

Au 22 février 2024

Fiscalité des locations courtes durées avec **rusard**

contact@rusard.fr
+33 1 89 70 50 72

Impôt sur le revenu : location courte durée

La location en meublé de chambres ou d'appartements est une activité commerciale qui relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), que l'activité soit exercée à titre professionnel ou occasionnel.

Si le bien est détenu par une société civile immobilière, attention à sa requalification à l'impôt sur les sociétés (voir p. 6)

Meublés de tourisme

P. 3

En cas de réalisation de travaux importants, il peut être avantageux d'opter pour le régime réel afin de déduire les charges de rénovation, ce qui conduit à réduire l'assiette d'imposition

RECETTES ANNUELLES < 15.000€ HT : MICRO-BIC

Si vos recettes annuelles sont inférieures à 15.000€, vous êtes éligible au régime du micro-BIC, vous permettant d'appliquer un abattement de 30% sur les loyers perçus. Les 70% restants sont intégrés à votre revenu imposable et soumis au taux marginal d'imposition. Vous disposez d'une faculté d'option pour le régime réel. Les recettes doivent être déclarées sur une déclaration complémentaire n° 2042 C pro (ligne 5 ND).

RECETTES ANNUELLES > 15.000€ HT : RÉGIME RÉEL

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 15.000€, vous êtes obligatoirement soumis au régime réel. Il suppose un suivi comptable et permet la déduction de l'ensemble des charges exposées pour les besoins de l'activité de location : amortissement de l'immeuble, travaux de rénovations, ameublements et frais de gestion RUSARD. Les recettes et charges sont portées sur une déclaration professionnelle n° 2031-SD.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ET COTISATIONS SOCIALES

- Recettes annuelles < 23.000€ : Vous êtes soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 17,2%. Ce prélèvement est effectué automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu.
- Recettes annuelles > 23.000€ : Voir p. 5.

Les taxes locales

P. 4

TAXE DE SÉJOUR

Les plateformes de location (AirBnB, Booking, etc.) sont tenues de prélever la taxe de séjour pour votre compte. En cas de réservation en direct, la taxe de séjour doit être acquittée sur le site de la commune du bien loué.

TAXE FONCIÈRE

L'ensemble des propriétaires sont redevables de la taxe foncière, quand bien même leur bien est mis en location. Son montant vous est communiqué annuellement à la réception de l'avis de taxe foncière.

TAXE D'HABITATION

Depuis le 1er janvier 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour tous les contribuables. Elle est toutefois maintenue sur les résidences secondaires. Pour la location courte durée, le paiement de la taxe d'habitation repose sur le propriétaire.

CET

La location de son habitation personnelle (principale ou secondaire) de manière occasionnelle et la location de meublés de tourisme sont exonérées de la contribution économique territoriale.

Régime social si les recettes annuelles dépassent 23.000€

RÉGIME MICRO-SOCIAL

Si vos recettes annuelles sont inférieures à 77.700€ (ou 188.700€ pour les logements de tourisme classés), le taux de cotisation calculé sur le chiffre d'affaire est d'environ 22% (6% pour les meublés classés).

RÉGIME GÉNÉRAL DES SALARIÉS

Sur option, le loueur en meublé peut opter pour le régime général des salariés si son chiffre d'affaires est inférieur à 85.800€. Le taux global de cotisations sociales est d'environ 19% (6% pour les meubles classés).

RÉGIME DES ENTREPRENEURS

Le taux de cotisation sociale est de l'ordre de 40 % du bénéfice net de son activité. En l'absence de bénéfice, un forfait minimal de 1.145€ reste dû. S'ajoutent également la CSG et la CRDS sur les revenus d'activité au taux de 9,7%.



Immobilier en SCI



Si le bien est détenu par une société civile soumise à l'impôt sur le revenu, l'exercice d'une activité de location meublée (i.e. une activité commerciale soumise à l'impôt sur les sociétés) entraîne une cessation d'entreprise. Les conséquences d'une cessation d'entreprise sont importantes : imposition immédiate des bénéfices d'exploitation du dernier exercice d'activité, des bénéfices en sursis d'imposition, et des plus-values latentes incluses dans l'actif social.

DISSOCIATION DE LA LOCATION DES MURS ET DES MEUBLES

Pour éviter tout risque de requalification, il est admis en jurisprudence de dissocier la location des murs et des meubles. Il est alors important de s'assurer que la SCI ne retire aucun profit de la mise à disposition des meubles, le logement devant être loué à l'associé de la SCI au même prix qu'un logement vide.



Exemple :
revenus annuels
inférieurs à
15.000€



HYPOTHÈSE

Un particulier met son appartement en location courte durée pendant les Jeux Olympiques 2024. Il perçoit dans ce cadre 14.000€ de loyers. Consultant dans un cabinet de conseil, ce particulier perçoit par ailleurs un salaire brut de 70.000€ par an, et est imposé à la tranche marginale de 30%.

IMPÔT SUR LE REVENU

Au titre de son activité de location courte durée, le montant de ses recettes annuelles s'élève à 14.000€. Il peut donc bénéficier du régime micro-BIC (<15.000€), lui accordant un abattement de 30% sur les loyers perçus. Il soumet donc 10.500€ (soit 70% de 14.000€) au barème de l'impôt sur le revenu. Etant imposé à la tranche marginale de 30%, il acquittera 3.150€ d'impôt sur le revenu (soit 30% de 10.500€).

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

L'abattement micro-BIC de 30% profite également aux prélèvements sociaux. Ainsi, le particulier acquittera 1.806€ de prélèvements sociaux (soit 17,2% de 10.500€).

REVENUS NETS

$14.000 - (3.150 + 1.806) = 9.044€$

Nous vous remercions *pour* votre **confiance !**

Le contenu fourni par Rusard est à titre informatif uniquement et ne constitue pas des conseils juridiques, fiscaux ou financiers. Nous vous recommandons vivement de consulter un avocat fiscaliste ou un professionnel qualifié pour toute question spécifique concernant votre situation.

