

Déclaration préalable

Impôt sur le revenu : revenus locatifs à déclarer (locaux meublés)

Mis à jour le 01 janvier 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

▣ SITUATION 1 : LOYERS PERÇUS EN 2016

Revenus concernés

Revenus imposables

Vous devez déclarer les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés en tant que loueur non professionnel. Ils constituent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le dépliant d'informations de l'administration fiscale (particuliers) vous indique les conditions à remplir pour être reconnu comme loueur non professionnel.

Revenus exonérés

Si vous louez ou sous-louez une partie de votre habitation principale (particuliers), les revenus de la location sont exonérés dans les 3 cas suivants :

- Les pièces sont louées comme chambres d'hôte à des personnes n'y élisant pas Lieu d'habitation officiel et habituel (particuliers) et vos revenus tirés de la location ne dépassent pas 760 € par an.
- Les pièces louées constituent pour le locataire (ou sous-locataire) en meublé sa résidence principale et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.
-

Les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier et le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

La notion de loyer raisonnable est fixée chaque année par l'administration fiscale.

Loyer raisonnable annuel par m2

Entre 2015 et 2017 Année 2014

Région parisienne	184 ¢	183 ¢
-------------------	-------	-------

Autre région	135 ¢	134 ¢
--------------	-------	-------

Régime fiscal

*** Cas 1 :** Cas général

**** Cas 1.1 :** Revenus locatifs ne dépassant pas 32 900 ¢

***** Cas 1.1.1 :** Régime micro-BIC

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32 900 ¢, le régime "micro-BIC" (micro-entreprise) s'applique.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

***** Cas 1.1.2 :** Régime dit de bénéfice réel

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32 900 ¢, vous pouvez choisir volontairement le **régime dit de**

bénéfice réel

.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

**** Cas 1.2 :** Revenus locatifs supérieurs à 32 900 ¢

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 32 900 ¢, le **régime dit de**

bénéfice réel

(qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique. Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent 32 900 €, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

*** Cas 2 : Location saisonnière**

**** Cas 2.1 : Revenus locatifs ne dépassant pas 82 200 €**

***** Cas 2.1.1 : Régime micro-BIC**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte, et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 82 200 €, le régime "micro-BIC" (micro-entreprise) s'applique. Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vous dépassez ce plafond, vous pouvez bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.



Attention : la location d'un gîte rural ne donne plus droit au régime micro-BIC.

***** Cas 2.1.2 : Régime dit de bénéfice réel**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 82 200 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

**** Cas 2.2 : Revenus locatifs dépassant 82 200 €**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles dépassent 82 200 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Image not found

À savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : une taxe sur les loyers élevés (particuliers) est due pour certains logements de

petite surface.

En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises (professionnels). Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Service des impôts des entreprises (SIE)

<http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/contactspro>

Déclaration

* Cas 1 : Régime micro-BIC

Si vous relevez du régime "micro-BIC" (micro-entreprise), vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042 C-PRO cerfa n°11222*18 (particuliers), également disponible en déclarant en ligne).

Vous devez au préalable demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :

Formulaire : Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i) (particuliers)

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. (particuliers)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (particuliers), consultez les documents suivants :

- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu (particuliers)
- Dépliant d'informations (particuliers) sur les loueurs en meublé non professionnels
- Notice explicative de la déclaration de revenus (particuliers)

* Cas 2 : Régime dit de bénéfice réel

Si vous relevez du régime dit de bénéfice réel, vous devez remplir une déclaration spéciale (formulaire n°2031 cerfa n°11085*17 (particuliers)) et reporter les montants sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042 C-PRO cerfa n°11222*18 (particuliers)).

Vous devez au préalable demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :

Formulaire : Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i) (particuliers)

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. (particuliers)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (particuliers), consultez les documents suivants :

- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu (particuliers)
- Dépliant d'informations (particuliers) sur les loueurs en meublé non professionnels
- Notice explicative de la déclaration de revenus (particuliers)

▣ SITUATION 2 : LOYERS PERÇUS EN 2017

Revenus concernés

Revenus imposables

Vous devez déclarer les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés en tant que loueur non professionnel. Ils constituent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le dépliant d'informations de l'administration fiscale (particuliers) vous indique les conditions à remplir pour être reconnu comme loueur non professionnel.

Image not found

A savoir
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : les revenus provenant de la location en meublée pratiquée occasionnellement sont également imposables dans la catégorie des BIC.

Revenus exonérés

Si vous louez ou sous-louez une partie de votre habitation principale (particuliers), les revenus de la location sont exonérés dans les 3 cas suivants :

-

Les pièces sont louées comme chambres d'hôte à des personnes n'y élisant pas Lieu d'habitation officiel et habituel (particuliers) et vos revenus tirés de la location ne dépassent pas 760 € par an.

- Les pièces louées constituent pour le locataire (ou sous-locataire) en meublé sa résidence principale et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.
- Les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier et le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

La notion de loyer raisonnable est fixée chaque année par l'administration fiscale.

Loyer raisonnable annuel par m²

Entre 2015 et 2017 Année 2014

Région parisienne	184 €	183 €
-------------------	-------	-------

Autre région	135 €	134 €
--------------	-------	-------

Régime fiscal

* **Cas 1** : Cas général

** **Cas 1.1** : Revenus locatifs ne dépassant pas 33 200 €

*** **Cas 1.1.1** : Régime micro-BIC

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 33 200 €, le régime "micro-BIC" (micro-entreprise) s'applique.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

*** **Cas 1.1.2** : Régime dit de bénéfice réel

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 33 200 €, vous pouvez choisir volontairement le **régime dit de**

bénéfice réel

.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en

bénéficiaire. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

**** Cas 1.2 : Revenus locatifs supérieurs à 33 200 €**

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 33 200 €, le **régime dit de**

bénéfice réel

(qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique. Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent 33 200 €, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

*** Cas 2 : Location saisonnière**

**** Cas 2.1 : Revenus locatifs ne dépassant pas 82 800 €**

***** Cas 2.1.1 : Régime micro-BIC**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte, et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 82 800 €, le régime "micro-BIC" (micro-entreprise) s'applique. Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vous dépassez ce plafond, vous pouvez bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.



Attention : la location d'un gîte rural ne donne plus droit au régime micro-BIC.

***** Cas 2.1.2 : Régime dit de bénéfice réel**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 82 800 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

**** Cas 2.2 : Revenus locatifs dépassant 82 800 €**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles dépassent 82 800 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Image not found

A savoir
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : une taxe sur les loyers élevés (particuliers) est due pour certains logements de petite surface.

En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises (professionnels). Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Service des impôts des entreprises (SIE)

<http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/contactspro>

Déclaration

* Cas 1 : Régime micro-BIC

Si vous relevez du régime "micro-BIC" (micro-entreprise), vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042 C-PRO cerfa n°11222*18 (particuliers), également disponible en déclarant en ligne).

Vous devez au préalable demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :

Formulaire : Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i) (particuliers)

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. (particuliers)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (particuliers), consultez les documents suivants :

- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu (particuliers)
- Dépliant d'informations (particuliers) sur les loueurs en meublé non professionnels
-

Notice explicative de la déclaration de revenus (particuliers)

*** Cas 2 : Régime dit de bénéfice réel**

Si vous relevez du régime dit de bénéfice réel, vous devez remplir une déclaration spéciale (formulaire n°2031 cerfa n°11085*17 (particuliers)) et reporter les montants sur votre déclaration de revenus (formulaire n°2042 C-PRO cerfa n°11222*18 (particuliers)).

Vous devez au préalable demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :

Formulaire : Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i) (particuliers)

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. (particuliers)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (particuliers), consultez les documents suivants :

- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu (particuliers)
- Dépliant d'informations (particuliers) sur les loueurs en meublé non professionnels
- Notice explicative de la déclaration de revenus (particuliers)

Image not found

A noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : si vous louez un bien en meublé à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée (à la journée, à la semaine ou au mois) et n'y élisant pas domicile, vous devez payer des cotisations sociales (particuliers) si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000. ▯

Pour en savoir plus

- Comment déclarer mes revenus issus de la location meublée ? - 71.7 KB - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Le site des impôts : impots.gouv.fr - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2017 - Déclaration des revenus de 2016 - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Impôt sur le revenu : dépliant d'information - Information pratique - Ministère chargé des finances

Services et formulaires en ligne

- **Impôts : accéder à votre espace Particulier**
- Téléservice
- **Déclaration 2017 en ligne des revenus**
- Téléservice
- **Simulateur de calcul pour 2017 : impôt sur les revenus de 2016**
- Module de calcul
- **Déclaration 2017 des revenus de 2016 (papier)**
- Formulaire - Cerfa n°10330*21 - N°2042
- **Déclaration 2017 complémentaire des revenus**
- Formulaire - Cerfa n°11222*19 - N°2042-C
- **Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) - Déclaration de résultats**
- Formulaire - Cerfa n°11085*19 - N°2031-SD
- **Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface**
- Formulaire - Cerfa n°14872*05 - N°2042-LE

Voir aussi...

-

Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer (particuliers)

- **Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt (particuliers)**
- **Impôt sur le revenu : revenus fonciers à déclarer (locaux non meublés) (particuliers)**
- **Régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP) (professionnels)**
- **Exploitation de chambre d'hôtes (professionnels)**
- **Location de vacances en meublé de tourisme : déclaration et classement (particuliers)**

Où s'adresser ?

Impôts Service

- Pour des informations générales

Par téléphone

0 810 467 687 (0 810 IMPOTS)

Du lundi au vendredi de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h, hors jours fériés.

Numéro violet ou majoré : coût d'un appel vers un numéro fixe + service payant, depuis un téléphone fixe ou mobile

Pour connaître le tarif, écoutez le message en début d'appel

depuis l'étranger : + 33 (0)8 10 46 76 87

Références

- **Code général des impôts : articles 34 à 35** - Définition des bénéfices industriels et commerciaux (article 34)

- Code général des impôts : articles 35 bis à 35 ter - Exonérations pour les locations meublées (article 35 bis)
- Code général des impôts : article 50-0 - Régime des micro-entreprises
- Bofip-impôts n°BOI-BIC-CHAMP-40 relatif à la location en meublé



***Mairie
de Nargis***

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F32744>