



## Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

### LES PROPRIETAIRES BAILLEURS NON PROFESSIONNELS LOUANT EN MEUBLE

**Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :**

- ▶ aucun membre de votre foyer fiscal n'est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel ;
- ▶ les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € ;
- ▶ ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

EXONERATION D'IMPOSITION	REGIMES D'IMPOSITION DES B.I.C.
<p>■ <b>Exonération de BIC pour certains loueurs</b></p> <p>• Les personnes qui <b>louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale</b> sont exonérées totalement de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, <b>sous réserve</b> que le prix de location demeure fixé dans les limites raisonnables.</p> <p>Pour <b>2018</b> le plafond annuel du loyer, charges non comprises, par m<sup>2</sup> de surface habitable ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>185</b> € en Ile de France</li><li>- <b>136</b> € dans les autres régions</li></ul> <p>Les pièces louées en meublé peuvent constituer la résidence <b>principale ou temporaire*</b> du locataire ou du sous-locataire.</p> <p>(* résidence temporaire : sous réserve qu'il justifie d'un contrat de travail à caractère saisonnier ou d'un CDD dans certains secteurs d'activités - contrat conclu en application de l'article L. 1242-2, 3° du Code du travail)</p> <p>• Location de <b>chambres d'hôtes</b> : Les ressources sont exonérées dès lors qu'elles ne dépassent pas 760 € (taxes comprises) par an.</p>	<p>■ <b>Régime d'imposition</b></p> <p>Vous pouvez choisir entre le régime micro-BIC et le régime d'imposition dit de « bénéfice réel ».</p> <p><b>Régime du micro-BIC (micro-entreprise)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bénéfice net calculé par l'administration fiscale par application d'un abattement forfaitaire représentatif de frais de :<ul style="list-style-type: none"><li>- 50% (cas général)</li><li>- 71 % (pour location de chambres d'hôtes et meublés de tourisme).</li></ul></li></ul> <p>☞ Si vous relevez de ce régime vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042 C-PRO cerfa n°11222*19).</p> <p><b>Régime de bénéfice réel</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vous pourrez déduire un certain nombre de frais et charges de vos revenus.</li></ul> <p>☞ Adressez-vous au service des impôts pour connaître les conditions d'application de ce régime ainsi que les déclarations à remplir.</p>

### ■ Déficit (art. 156-I-4° CGI)

Si le solde est négatif, le loueur non professionnel soumis au régime du bénéfice réel peut déduire ce déficit sur les revenus retirés d'autres activités BIC non professionnelles, pendant les 10 années qui suivent leur réalisation. Le régime des micro-entreprises exclut la possibilité de constater un déficit.

## COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES

- Les loueurs en meublé sont passibles de la cotisation foncière des entreprises.
- Des exonérations de cotisation foncière des entreprises sont toutefois prévues par le code général des Impôts dans quelques cas de figures.  
☞ Il est recommandé au loueur en meublé de s'adresser directement au service local des impôts pour connaître sa base d'imposition et les déclarations à effectuer.

## PRELEVEMENTS SOCIAUX

Le revenu net imposable de la location est soumis à la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,9 %, à la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, au prélèvement social au taux de 4,5 %, à la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, au prélèvement de solidarité au taux de 2%.

## TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

Les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérés de TVA sauf exceptions (prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier notamment).

### Pour en savoir plus :

[TVA - Champ d'application et territorialité - Opérations imposables en raison de leur nature - Locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation](#)

## REDUCTIONS D'IMPOT

### ■ Le dispositif "Censi-Bouvard"

- Ce dispositif permet aux contribuables qui investissent dans certaines résidences de services meublées de bénéficier d'une réduction d'impôt (pour l'achat d'un logement neuf, en VEFA ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une lourde rénovation).

Les résidences visées par ce dispositif sont les établissements de santé à vocation sociale, les résidences à destination des personnes âgées, handicapées ou pour étudiants.

- Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018
- Son taux est de 11 % pour les investissements réalisés depuis le 01-01-2012. La réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un montant de 300 000 €.

■ Réduction d'impôt pour la réhabilitation des résidences de tourisme achevées depuis au moins 15 ans (instaurée par la loi de finances 2017 – [Article 199 decies G bis du CGI](#) ).

- S'applique aux travaux réalisés sur des logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée ou appartenant à une copropriété comprenant une résidence de tourisme classée achevée depuis au moins quinze ans (s'ils font l'objet d'un classement au titre des meublés de tourisme pour ce dernier cas).
- Pour être éligibles au dispositif ces travaux devront cumulativement :
  - être votés en assemblée générale entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019.
  - être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de leur vote.
  - porter sur l'ensemble de la copropriété et être réalisés par une entreprise.
- Son taux est de 20% du montant des travaux éligibles dans une limite de 22000€ par logement.

**A jour au 20-02-2018**

23, rue Jean Jaurès  
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38  
Internet : [www.adil29.org](http://www.adil29.org)

14, bd Gambetta  
29200 BREST