

Fiche informative : fiscalité des meublés de tourisme

Législation applicable au 1^{er} février 2013, les différents seuils étant actualisés chaque année

Vous souhaitez ouvrir à la location un meublé de tourisme :

Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant que loueur de meublé devra prendre en compte différents paramètres. Un conseil spécialisé auprès d'un expert comptable, d'un centre de gestion, d'un avocat fiscal ou de votre service des impôts pourra s'avérer utile.

A noter qu'à cette fiscalité obligatoire peuvent s'ajouter d'autres redevances (taxe de séjour, taxe d'habitation...).

Le domaine fiscal comprend principalement :

- l'impôt direct sur le revenu ou société,
- la TVA, si votre activité principale est assujettie,
- les impôts locaux : cotisation foncière des entreprises (CFE), taxe foncière, taxe d'habitation et taxe de séjour,
- des redevances et contributions diverses.

L'impôt direct sur le revenu

La location de meublé est considérée comme une activité commerciale et non comme un revenu foncier.

Les revenus dégagés de l'activité « loueur en meublé ou chambre d'hôtes » sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Le régime d'imposition dépend du montant total du chiffre d'affaires HT que le loueur réalise annuellement s'il est assujetti à la TVA, ou s'il ne l'est pas sur le chiffre d'affaires TTC (les limites de chiffre d'affaires sont actualisées chaque année).

Par ailleurs, le code des impôts distingue les locations meublées simples des locations meublées classées.

De plus, il existe 4 autres régimes d'imposition (cf. tableau ci-après) :

- le régime des micro-entreprises (micro BIC, le plus courant chez les loueurs),
- le régime réel simplifié,
- le régime réel normal,
- le régime de l'auto-entrepreneur.

| Régime d'imposition | Montant du chiffre d'affaires de l'exercice précédent | Principales particularités |
|---|---|--|
| Régime des micro-entreprises | <p>- locations meublées classées : < à 81 500 €</p> <p>- locations meublées simples : < à 32 600 €</p> | <p>* concerne uniquement les contribuables dont les loyers ne sont pas soumis à la TVA.</p> <p>* déclaration simplifiée du CA sur la déclaration de revenus.</p> <p>* pour les meublés classés, application d'un abattement de 71% sur le CA. Le revenu imposable est donc égal à 29% du CA.</p> <p>* pour les meublés non classés, application d'un abattement de 50% sur le CA qui doit être < à 32 600 €. Le revenu imposable est donc égal à 50% du CA.</p> <p>* dispense de la majoration de 25% du bénéfice imposable si adhésion à un centre de gestion agréé (CGA).</p> |
| Régime du bénéfice réel simplifié | <p>- meublés non classés : > à 32 600 € et < à 234 000 €</p> <p>- meublés classés : > à 81 500 € et < à 777 000 €</p> | <p>* tenue d'une comptabilité avec enregistrement des créances et des dettes.</p> <p>* dispense de bilan fiscal si CA < à 156 000 € sur les ventes et locations meublées classées ou 55 000 € pour les autres locations.</p> <p>* réduction d'impôt de 915 € si option pour le réel et adhésion à un CGA</p> |
| Régime du bénéfice réel normal (locatif) | > à 777 000 € | * tenue complète de la comptabilité. |
| Auto-entrepreneur | <p>- < à 32 600 € pour les locations meublées non classées.</p> <p>< à 81 500 € pour les meublés classés.</p> <p>- si affiliation au microsocioal auprès de l'URSSAF.</p> | <p>* exonération de TVA.</p> <p>* tenue d'une comptabilité simplifiée : ligne de recettes.</p> <p>* cotisations sociales : 12% du CA en 2011.</p> |

La TVA

Les locations de logements meublés sont en principe exonérées de TVA.

Vous serez assujéti au régime de la TVA (7%), au titre de prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier (art.261-D-4°b modifié par la loi de finances rectificative pour 2002, n°2002-1576 du 30 décembre 2002) si dans la location vous proposez au moins 3 des 4 services suivants :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage des locaux effectué en cours de séjour,
- la fourniture de linge de maison,
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Les loueurs redevables de la TVA, dont le chiffre d'affaires est inférieur à 81 500 € HT (meublé classé) ou 32 600 € (meublé non classé), bénéficient de plein droit de la franchise en base de TVA, quel que soit leur régime d'imposition ; ils peuvent toutefois renoncer à la franchise pour être imposés à la TVA.

Attention : à partir du moment où vous êtes exonéré de TVA, vous ne pouvez pas la récupérer sur les investissements (travaux de rénovation ou d'aménagement) ni sur les biens achetés pour le ou les meublés. Les factures doivent porter la mention « TVA non applicable ».

Les impôts locaux

La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)

Vous êtes imposable à la CFE, qui a remplacé la taxe professionnelle.

Toutefois, de nombreuses exonérations et aménagements existent :

- lorsque vous louez ponctuellement votre habitation personnelle (principale ou secondaire, en totalité ou en partie). Une habitation personnelle signifie que le propriétaire en conserve la disposition matérielle ou/et juridique en dehors des périodes de location.

Sauf délibérations expresses des collectivités locales, il ne peut y avoir pour une location d'une habitation personnelle double imposition à la CFE et à la taxe d'habitation. Le local meublé sera imposé pour le tout à la taxe d'habitation.

- lorsque votre location meublée est classée, sauf délibération contraire des collectivités locales.

La taxe foncière

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition exception faite pour les propriétaires qui peuvent bénéficier de son exonération pendant deux ans s'ils investissent dans le neuf.

La taxe d'habitation

Vous êtes redevable de cette taxe seulement si les locaux loués font partie de votre habitation personnelle (article 1459-3 du Code Général des Impôts) et si vous en conservez la jouissance, à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de location.

La taxe de séjour

Elle est instituée par la loi du 13 avril 1910 pour permettre aux collectivités de disposer de moyens supplémentaires pour la promotion touristique et améliorer l'accueil des touristes.

Son application et son montant sont institués par la commune ou le groupement de communes qui réalisent des actions en faveur du tourisme ou dans les stations classées, les communes littorales ou de montagne.

Vous la collectez puis la reversez au receveur municipal de la commune.

Renseignez-vous auprès de votre mairie pour savoir si votre commune est concernée par la taxe de séjour. Son montant varie de 0,20 € à 1,50 € par personne et par nuit, en fonction du confort du meublé (et donc du nombre d'étoiles obtenues par le classement).

Des exonérations existent pour les familles nombreuses, les enfants (âge minimum), les personnes handicapées...

Les redevances et contributions diverses

La redevance audiovisuelle

Vous devez vous acquitter de la contribution à l'audiovisuel public pour chaque téléviseur mis à disposition de la clientèle.

En 2013, la redevance s'élève à 131 € par appareil, avec un abattement de 30% à partir du 3ème poste.

Pour les loueurs assujettis à la TVA, le paiement s'effectue sur la foi de la déclaration annuelle de régularisation annuelle de TVA dite CA 12, en remplissant la rubrique « décompte de taxes assimilées ».

Pour les loueurs non redevables de la TVA, le paiement de la redevance audiovisuelle s'effectue avec le dépôt du formulaire 3310A auprès du Trésor Public avant le 25 avril de chaque année.

La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS)

Les revenus nets des locations meublées non professionnelles sont soumis à la CSG au taux de 7,5%, à la CRDS au taux de 0,5% et au prélèvement social au taux de 4,8 % (chiffres 2011).

Ces contributions font l'objet d'un avis d'imposition commun et ne sont pas recouvrées si leur montant total est inférieur à 61 €.

Ces prélèvements sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042 et recouvrés par voie de rôle (rôle commun aux trois contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu).

Vos contacts

Laurence **POURAGEAUD**
l.pourageaud@lacharente.com
05.45.69.40.58

Catherine **CHAILLIER**
c.chaillier@lacharente.com
05.45.69.48.65

