


LA FISCALITE DES REVENUS LOCATIFS (perçus par une personne physique)

Location meublée non professionnelle → Imposition au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Vous relevez de l'un ou l'autre des régimes ci-après à condition que :

- les recettes annuelles tirées de toutes vos locations meublées par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 € ;
- ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

 Pensez à déclarer votre activité de location meublée au préalable auprès du tribunal de commerce et obtenir un numéro SIRET. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire cerfa n°11921*04.

Et pour les locations type Airbnb, renseignez-vous auprès de la mairie : des déclarations spéciales sont peut-être imposées dans la communes.

Si les revenus locatifs annuels sont inférieurs à 70 000 € :

- **APPLICATION AUTOMATIQUE DU REGIME MICRO-BIC :**

Vous devez déclarer le montant annuel brut des loyers encaissés (sur votre déclaration de revenus - formulaire n°2042).

Il ne peut déduire aucune charge mais un **abattement forfaitaire de 50 %** est appliqué sur les loyers perçus. Dès lors, l'imposition se fait sur 50 % des recettes.

- **OPTION POSSIBLE POUR LE REGIME REEL :**

Vous pouvez opter pour le régime réel. Avec ce régime, vous pouvez **déduire les frais et charges liés à la location** (intérêts d'emprunt, taxe foncière, primes d'assurance, honoraires versés à des tiers pour la gestion du bien, dépenses d'entretien et de réparation, amortissements, etc...).

Vous devez alors tenir un comptabilité, remplir une déclaration spéciale (formulaire n°2031-SD cerfa n°11085*19) et reporter les montants sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042).

Pour bénéficier de ce régime réel, vous devez en faire la demande auprès du service des impôts avant le 1^{er} février de l'année pour laquelle vous voulez bénéficier de ce régime. L'option s'appliquera alors pendant une durée irrévocable de 2 ans, renouvelable par période de 2 ans.

Si les revenus locatifs annuels sont supérieurs à 70 000 €

IMPOSITION OBLIGATOIRE AU REGIME REEL :

Vous n'avez pas d'option possible : vous devez déclarer la totalité des loyers perçus pendant l'année et déduire les charges et frais liés à la location.

LA FISCALITE DES REVENUS LOCATIFS (perçus par une personne physique)

Location nue / vide (non meublée) → Revenus fonciers

Si les revenus locatifs annuels sont inférieurs à 15 000 € :

- **APPLICATION AUTOMATIQUE DU REGIME MICRO-FONCIER :**

Vous devez déclarer le montant annuel brut des revenus fonciers (sur votre déclaration de revenus - formulaire n°2042), à savoir :

- les revenus tirés de la location d'un immeuble,
- la quote-part de revenu brut de la SCI dont vous êtes associé, à hauteur de vos droits dans les bénéfices ;
- les recettes accessoires.

Sur ce montant, l'administration fiscale appliquera un **abattement de 30 %** représentant les charges foncières. Dès lors, l'imposition se fait sur 70 % des recettes.

Le régime micro-foncier ne peut cependant pas s'appliquer si le bien immobilier est un monument historique, ou s'il est situé dans un site patrimonial remarquable, ou encore s'il est soumis à un régime d'imposition spécial (Scellier, Pinel, Périssol, etc.).

- **OPTION POSSIBLE POUR LE REGIME REEL :**

Vous devez calculer votre revenu net foncier, c'est-à-dire le revenu brut (loyers encaissés pendant l'année) après déduction des charges (travaux, assurance, impôts fonciers, etc.).

Vous devez indiquer le détail du calcul du revenu net foncier sur une déclaration de revenus fonciers (déclaration n°2044) ou en ligne sur votre espace personnel du site impots.gouv. Cette déclaration est à joindre à votre déclaration d'ensemble n°2042.

Pour bénéficier de ce régime réel : l'option s'exerce sans formalisme, il suffit de remplir la déclaration des revenus fonciers au réel n° 2044. Mais si elle est choisie, l'option s'applique obligatoirement pour une durée de 3 ans pendant laquelle elle est globale (elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal) et irrévocable.

Si les revenus locatifs annuels sont supérieurs à 15 000 €

IMPOSITION OBLIGATOIRE AU REGIME REEL :

Vous n'avez pas d'option possible et la déclaration n° 2044 au réel s'impose aussi longtemps que le montant des loyers reste supérieur à 15 000 €.