



LAURAGAIS
TOURISME

Formulaire POi pour les loueurs professionnels et non professionnels : n'oubliez pas de vous déclarer !

Mode d'emploi pour remplir la déclaration POi

Pour commercer, vous trouverez le formulaire POi et sa notice sur le site Service Public

- Ce formulaire concerne tous les loueurs de meublés professionnels (LMP) et non professionnels (LMNP), même ceux qui exercent déjà une activité non salariée.
- Ce formulaire définit votre choix d'imposition « micro BIC », « réel simplifié », « réel » et détermine les règles fiscales en conséquence.

Mais attardons nous sur les LMNP, qui ne demandent pas assistance en règle générale à des cabinets comptables au contraire des LMP.

Avez-vous déjà exercé une activité non salariée ?

Si vous avez déjà créé une entreprise, cochez « Oui » et indiquez votre numéro SIREN. Dans le cas contraire, cochez « Non »

P0 i cerfa 11921*05

DECLARATION DE DEBUT D'ACTIVITE

PERSONNE PHYSIQUE

EXERCICE D'UNE ACTIVITE NON SALARIEE INDEPENDANTE
Cet imprimé ne concerne pas les activités commerciale, industrielle, artisanale, agricole, libérale et assimilée, ni d'agent commercial.

RESERVE AU CFE G I D

Déclaration n° _____
Reçue le _____
Transmise le _____

Réinitialiser
Imprimer

1 Avez-vous déjà exercé une activité non salariée oui non Si oui, rappelez votre numéro unique d'identification _____

REPLIR DANS TOUS LES CAS les cadres n° 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 15. Selon votre situation les cadres 2A, 2B, 6, 8, 9, 10, 12

DECLARATION RELATIVE AU MODE D'EXERCICE

2A ENTREPRENEUR INDIVIDUEL (EI)

2B ENTREPRENEUR INDIVIDUEL A RESPONSABILITE LIMITEE (EIRL) : remplir l'intercalaire PEIRL IMPOT

Déclaration relative au mode d'exercice

Vous n'êtes pas obligé de remplir cette partie selon votre cas.

Options fiscales

Dans le cadre d'une location meublée, les revenus perçus sont imposés dans la catégorie Bénéfices industriels et Commerciaux (BIC). Vous ne devez donc pas vous préoccuper de la case Bénéfices Non Commerciaux (BNC) de la case n°11.

Dans cette case 11 vous devez choisir entre le régime micro ou réel simplifié.

Nous vous détaillons dans la partie suivante les implications de ce choix (qui est crucial !).

Vous avez, ensuite, une partie dédiée à la TVA. Dans le cadre d'une location meublée sans prestation, vous n'êtes pas assujettis à la TVA. Cochez donc la case Franchise en base.

OPTIONS FISCALES (HORS EIRL)	
11 B.I.C : <input type="checkbox"/> Micro <input type="checkbox"/> Réel simplifié <input type="checkbox"/> Réel normal Date de clôture de l'exercice comptable (jour, mois) <input type="text"/>	T.V.A : <input type="checkbox"/> Franchise en base <input type="checkbox"/> Réel simplifié <input type="checkbox"/> Réel normal <input type="checkbox"/> Mini-réel <input type="checkbox"/> Assujettissement à la TVA en cas d'opérations imposables sur option. <input type="checkbox"/> Option pour le dépôt de déclarations trimestrielles, si TVA estimée inférieure à un plafond de 4 000 € / an
B.N.C : <input type="checkbox"/> Régime spécial B.N.C (fiscal micro) <input type="checkbox"/> Déclaration contrôlée, dans ce cas : <input type="checkbox"/> Option pour la tenue d'une comptabilité créances / dettes	T.V.A : <input type="checkbox"/> Franchise en base <input type="checkbox"/> Réel simplifié <input type="checkbox"/> Réel normal <input type="checkbox"/> Option pour le dépôt de déclarations trimestrielles si TVA estimée inférieure à un plafond de 4 000 € / an

Conséquences sur la fiscalité micro-BIC ou réel ?

Ce choix sur la case 11 est crucial puisque vous allez décider de déclarer vos charges :

- **micro** : les charges égalent 50% du loyer
- **régime réel** : les charges sont déclarées au réel + des amortissements comptables

Ces amortissements comptables en régime réel correspondent selon nous à une niche fiscale qui est très avantageuse, notamment en zone tendue. Pour comprendre comment ce régime vous permet de réduire fortement votre base imposable, consultez la [fiche sur le régime réel](#).

Si vous choisissez ce régime, il est préférable selon nous de se **faire accompagner par un comptable pour les déclarations annuelles** ; il pourra également s'occuper de remplir cette déclaration P0i pour vous et de faire les démarches auprès du greffe du tribunal.

Que faire en cas d'oubli de déclaration POi ?

En théorie vous devez faire ces démarches **dans les 15 jours suivant le démarrage d'activité**. En pratique plein de bailleurs « oublient » cette étape, ne sont pas connus auprès des impôts comme loueurs LMNP et déclarent par défaut leurs revenus au micro-BIC. Peut-être ont-ils conscience que cet oubli les exonère de devoir payer la CFE et la CVAE qui sont pourtant légalement dues,

Notre comptable nous a confirmé qu'il était toujours possible de faire la déclaration à posteriori, sans conséquence financière, et en profiter pour opter à ce moment pour le régime réel. Ce choix de l'option au réel peut même s'appliquer pour l'année en cours (contrairement à un changement d'option du micro au réel qui doit se faire avant le 1er février pour l'année en cours). Pour en savoir plus, **contactez votre centre des impôts** pour voir comment régulariser votre situation.