

MISE EN LOCATION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME PAR UN LOUEUR NON-PROFESSIONNEL

Mettre en location un meublé de tourisme est le fait de proposer un local d'habitation meublé à la location, de manière répétée et pour de courtes durées, à une clientèle de passage et pour son usage exclusif. Ce local d'habitation meublé mis en location peut être votre résidence secondaire ou votre résidence principale.

1/ Démarches auprès de la Mairie

Vous devez déclarer le logement en mairie (celle du lieu du logement loué), en utilisant le formulaire cerfa n° 14004*03.

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_14004.do

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Cette formalité est gratuite.

2/ Démarches auprès des impôts

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Vous devez vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire cerfa n° 11921*04 (POi), en pièce jointe.

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee.

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 (CFE).

Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) de Toulouse – Rangueil :

sie.toulouse-sud-est@dgfip.finances.gouv.fr - 05 34 31 12 12

Vous devrez payer des cotisations sociales si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €.

3/ Régime fiscal

Les revenus tirés de la location, 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).

Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- aucun membre du foyer fiscal n'est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 € ;
- ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

En fonction des revenus locatifs dégagés, vous pouvez choisir entre un régime micro-BIC (micro-entreprise) et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de bénéfice réel.

➤ Régime micro-BIC (micro-entreprise)

Si vous donnez en location un meublé de tourisme (classement préfectoral) ou une chambre d'hôtes, et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 170 000 €, le régime "micro-BIC" s'applique.

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

Si vous donnez en location un meublé non classé (gîte rural) et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 70 000 €, 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.

À noter : si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.

Le fonctionnement du régime micro-BIC est particulièrement simple et approprié aux particuliers.

➤ **Régime dit de bénéfice réel**

Si vous donnez en location un meublé de tourisme (classement préfectoral) ou une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 170 000 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de bénéfice réel.

Si vous donnez en location un meublé non classé (gîte rural) et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 70 000 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de bénéfice réel.

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

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus (ex : les charges de propriété et de gestion - amortissements, frais financiers ; les charges se rattachant à la location - frais d'annonces...).

Avant de choisir ce régime, il est vivement conseillé de réaliser des calculs prévisionnels sur deux ans, de manière à vérifier la pertinence de l'option. Le régime réel est plus complexe que le régime « micro-BIC ». Il implique entre autres la tenue d'une comptabilité rigoureuse. C'est la raison pour laquelle il est recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) avant d'opter pour le régime réel. Ce professionnel vous exposera, suivant votre cas, les avantages mais aussi les contraintes que constituerait pour vous un tel régime.

4/ Déclaration

➤ **Régime micro-BIC (micro-entreprise)**

Si vous relevez du régime "micro-BIC", vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus : déclaration complémentaire de revenus (indiquer votre numéro SIRET).

Cerfa n° 11222*20 (2042-C-PRO)

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042/2018/2042_2296.pdf

➤ **Régime dit de bénéfice réel**

Si vous relevez du régime dit de bénéfice réel, vous devez :

- remplir une déclaration spéciale : cerfa n° 11085*20

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2031-sd/2018/2031-sd_2090.pdf

- reporter les montants sur votre déclaration de revenus : cerfa n° 11222*20

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042/2018/2042_2296.pdf

5/ Taxe de séjour

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais a institué une taxe de séjour au réel.

La collecte, la déclaration et le reversement de la taxe de séjour se font à partir de la plateforme :

<https://terresdulauragais.taxesejour.fr/>

Contact : terresdulauragais@taxesejour.fr - 05 31 50 45 42

Une taxe additionnelle de 10 % à la taxe de séjour a été instituée par le Conseil Départemental de Haute-Garonne. Cette taxe additionnelle est établie et recouvrée selon les mêmes modalités que la taxe de séjour à laquelle elle s'ajoute.