

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

REGIME « MICRO – ENTREPRISES »

Location meublée / loueur non professionnel

Vous êtes loueur en meublé non professionnel si

- vous n'êtes pas inscrit au registre du commerce et des sociétés ;
- ou si vos recettes annuelles tirées de la location meublée sont inférieures à 23 000 €, et/ou si ces recettes sont inférieures aux autres revenus d'activités de votre foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

La **location habituelle de logements ou de chambres meublés** est considérée par l'administration fiscale comme étant une **activité commerciale**.

Si vous êtes dans cette situation, vos **revenus issus de cette activité seront considérés comme des bénéfiques et imposés au titre des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC)**.

Les BIC sont une des **catégories de l'impôt sur le revenu des personnes physiques**.

Sont soumises à ce régime **toutes locations meublées** qu'elles soient **saisonnnières, à titre de résidence principale ou secondaire**, à l'exclusion des activités hôtelières.

Vous pouvez toutefois être exonéré, sous certaines conditions, s'il s'agit de la location d'une ou plusieurs pièces de votre résidence principale ou de chambres d'hôtes situées dans votre habitation principale.

Notion de meublé

Aucune définition légale ne précise la notion de local meublé. C'est la jurisprudence qui a établi des critères de distinction. On considère qu'un logement est meublé lorsque les **meubles et les équipements qu'il contient sont en nombre suffisant pour permettre la vie courante dès l'entrée dans les lieux des locataires**.

Le régime de droit commun

Le régime « micro-entreprise » est le régime de droit commun. Vous êtes soumis à ce régime si les revenus issus de la location annuelle meublée du ou des logements que vous possédez n'excèdent pas **70 000 €**.

Le seuil de 70 000 € s'applique, dès l'imposition des revenus de l'année 2017 (*LFI 2018 du 30/12/2017, art. 22*) pour tous les logements loués meublés et non par local.

Cette limite est appréciée annuellement en tenant compte des BIC de l'ensemble de votre foyer fiscal, sauf cas particuliers.

Mécanisme

A vos bénéfices bruts (loyers et charges forfaitaires), l'administration fiscale applique un **abattement forfaitaire de 50 %** (avec un abattement minimum de 305 €). Ceci est réputé couvrir l'ensemble des charges liées à la propriété de l'immeuble.

Vous n'avez pas la possibilité de déduire d'autres charges.

Aucun déficit ne peut donc être constaté.

Si vos **bénéfices bruts excèdent 70 000 €** au titre d'une année ou si une **cause d'exclusion survient** (changement d'activité...), ce régime cesse de s'appliquer **immédiatement**.

Vous êtes alors **soumis de plein droit au régime des BIC réel simplifié** ou réel normal.

Possibilité d'option.

Alors même que vos revenus bruts sont inférieurs au seuil de 70 000 €, vous avez la **possibilité d'opter pour le régime réel des BIC** (simplifié ou normal).

L'option est **globale**, elle s'applique à **l'ensemble des BIC de votre foyer fiscal**.

Une fois exercée, l'option est **irrévocable pendant deux ans**.

Elle est renouvelable tacitement par périodes de deux ans sauf renonciation à l'expiration d'une des périodes biennales.

L'option (*déclaration n° 2031-SD*) doit être exercée avant le 1^{er} février de la première année au titre de laquelle le contribuable souhaite bénéficier du régime réel. Cependant, pour les revenus de l'année 2017, un délai supplémentaire d'option est accordé jusqu'au 3 mai 2018 (*LFI 2018 du 30/12/2017, art. 22*).

Imposition à la cotisation foncière des entreprises

Vous êtes passibles de la cotisation foncière des entreprises (CFE) sauf exonérations prévues à l'article 1459 du Code général des impôts.

A compter de 2019, si vos revenus imposés dans la catégorie des BIC sont inférieurs à 5 000 €, vous serez exonérés de CFE (*CGI, art. 1647 D, I, 1 ; LFI 2018 du 30/12/2017, art. 97*).

Imposition aux prélèvements sociaux

Le revenu net imposable de la location est soumis à la CSG et CRDS, au prélèvement social pour la sécurité sociale et le RSA et à la contribution additionnelle au prélèvement social.

Imposition à la TVA

Ces locations sont en principe exonérées de TVA (ou sont en franchise de TVA), sauf cas particuliers (prestations hôtelières ou parahôtelleries, résidence de tourisme...).

Taxe d'habitation

Le redevable de la taxe d'habitation est en principe le locataire ou le sous-locataire si la location présente un caractère permanent et exclusif.

Elle reste due par le bailleur s'il se réserve l'usage des pièces ou logements en cours d'année lorsqu'il n'y a pas de locataire.

Formalités

Vous êtes dispensé de toute obligation déclarative spécifique (déclaration d'existence, imprimé 2042 P, bilan et compte de résultats...).

Chaque année, vous devez simplement remplir une déclaration 2042 C et reportez ensuite votre bénéfice sur votre déclaration d'ensemble 2042.

Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.