



EHPAD et L.M.N.P

Les locations meublées non professionnelles répondent à une définition précise et sont soumises à un régime fiscal et social particulier.

Un logement meublé peut être loué pour être utilisé comme résidence principale du locataire ou sur une base saisonnière, pour des clients occasionnels. Quels sont les avantages ? Quelle est la fiscalité ?

Louer comme résidence principale du locataire

La location meublée doit être équipée de tout le mobilier nécessaire au logement. Le bail doit être arrondi pour une durée minimum d'un an renouvelable (cette durée est réduite à 9 mois pour les étudiants, sans renouvellement automatique).

Location d'hébergements touristiques meublés

Qu'il s'agisse de votre résidence principale ou non, vous devez théoriquement déclarer le logement comme meublé de tourisme auprès de la mairie de la commune où se situe ce dernier. La règle est la même si vous louez des chambres chez vous, petit-déjeuner compris, (chambre d'hôtes) pour une ou plusieurs nuits à des touristes. Cette déclaration se fait au travers d'un formulaire spécifique, téléchargeable sur Internet (formulaire Cerfa n ° 14004 * 2).

De plus, si le logement est situé dans une commune de plus de 200000 habitants ou de plus de 50000 habitants en zone tendue, ou en proche banlieue parisienne, vous devez introduire une demande d'autorisation préalable, pour un changement d'usage avec la mairie, afin que vous puissiez le louer à plusieurs reprises pour une durée plus courte aux touristes. Ce sésame ouvert est extrêmement difficile à obtenir à Paris. La capitale exige que les propriétaires transforment un espace commercial en maison. Cette déclaration doit vous permettre d'obtenir un numéro qui apparaît sur toute annonce de location. Le bailleur doit se renseigner auprès de la commune où se situe son appartement meublé, afin de connaître les procédures applicables.

Si vous passez par un intermédiaire, qu'il s'agisse d'un agent immobilier «classique» ou d'une plateforme Internet, vous devez lui remettre une attestation sous serment attestant que vous avez rempli toutes vos obligations, mentionnant si le logement est votre résidence principale

ou non, et le cas échéant, ainsi que le numéro de déclaration. S'il s'agit de votre résidence principale, l'intermédiaire devra s'assurer qu'elle n'est pas louée plus de 120 jours par an. Il doit tenir un décompte du nombre de nuits occupées et s'il dépasse 120 nuits par an, le logement ne pourra plus être proposé à la location jusqu'à la fin de l'année en cours.

Quelle fiscalité ?

Que l'activité soit exercée de manière régulière ou occasionnelle, les loyers sont soumis à un impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Tant qu'ils ne dépassent pas 33.100 € par an, ils sont imposables sous un régime simplifié, dit micro-BIC, c'est-à-dire calculer votre revenu imposable en appliquant une réduction de 50% sur le montant des loyers qui sont perçus. 15,5% de cotisations sociales sont ajoutées si vos revenus ne dépassent pas 23 000 € par an.

Au-delà de ce seuil de 23000 €, votre activité est considérée comme exercée dans la limite de la capacité professionnelle et vous devez donc payer les charges sociales correspondantes (22,7%) au même titre qu'un micro-entrepreneur.

Pour assurer une plus grande sécurité, il peut être judicieux de faire rédiger le bail par votre notaire. En cas d'incident de paiement par exemple, la valeur de ce document vous permet de vous adresser directement à un huissier sans avoir à obtenir au préalable une décision de justice.

© 2021 2sp-conseil.