

LA FISCALITE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

IMPÔTS	BAILLEUR NON PROFESSIONNEL	BAILLEUR PROFESSIONNEL	OBSERVATIONS
IMPOT SUR LE REVENU Critères de distinction	Non inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, ou recettes ≤ 23 000 € TTC ou revenus des meublés ≤ aux revenus professionnels du foyer fiscal	Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, et recettes > 23 000 € TTC, et revenus des meublés > aux autres revenus professionnels du foyer fiscal	Ces critères fiscaux diffèrent des critères d'assujettissement aux régimes de protection sociale
IMPOT SUR LE REVENU Imposition des résultats	Catégorie B.I.C Taux progressif par tranches Amortissement de l'immeuble : plafonnement Plus-value : régime des plus-values immobilières des particuliers (exonération ou abattement en fonction de la durée de détention) Imputation des déficits sur le revenu global : Non	Catégorie B.I.C Taux progressif par tranches Amortissement de l'immeuble : plafonnement Plus-value : régime des plus-values professionnelles (exonération en fonction de la durée d'activité et du chiffre d'affaires) Imputation des déficits sur le revenu global : Oui	. Exonération d'impôt sur le revenu de la location d'une partie de la résidence principale si le loyer n'excède pas certaines limites . Si le propriétaire est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, c'est cet impôt qui s'applique et l'amortissement n'est pas limité
IMPÔT SUR LE REVENU Régimes d'imposition	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Micro-B.I.C : - Chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme : abattement 71 % si recettes ≤ 80 300 € HT ; - Autres meublés : abattement 50 % si recettes ≤ 32 100 € HT. ▪ Auto-entrepreneur : - Chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme : IR 1% des recettes si recettes ≤ 80 300 € HT, si option pour le régime micro-social (12%) et si revenus du foyer fiscal < à certaines limites ; - Autres meublés : IR 1,7% des recettes si recettes ≤ 32 100 € HT, si option pour le régime micro-social (21,3%) et si revenus du foyer fiscal < à certaines limites. ▪ Régime réel simplifié : Chiffre d'affaires ≤ 766 000 € HT ▪ Régime réel : Chiffre d'affaires > 766 000 € HT 		Les loueurs soumis à la TVA ne peuvent pas relever du régime Micro-B.I.C. et auto-entrepreneur
TVA	Exonération Sauf cas particuliers et notamment services para-hôtelières. Dans ces cas, franchise en base si chiffre d'affaires < 80 300 € HT (ou 88 300 € à certaines conditions)		Lorsque la TVA est applicable, le taux est de 5,5 % sur l'hébergement et repas servis sur place et 19,6 % sur les autres prestations
CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS	Suppression à compter de 2006 pour les loueurs personnes physiques ou sociétés de personnes dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés Pour les autres : 2,5% du montant des loyers perçus (sauf assujettissement à la TVA)		Applicable uniquement aux revenus tirés de la location de locaux situés dans les immeubles achevés depuis au moins 15 ans. Seuil d'imposition fixé à 1 830 € HT
TAXE DE SÉJOUR	De 0,2 € à 1,5 € par personne et par nuitée, selon la catégorie d'hébergement et le barème local		La taxe de séjour n'est applicable que sur certaines communes et à condition qu'une délibération ait été votée
TAXE FONCIERE BATI	Selon valeur locative et taux locaux Exonération des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme situés en zone de revitalisation rurale si délibération des collectivités territoriales		

CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE	Principe : imposition de la valeur locative foncière et de la valeur ajoutée produite selon taux locaux Exonération dans certains cas, sauf délibération inverse des collectivités territoriales pour certains cas		La taxe professionnelle est remplacée par deux cotisations : l'une assise sur la valeur locative foncière et l'autre, si recettes > 152 500 €, sur la valeur ajoutée produite.
TAXE D'HABITATION	Imposition selon valeur locative et taux locaux ; Non redevable si occupation locative permanente sans occupation personnelle Exonération des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme situés en zone de revitalisation rurale si délibération des collectivités territoriales		
CONTRIBUTIONS SOCIALES	Non assujettis aux régimes de protection sociale : CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 2,3 %, RSA 1,1 % (CSG déductible : 5,8 %) Appliqués sur le bénéfice fiscal : Produits moins charges engagées au cours de l'année d'imposition (ou abattement forfaitaire micro) Recouvrement comme l'impôt sur le revenu	Assujettis aux régimes de protection sociale : CSG 7,5 %, CRDS 0,5 % (pas de Prélèvement social) (CSG déductible : 5,1 %) Assiette et recouvrement comme en matière de cotisations de sécurité sociale	En matière de contributions sociales, les loueurs en meublé non professionnels sont ceux qui ne répondent pas aux critères d'assujettissement aux régimes de protection sociale