

BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

REGIME « REEL SIMPLIFIE »

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 donc considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

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

Vous êtes concerné par ce régime si vous louez directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés.

Le régime réel simplifié des BIC vous est appliqué :

- **de plein droit** si vos revenus provenant de la location meublée sont **compris entre 70 000 et 238 000 €** ;
- **sur option** si vos revenus sont inférieurs au seuil de 70 000 €.

Le seuil de 70 000 € s'applique pour tous les logements loués meublés et non par local.

Des exonérations sont prévues 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.

Locations concernées

Il s'agit de toutes les locations meublées, qu'elles soient **saisonnnières, à titre de résidence principale ou secondaire**, à l'exclusion des activités hôtelières.

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**.

La détermination des BIC

La détermination du montant de BIC qui sera intégré à vos revenus d'ensemble se fait de la façon suivante :

BIC = REVENUS BRUTS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLEE – CHARGES DE LA PROPRIETE

Entrent **notamment** dans la détermination des revenus bruts industriels et commerciaux :

- les loyers
- les charges forfaitaires
- ...

Les charges déductibles de ces revenus sont **notamment** :

- les charges d'exploitation (assurance, entretien, frais de gérance...) pour leur montant réel
- les intérêts d'emprunt pour leur montant réel
- l'amortissement du bien immobilier et l'amortissement des meubles destinés à le garnir dans certaines limites
- ...

A l'issue de cette opération, si le solde est positif, il sera intégré à vos autres revenus. Dans l'hypothèse où les charges déductibles excèdent vos revenus bruts, un déficit est constaté.

Imputation des déficits industriels et commerciaux

Les déficits provenant d'activités exercées par un loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur les bénéfices provenant d'activités de même nature relevant de la catégorie des BIC.

Si le déficit généré au cours d'une année n'est pas absorbé en totalité au cours de cette même année, il pourra être imputé sur les revenus de même nature des six années suivantes.

Réduction d'impôt pour certains investissements

Loi de finances pour 2009, article 90 V / Code général des impôts, article 199 sexvicies

Ce dispositif concerne les acquisitions, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2018, de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou de logements de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, situés dans :

- une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés ;
- résidence de services pour personnes âgées ayant obtenu l'agrément "qualité" ;
- une résidence étudiante ;
- une résidence de tourisme classée ;
- un établissement de soins de longue durée.

Vous devez vous engager à louer le logement pendant 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un montant de 300 000 €. Son taux est de 11 % pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012.

Pour plus de précisions sur ce dispositif, il convient de se renseigner auprès de l'ADIL.

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*).

Taxe d'habitation

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

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...).

Obligations déclaratives

Vous devez remplir une **déclaration d'existence** auprès du centre des impôts dont vous dépendez dans les 15 jours qui suivent le début de l'activité.

Vous devez établir une **déclaration spéciale 2033** et y joindre en annexe un bilan simplifié, un compte de résultat simplifié, un tableau d'amortissement des immobilisations et un relevé de provisions.

Les loueurs en meublé qui exercent une autre activité industrielle, commerciale ou artisanale doivent souscrire une déclaration unique au lieu où ils exercent cette autre activité.

À compter de 2015, les loueurs en meublé non professionnels optant pour le régime réel sont dans l'obligation de télétransmettre leur déclaration de revenus selon la procédure EDI TDFC (Échange des Données Informatisées Transfert des Données Fiscales et Comptables) via un prestataire habilité ou un expert-comptable.

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