Le régime micro BIC de la location meublée

Description

Le régime de micro BIC pour la location meublée est une option fiscale avantageuse, pour les propriétaires qui bénéficient d'une simplification administrative.

Toutefois, il est impératif de comprendre les conditions fiscales de ce choix, les règles spécifiques au régime micro BIC de location meublée et maximiser les avantages de la location meublée qui en découlent.

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 bail de location meublée

Qu'est ce que le régime micro BIC de la location meublée ?

Le régime micro BIC de la location meublée est spécifique. C'est pour cela qu'il est important de définir la notion et de connaître les conditions pour être éligible à ce régime.

Définition du régime micro BIC

Le régime de micro BNC est une **abréviation de "Bénéfices Industriels et Commerciaux"**.

C'est un régime fiscal simplifié en France et applicable aux activités de location meublée.

Les conditions pour être éligible à ce régime

Plusieurs conditions sont requises pour pouvoir bénéficier de ce régime :

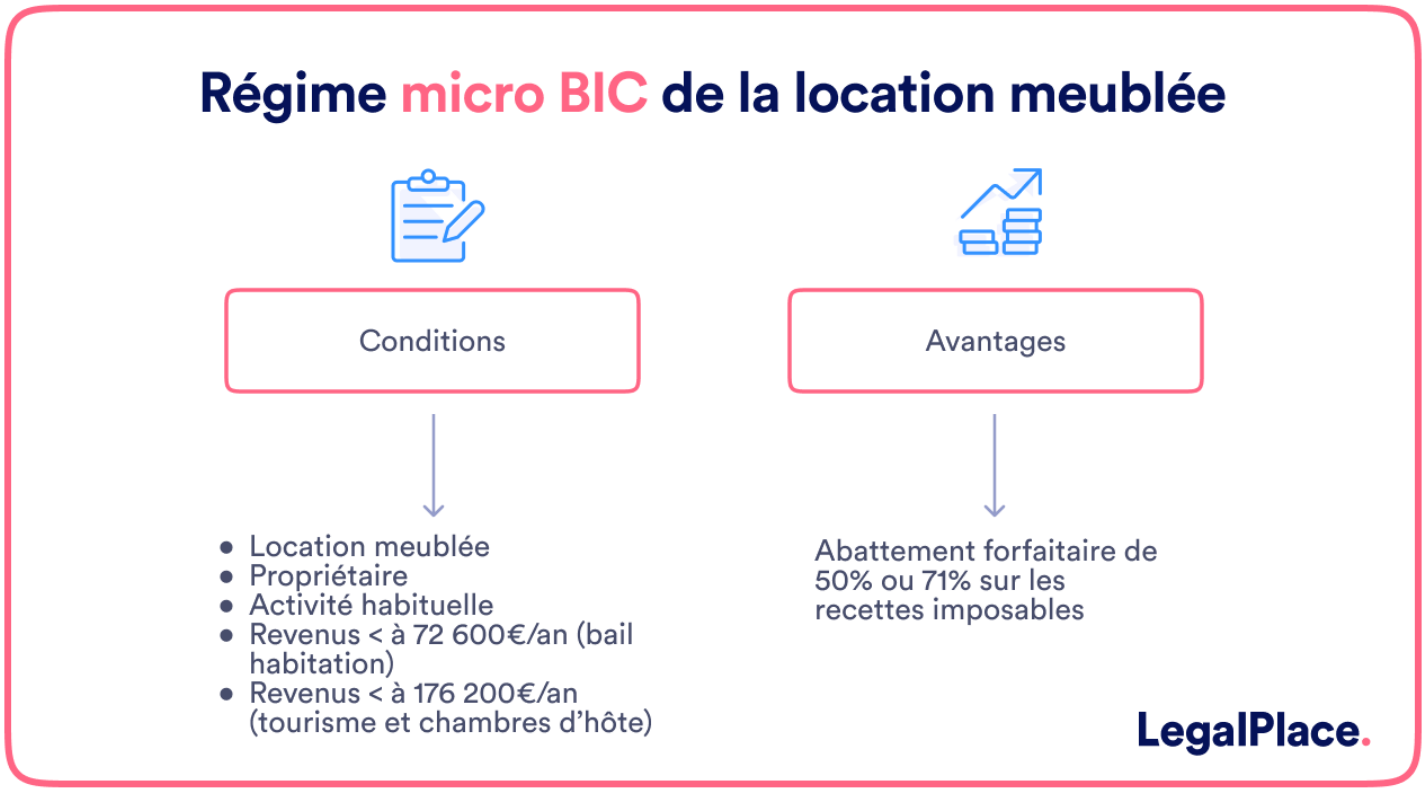
- Vous êtes propriétaire ;
- Votre activité doit être de la location meublée : le bien doit être équipé de tout le mobilier nécessaire ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- L’activité doit être habituelle (pas d’activité occasionnelle) ;
- Vos revenus locatifs pour l’année 2023 ne doivent pas dépasser le seuil de 77 700€ (bail d’habitation en meublé) et seuil de 188 700€ pour les locations meublées de tourisme et chambres d’hôtes.

Bon à savoir : au-delà du seuil du micro BIC de 77 700€, vous êtes automatiquement soumis au régime réel. Ce plafond est révisable tous les 3 ans.
Régime micro BIC de la location meublée :

- Conditions: location meublée ,propriétaire, activité habituelle, revenus inférieur à 72 600€/an (bail habitation), revenus inférieur à 176 200€/an (tourisme et chambres d’hôte);
- Avantages : abattement forfaitaire de 50% ou 71%sur les recettes imposables.



Quels sont les avantages offerts avec ce régime micro BIC en location meublée ?

On distingue ce régime par ses avantages :

- La simplicité des formalités déclaratives : pas besoin de tenir une comptabilité détaillée ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- L’abattement forfaitaire sur les revenus locatifs : le micro-bic donne droit à un abattement de 50% avant imposition. Cela signifie que seulement la moitié du montant réel de vos recettes de location meublée sera pris en compte pour le calcul de votre revenu imposable ;
- Les obligations comptables sont allégées ;
- Simple pour les débutants : le régime micro bic offre une approche simplifiée de la fiscalité sans nécessiter une gestion comptable complexe.

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.

Quel est le régime fiscal de la location meublée ?

La première préoccupation qui apparaît souvent concerne le terme de location meublée, tandis que la deuxième interrogation porte sur la fiscalité associée au régime du micro-BIC.

Des précisions sur le terme de location meublée

Est considéré comme une location meublée un **local d’habitation avec des équipements nécessaires pour qu’un locataire y vive**.

Plus précisément, c’est le décret n°2015-981 du 31/07/2015 qui a listé les éléments nécessaires pour justifier d’un logement meublé (literie, plaques de cuisson, vaisselle, luminaires, étagères de rangement, matériel d’entretien ménager adapté au logement etc.).

A noter: il n’est pas obligatoire d’exercer votre activité de location meublée à des fins professionnelles pour pouvoir profiter du régime micro-BIC.

L’article 35 bis du Code Général des Impôts, expose deux cas spécifiques pour le micro-entrepreneur à l’exonération d’impôt lors de la location d’un bien meublé :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- La location ou sous-location d'une partie de sa résidence principale, sous réserve que le prix de la location soit considéré comme "raisonnable" ;
- La location ou sous-location d'une partie de sa résidence principale à des personnes de passage. C'est-à-dire, que les revenus générés par cette location sont exemptés d'impôts.

Pour le second cas, la durée du bail de location n'a pas d'influence sur l'exonération.

Bon à savoir : en principe, les loyers des contrats de location de logements meublés (baux d'habitations meublées) sont exonérés de la TVA comme pour les logements non meublés. Cependant, il y a des cas exceptionnels où un taux TVA est applicable à une location meublée. De plus, la taxe d'habitation du bail meublée peut être applicable dans certaines situations pour le bailleur.

La fiscalité pour un régime Micro BIC

Les revenus tirés d'une location en meublé non professionnel sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bon à savoir : pour plus de détails sur la fiscalité d'une location meublée, ou la fiscalité applicable à la location vide n'hésitez pas à consulter nos articles sur le sujet.

De fait, vous êtes considéré **comme un loueur non professionnel** si vous remplissez au moins l'une des conditions suivantes :

- Les revenus annuels générés par cette activité au sein de l'ensemble des membres de votre foyer fiscal, qui regroupe des personnes faisant l'objet d'une déclaration de revenus unique (par exemple : conjoints et enfants à charge), ne dépassent pas 23 000 € ;
- Les revenus provenant de la location meublée sont également inférieurs au total des autres sources de revenus d'activité de votre foyer fiscal, tels que les salaires et autres bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Bon à savoir : en tant que loueur non professionnel, vous payez uniquement des prélèvements sociaux.

Comment faire pour déclarer ce régime micro BIC ?

Pour déclarer vos revenus tirés de la location meublée, il est nécessaire de déposer une déclaration n°2042-C-PRO, en complément du formulaire de déclaration des revenus n°2042

© 2023 LEGALPLACE SAS

., variant que vous soyez un loueur en meublé professionnel ou non professionnel.

Loueur en meublé non professionnel

Il y a des éléments à mentionner dans votre déclaration :

- Compléter les lignes 5ND, 5OD ou 5PD par le montant total des sommes que vous avez perçu (tels que les loyers, les charges facturées au locataire dans le cadre de vos locations). Un abattement forfaitaire de 50% sera appliqué ;
- Compléter les lignes 5ND, 5OD, 5PG avec le montant de vos recettes tirés de la location des meublés de tourisme ou chambres d'hôte. Un abattement forfaitaire de 71% sera appliqué.

Attention : pour bénéficier de ses abattements forfaitaires, il faut un minimum de 305 €.

Loueur en meublé professionnel

Pour le loueur professionnel d'un local meublé, il faut indiquer le montant des sommes encaissées de la ligne 5KP à 5MP.

A noter: les revenus perçus en 2023 sont ainsi à déclarer en avril 2024.

Comment les revenus sont-ils calculés avec le régime micro BIC ?

Il y a **trois étapes pour calculer le revenu** avec le régime du micro BIC :

Étape 1 : déterminer le chiffre d'affaires. C'est-à-dire, le montant total des ventes de biens ou de prestations de services réalisé au cours de l'année par l'entreprise.

Étape 2 : appliquer le taux forfaitaire. Plus précisément, selon la nature de l'activité, il y a un taux prévu qu'il faut appliquer au chiffre d'affaires. Cela permet de déterminer le bénéfice qui va être imposable.

Étape 3 : déterminer le revenu imposable : ainsi, le bénéfice est calculé et intégré dans le revenu global du foyer fiscal.

Quelles sont les différences entre le régime réel et le

© 2023 LEGALPLACE SAS

régime micro BIC ?

Il existe des différences notables entre ces deux régimes.

Ainsi, la comparaison des deux régimes **s'axe sur 4 différents points** :

- L'assiette d'imposition
- La déclaration des charges ;
- La comptabilité ;
- Le seuil de chiffre d'affaires.

Voici un tableau récapitulatif des principales différences entre le régime micro-BIC et le régime réel.

	Régime Micro BIC	**Régime Réel**
Assiette d'imposition	Abattement forfaitaire sur les recettes. L'entrepreneur n'a pas besoin de détailler ses charges réelles.	Déclaration des revenus en fonc des recettes réelles et déduction charges réelles. La comptabilité être détaillée.
Déclaration des charges	L'abattement forfaitaire est censé couvrir l'ensemble des charges liées à l'activité.	Possibilité de déduire l'ensemble charges réelles sous réserve de législation en vigueur
Comptabilité	Pas besoin de détailler les charges, simplement garder les justificatifs	Tenue complète avec pièces justificatives
Seuil de chiffre d'affaires	Seuil en fonction de la nature de l'activité	Pas de seuil

FAQ

Pourquoi choisir le régime micro BIC ?

Vos charges sur l'année sont inférieures à 50% du montant de vos recettes. Vous pouvez bénéficier du micro BNC si nos recettes annuelles liées à la location sont inférieures à 71 600 euros.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quelle est la différence entre micro BIC et micro BNC ?

On utilise la catégorie micro BIC pour les bénéfices industriels et commerciaux contrairement au micro BNC qui est la catégorie pour des activités libérales, ce sera le régime des bénéfices non commerciaux.

Quelles sont les charges que je peux déduire de mes revenus de location meublée BIC ?

Généralement, vous pouvez déduire les factures d’entretien et de réparation, les charges de copropriété, la CFE, les frais d’assurance etc.

© 2023 LEGALPLACE SAS