

LES REVENUS TIRÉS DE LA LOCATION MEUBLÉE OCCASIONNELLE RELÈVENT DÉSORMAIS DES BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

L'ensemble des revenus d'une location meublée perçus depuis le 1er janvier 2017 relèvent des bénéfices industriels et commerciaux, que l'activité soit exercée à titre occasionnel ou habituel.



Location meublée



Par : Réginald Legenre - Avocat Of Counsel

LmtAvocats

Une simplification...

Auparavant, seuls les profits tirés de la location en meublée effectuée à titre habituel relevaient des bénéfices industriels et commerciaux, ceux tirés d'une location occasionnelle étant imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Désormais, la qualification des revenus tirés de la location meublée ne dépend plus de son caractère habituel ou occasionnel. Il n'y a donc plus lieu de s'interroger au cas par cas sur le caractère habituel ou occasionnel de la location meublée. Seuls les revenus tirés de la location nue demeurent donc imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Les personnes qui louent en meublé, à titre occasionnel, une partie de leur habitation principale seront ainsi exonérées pour la totalité des produits retirés de la location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale ou sa rési-

dence temporaire, s'il est salarié saisonnier, et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

En revanche, elles ne devraient pas bénéficier de l'exonération au titre de la location d'une partie de leur résidence principale à des personnes n'y élisant pas domicile lorsque le loyer ne dépasse pas 760 € par an (chambres d'hôtes), laquelle concerne les produits de la location habituelle.

...Qui présente des avantages

Ces personnes relèveront généralement du régime micro. Le régime micro-BIC est applicable dès lors que les recettes de l'année précédente n'excèdent pas 33 100 € (ou 35 100 € à condition que celles de la pénultième année ne dépassent pas 33 100 €). L'abattement forfaitaire pour frais est fixé à 50%, avec un minimum de 305 €. Ce régime est plus avantageux que le régime micro-foncier qui



permet de bénéficier d'un abattement de 30% à condition que le revenu brut soit inférieur à 15 000 €. Les recettes annuelles devront être reportées sur la déclaration complémentaire n° 2042-C-PRO.

...Et des inconvénients

Dans l'hypothèse où les personnes concernées relèvent d'un régime réel d'imposition, de plein droit ou sur option, les déficits subis ne seront imputables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes. Les contribuables ne disposant pas de bénéfices de même nature

seront donc pénalisés puisqu'ils ne pourront plus imputer une partie de leurs déficits fonciers sur leur revenu global. Une déclaration n°2031 devra être souscrite par voie électronique, le résultat devant être reporté sur la déclaration n°2042- C-PRO.

Enfin, l'exercice d'une activité de location meublée à titre occasionnel par une société civile pourra entraîner son assujettissement à l'impôt sur les sociétés à moins que le montant hors taxes des recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % du montant des recettes totales hors taxes, le franchissement de ce seuil pouvant rester sans conséquence si, sur une période de quatre ans, la moyenne des recettes commerciales ne dépasse pas 10 % de la moyenne des recettes totales conformément à la tolérance administrative.