

## La fiscalité de la location meublée

### Description

La fiscalité de la location meublée est un domaine essentiel pour les propriétaires qui souhaitent faire un [contrat de location meublée](#).

Contrairement à la location nue, où les revenus fonciers sont taxés selon un régime spécifique, la location meublée est soumise à des règles fiscales particulières.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de contrats de location meublée](#)

## Qu'est-ce que la fiscalité de la location meublée ?

Pour rappel, la location meublée est une **forme de location immobilière** où le logement est loué avec un **équipement suffisant** pour permettre au locataire d'y vivre sans avoir à apporter son propre mobilier.

Ainsi, sous ce régime, les loyers sont généralement considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), entraînant des implications fiscales spécifiques pour les bailleurs.

**Bon à savoir :** les BIC (bénéfices Industriels et commerciaux) ne peuvent pas être considérés comme des revenus fonciers, à l'inverse de la [fiscalité de locations vides](#).

Ainsi, pour que le logement soit considéré comme une location meublée il doit comporter certains éléments.

La liste est la suivante :

- Un ensemble de literie comprenant une couette ou une couverture ;
- Des dispositifs d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambres à coucher (tels que des rideaux/stores) ;
- Des équipements de cuisine (plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes) ;
- Un réfrigérateur et éventuellement un congélateur ;
- De la vaisselle nécessaire pour les repas et des ustensiles de cuisine ;

- Une table et des chaises pour les repas ;
- Des étagères de rangement pour les effets personnels ;
- Des luminaires pour l'éclairage des pièces ;
- Du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

**Bon à savoir :** dans le cadre d'un [contrat de location meublée](#) pour une courte durée, les règles sont différentes.

## Quels sont les revenus à déclarer pour la fiscalité de la location meublée ?

Dans la [fiscalité immobilière de la location](#), il est important de savoir quels revenus déclarer, quelles dépenses peuvent être déduites, et dans quels cas les recettes de location peuvent être exonérées.

### Les revenus à déclarer

Lorsque vous remplissez votre déclaration fiscale pour la location meublée, il est important de savoir [comment déclarer une location meublée](#).

Pour cela il faut **mentionner tous les revenus générés par cette activité**.

Ainsi, cela englobe :

- Les loyers perçus : ce sont les montants versés par vos locataires en échange de l'utilisation de votre bien immobilier meublé ;
- Les revenus accessoires : cela inclut les sommes perçues pour des services supplémentaires tels que le petit-déjeuner, le ménage, etc. ;
- Les subventions et aides publiques : si vous avez bénéficié d'une aide financière pour aménager ou rénover votre bien en vue de sa location meublée, ces sommes doivent également être déclarées.

**Attention :** si vous utilisez des plateformes comme Airbnb pour louer votre bien, les revenus générés doivent également être déclarés.

### Les déductions des dépenses liées à l'activité

En plus de déclarer vos revenus, vous avez la possibilité de **déduire certaines dépenses liées à cette activité**.

Ainsi, il peut s'agir de frais d'entretien, de gestion, les intérêts d'emprunt, etc.

**A noter:** il est recommandé de conserver toutes les pièces justificatives des dépenses afin de pouvoir les présenter en cas de contrôle fiscal.

## L'exonération des recettes de location meublée

Il existe une exception où les **recettes de la location meublée ne sont pas imposables.**

**A noter:** tous les revenus issus de la location meublée, qu'elle soit gérée par une agence immobilière ou via une plateforme en ligne, sont imposables et doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale.

Pour cela, certaines **conditions doivent être respectées, à savoir :**

- Vous devez louer ou sous louer une partie de votre résidence principale ;
- Les pièces louées doivent constituer la résidence principale (ou temporaire pour un salarié saisonnier) du locataire ou du sous-locataire meublée ;
- Le loyer doit respecter des limites raisonnables établies sur la base d'un plafond annuel par mètre carré.

**A noter:** en 2024, ce plafond est fixé à 206€ par an par mètre carré pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de-France et à 152€ par an et par mètre carré dans les autres régions.

## Comment déclarer fiscalement les revenus de location meublée ?

Afin de déclarer les revenus de la location meublée, il y a deux éléments à prendre en compte :

- Si vos recettes annuelles sont en dessous de 77 700€ HT ;
- Si vos revenus annuels dépassent 77 700€ HT.

## Les recettes annuelles inférieures à 77 700€ HT

Si vos recettes annuelles sont en **dessous de 77 700€ HT**, vous avez le choix entre le **régime micro BIC et le régime réel**.

**Zoom** : aussi, si vous souhaitez conclure un tel contrat, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail de location meublée](#) ! Il vous suffit de remplir un questionnaire et le contrat sera conforme à vos besoins ! Ce modèle est rédigé par nos avocats expérimentés et vous permettra d'éviter toute erreur ou oubli des mentions obligatoires.

Avec le micro BIC, vous déclarez le total de vos recettes avec un **abattement forfaitaire de 50 % et un minimum de 305 € représentatif des charges**.

**Bon à savoir** : les revenus provenant de la location de logements meublés sont imposables selon la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Avec le régime réel, vous pouvez bénéficier de déductions supplémentaires en **reportant le montant de vos recettes sur la déclaration professionnelle 2031-SD**.

Ainsi, le régime réel permet de déduire certaines charges dont :

- [Le prix du bail de la location chez le notaire](#) ;
- La taxe foncière ;
- Les frais d'assurance ;
- Les honoraires d'un expert-comptable ;
- Les factures de réparation et entretien ;
- Les frais de litige avec un locataire, etc.

**Bon à savoir** : si vos recettes locatives annuelles sont inférieures à 23 000€ ou représentent moins de la moitié des revenus de votre foyer fiscal, vous êtes considéré comme loueur non professionnel (LMNP). Dans le cas contraire, vous êtes classé comme loueur professionnel (LMP).

## Les revenus annuels supérieurs à 77 700€ HT

Si vos revenus annuels **dépassent 77 700€ HT**, vous êtes automatiquement soumis au **régime réel**.

Vous devez déclarer le montant de vos recettes sur la **déclaration professionnelle 2031-SD**, puis reporter le résultat sur votre **déclaration complémentaire de revenus 2042C-Pro** dans la rubrique "revenus des locations meublées non professionnelles".

**A noter:** en tant que propriétaire du logement loué, vous êtes également redevable de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) si la valeur de vos biens immobiliers dépasse un certain **seuil**.

De plus, vous devez vous acquitter de :

- La taxe foncière en tant que propriétaire du logement que vous louez ;
- La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) si votre chiffre d'affaires HT dépasse 152 500€.

**A noter:** avant de louer votre logement, il est obligatoire de déclarer la création de cette activité. Il faut déclarer sur le site du guichet unique hébergé par l'INPI. Il est important d'obtenir un numéro d'identification et être en règle avec l'administration fiscale. De plus, vous devez vérifier si votre bien est soumis à des réglementations spécifiques dans votre commune telles que les autorisations de location touristique.

## Comment déclarer votre activité de location meublée et comprendre si vous devez payer des cotisations sociales ?

Pour le régime micro-entrepreneur, vous devez **vous affilier et déclarer vos recettes** sur le site [autoentrepreneur.ursaff.fr](https://autoentrepreneur.ursaff.fr).

Ainsi, pour le statut de travailleur indépendant, vous relèvez de la **sécurité sociale des indépendants**.

De plus, dans ce cas, il faut s'affilier sur le site du guichet unique via l'INPI et déclarer vos bénéfices sur [impot.gouv.fr](https://impot.gouv.fr).

**A noter:** le [taux de TVA applicable à la location meublée](#) peut varier en fonction de différents critères, notamment du type de location (courte ou longue durée) et de la nature des services fournis avec des taux réduits possible pour certaines prestations complémentaires.

## Tableau récapitulatif des options de déclaration pour la location meublée

Voici un tableau qui résume les différentes options de déclaration et de paiement des

---

cotisations sociales en fonction du niveau de vos recettes annuelles de location meublée.

Recettes annuelles	Régime de cotisations sociales	Procédure de déclaration de paiement des cotisations sociales
Inférieures à 23 000€	Pas de cotisations sociales (mais déclaration obligatoire dans la déclaration annuelle de revenus)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Aucune cotisation à payer ;</li><li>– Déclaration des revenus dans votre déclaration annuelle de revenus</li></ul>
Entre 23 000 et 77 700€	<ul style="list-style-type: none"><li>– Régime micro-entrepreneur</li><li>– Statut de travailleur indépendant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Régime micro-entrepreneur : affiliation sur <a href="https://autoentrepreneur.ursaff.fr">autoentrepreneur.ursaff.fr</a></li><li>– Statut de travailleur indépendant : affiliation sur le guichet unique et déclaration sur <a href="https://impot.gouv.fr">impot.gouv.fr</a></li></ul>
Supérieures à 77 700€	Statut de travailleur indépendant	<ul style="list-style-type: none"><li>– Affiliation sur le guichet unique et déclarations de cotisations sociales sur <a href="https://impot.gouv.fr">impot.gouv.fr</a></li></ul>

**Bon à savoir :** pour les revenus locatifs de l'année 2023, leur déclaration doit être effectuée en avril 2024. Elle doit être faite lors de la déclaration annuelle de revenus.

## FAQ

### Quelle est la différence entre la location meublée et la location nue ?

La principale différence réside dans le fait que la location meublée est louée avec des meubles et des équipements, tandis que la location nue est louée sans aucun mobilier ni équipement.

## **Y a t-il des avantages fiscaux spécifiques à la location meublée?**

Oui, la location meublée peut bénéficier d'avantages fiscaux tels que l'amortissement du mobilier et des équipements. Cela permet de réduire le montant imposable des revenus locatifs.

## **La location meublée est-elle soumise à la TVA ?**

En général, la location meublée est exonérée des taux de TVA. Cependant, certaines locations meublées peuvent être assujetties à la TVA si le propriétaire opte pour ce régime et remplit certaines conditions spécifiques.