CVAE papier au SIE dont ils relèvent.*

Les loueurs dont le chiffre d'affaires est compris entre 152 500 € et 500 000 € ne sont pas redevables de la CVAE compte tenu de l'application d'un barème d'imposition progressif en fonction du chiffre d'affaires. En revanche, ceux dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500 000 € doivent souscrire, en complément des obligations décrites ci-dessus, des relevés d'acomptes n° 1329-AC au plus tard les 15 juin et 15 septembre[5] et une déclaration de régularisation et de liquidation n° 1329-DEF au plus tard le 2ème jour ouvré qui suit

le 1er mai de l'année suivant celle de l'année d'imposition. Ils ont en outre l'obligation de télédéclarer et télépayer le solde et les acomptes de CVAE.

L'ensemble des exonérations facultatives prévues en matière de CFE est susceptible de s'appliquer à la CVAE.

Pour en bénéficier, l'entreprise doit expressément en faire la demande en souscrivant le formulaire n°1447. Par ailleurs, si une entreprise bénéficiait d'une exonération facultative, temporaire ou non, avant le 1er janvier 2024, celle-ci continue à s'appliquer dans les mêmes conditions, pour la durée restant à courir. En revanche, une entreprise ne pourra plus demander à bénéficier, pour la première fois, de cette même exonération.

Vous pouvez bénéficier du plafonnement, en fonction de la valeur ajoutée produite par votre activité de loueur en meublé, de la somme de votre CFE (à l'exclusion, le cas échéant, de celle établie sur la base minimum) et de votre CVAE. La demande doit être formulée auprès du SIE dont vous dépendez sur l'imprimé n° 1327-CET-SD ou n° 1327-S-CET-SD.

La taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes accessoires

- Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition.
- Les communes ou groupements de communes peuvent instituer une taxe destinée à financer le service d'enlèvement des ordures ménagères. Elles peuvent également instituer une redevance pour les ordures ménagères calculée en fonction de l'importance du service rendu. Cette redevance se substitue alors à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

À noter : dans les zones de revitalisation rurale, la commune, l'intercommunalité peuvent, sur délibération exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour la part leur revenant, les locaux loués en qualité de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Si vous remplissez ces conditions, vous devez souscrire la déclaration n° 6671-D-SD (déclaration d'exonération pour les hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale) pour bénéficier de l'exonération.

Les droits de mutation à titre onéreux

L'acquisition de locaux destinés à l'exercice de l'activité de loueur en meublé suit le régime général des mutations d'immeubles.

Vous devez acquitter les droits de mutation à titre onéreux au taux de droit commun :

- un droit d'enregistrement ou une taxe de publicité foncière à un taux fixé par le conseil départemental et ne pouvant excéder 4,5 % ;
- une taxe communale additionnelle de 1,20 % ;
- des frais d'assiette et de recouvrement, fixés à 2,37 % du montant du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière;
- une contribution de sécurité immobilière de 0,10%.

► Si l'acquisition concerne un immeuble ou des parts représentatives d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans et acquis auprès d'un assujetti à la TVA, le prix total ou le montant de la souscription des parts représentatives du logement qui vous est demandé comprend la TVA au taux de 20 %. Cette taxe est due par le vendeur.

En tant qu'acquéreur, vous devez payer la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % sur le prix exprimé dans l'acte ainsi que des frais d'assiette et de recouvrement fixés à 2,14 % du montant de la taxe de publicité foncière ainsi que la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10%.

Un organisme de gestion agréé (OGA)

Vous pouvez adhérer à un OGA et bénéficier d'avantages fiscaux (notamment, non-majoration de 1,10 de vos revenus professionnels et réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un OGA), dès lors que vous êtes imposé à l'impôt sur le revenu selon un régime réel d'imposition.

L'ESPACE PROFESSIONNEL SUR LE PORTAIL FISCAL IMPOTS.GOUV.FR

La création d'un espace professionnel sur le portail fiscal *impots.gouv.fr* est indispensable, en particulier pour recenser les comptes bancaires utilisés pour le télérèglement des impôts professionnels dus à raison de votre activité de location (CFE, CVAE, éventuellement TVA…) et consulter vos avis de CFE.

Pour davantage de renseignements, rendez-vous sur *impots.gouv.fr*, rubrique professionnel/créer mon entreprise/je crée mon espace professionnel sécurisé.

L'ESPACE PARTICULIER SUR LE PORTAIL FISCAL IMPOTS.GOUV.FR

Il vous permet notamment d'effectuer votre déclaration de revenus et les déclarations complémentaires de revenus, de consulter vos déclarations et avis d'imposition, d'opérer une réclamation. Pour davantage de renseignements, rendez-vous sur *impots.gouv.fr*, rubrique particulier/J'accède à mon espace particulier sécurisé.

(1) Ces limites sont appréciées en fonction des recettes, toutes taxes comprises, de l'année civile qui précède la date d'ouverture de l'exercice. Toutefois, pour l'imposition du premier exercice, l'appréciation de ces seuils peut, sur option de l'exploitant, être effectuée d'après le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exercice concerné.

(2) Est considérée comme habitation personnelle le logement (principal ou secondaire) dont le loueur conserve la disposition en dehors des périodes de location.

(3) Qui est celle du meublé, ou pour plusieurs meublés, soit celle de votre résidence principale, soit celle du meublé procurant les revenus les plus importants.

(4) La période de référence est constituée dans la généralité des cas par l'avant-dernière année civile précédant celle de l'imposition.

(5) Dispense de paiement de l'acompte si la CVAE de N-1 < 1500€.

Ce dépliant est un document simplifié.
Il ne peut se substituer aux textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux instructions applicables en la matière.

Pour plus d'informations

CONSULTEZ

impots.gouv.fr

Retrouvez les Finances publiques sur

Direction générale des Finances publiques - GP 178
Mars 2025