

Les revenus tirés de la location meublée occasionnelle relèvent désormais des BIC

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des revenus issus d'une location meublée relèvent des bénéfices industriels et commerciaux, que l'activité soit occasionnelle ou habituelle. Cette mesure s'applique à l'impôt sur le revenu dû à compter des revenus perçus en 2017.

Un divorce par acte sous signature privée contresigné par avocats

Lorsque les profits provenaient d'une location meublée effectuée à **titre habituel**, ils relevaient des bénéfices industriels et commerciaux. Ceux tirés d'une location à **titre occasionnel** étaient imposables dans la catégorie des revenus fonciers

Changements

La notion de caractère **habituel** ou **occasionnel** de la location meublée disparaît. Toute personne qui donne en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés exerce une activité relevant des BIC. La difficulté quant à l'appréciation du caractère habituel ou occasionnel est écartée. Cette modification ne touche pas la distinction entre **loueur professionnel** et **loueur non professionnel**. Seuls les revenus tirés de la **location nue** demeurent imposables dans la catégorie des revenus fonciers

L'exonération pour la location d'une partie de la résidence principale

Le loueur bénéficie d'une **exonération totale** des produits tirés de la location lorsque celle-ci constitue, pour le locataire, sa résidence principale et que le loyer est fixé dans des limites raisonnables. Il faut que la location soit habituelle. Cette exonération ne s'applique donc pas lorsque la personne loue ou sous-loue une partie de son habitation à des personnes n'y élisant pas domicile (**chambre d'hôtes**)

Le régime appliqué aux loueurs à titre occasionnel

- Ces personnes relèveront généralement du **régime micro**. Ceci implique des seuils et abattements plus élevés. Le régime **micro-BIC** est applicable dès lors que les recettes de l'année précédente ne dépassent pas **33 100 €**. Un abattement pour frais est alors fixé à 50 %, avec un minimum de 305 €. Le régime **micro-BIC** est plus avantageux que le régime **micro-foncier** (revenu brut inférieur à 15 000€ et abattement de 30 %).
- Un **régime réel d'imposition** peut être retenu, de plein droit, ou le plus souvent sur option. Les déficits subits ne sont alors imposables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

La déclaration des revenus

- Les contribuables placés sous le **régime micro-BIC** devront désormais déclarer le montant de leurs recettes annuelles sur la **déclaration complémentaire** à la déclaration annuelle des revenus (n° 2042-C-PRO). Jusqu'alors, la déclaration se faisait directement avec l'ensemble des revenus (n° 2042).
- Les contribuables placés sous le **régime réel d'imposition** devront déclarer, par **voie électronique**, le montant de leurs résultats sur la **déclaration spéciale n° 2031**, en lieu et place de la déclaration n°2044 annexée à la déclaration d'ensemble des revenus. Ce montant devra également être reporté sur la déclaration n° 2042-C-PRO.

L'activité de location meublée à titre occasionnel par une société civile

Une telle activité peut entraîner son **assujettissement à l'impôt sur les sociétés**. L'administration fiscale fait preuve d'une certaine tolérance puisqu'elle admet qu'une société civile puisse exercer une activité commerciale si elle ne dépasse pas 10 % de ses recettes totales hors taxe.

Tableau récapitulatif

Location meublée exercée à titre occasionnel	Situation actuelle	Situation nouvelle
Catégorie d'imposition	Revenus fonciers	Bénéfices industriels et commerciaux
Cas d'exonération	-	Location meublée d'une partie de l'habitation principale lorsque les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale et que le prix est fixé dans des limites raisonnables
Régime micro	Revenu brut foncier annuel inférieur ou égal à 15 000 € Abattement forfaitaire de 30%	Recettes de l'année précédente inférieures à 33 100 € Abattement forfaitaire de 50 %, avec un minimum de 305 €
Régime réel	Imputation sur le revenu global des déficits fonciers résultant de dépenses (autres que les intérêts d'emprunt) dans la limite annuelle de 10 700 € Imputation sur les revenus fonciers des dix années suivantes de la fraction supérieure à cette limite et de celle correspondant aux intérêts d'emprunt	Imputation des déficits seulement sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes
Obligations déclaratives	Micro-foncier : déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 Réel : déclaration spéciale n° 2044 annexée à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042	Micro-BIC : déclaration complémentaire n° 2042- C-PRO à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 Réel : déclaration spéciale n° 2031 souscrite par voie électronique et report du montant du résultat sur la déclaration n° 2042-C-PRO