

Location en meublé et régime micro : Un mécanisme à deux vitesses



Beaucoup de loueurs en meublé peuvent prétendre au bénéfice du régime des micro-entreprises. Ce régime permet de simplifier le mode de détermination de l'assiette taxable. Dans ce cadre, le contribuable se contente de déclarer le montant du chiffre d'affaires réalisé et les charges sont alors déterminées forfaitairement.

Selon les situations deux taux de charges sont susceptibles de s'appliquer.

Dans le cadre d'une mise à jour du BOFIP, l'administration vient de préciser les modalités d'application du régime micro aux loueurs en meublé. (**BOI-BIC-CHAMP-40-20-20130621**).

Le régime des micro-entreprises prévu sous certaines conditions à l'article 50-0 du CGI (BOI-BIC-DECLA-20) s'applique au loueur en meublé à la condition qu'il bénéficie du régime de la franchise en base de TVA prévu à l'article 293 B du CGI et que son chiffre d'affaires annuel, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, n'excède pas un certain seuil.

Ce seuil dépend du type de location réalisée et non de son caractère professionnel ou non professionnel. Pour les locations de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, mentionnées aux 1° à 3° du III de l'article 1407 du CGI, le seuil de chiffre d'affaires est le premier seuil mentionné au premier alinéa du 1 de l'article 50-0 du CGI. L'abattement forfaitaire représentatif des charges est alors de 71 %.

Pour être qualifiés de gîtes ruraux, les locaux meublés doivent être classés « Gîtes de France ». Cette qualification ne résulte pas d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais départemental des « Gîtes de France ».

Pour être qualifiés de meublés de tourisme, les locaux doivent obtenir un classement qui, conformément à l'article L. 324-1 du code du tourisme, résulte d'une décision prise par l'organisme qui effectue la visite de classement.

Les chambres d'hôtes ne nécessitent, quant à elles, aucun classement mais doivent répondre à la définition donnée par l'article L. 324-3 du code du tourisme : il doit s'agir de chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Pour les locations meublées autres que les locations de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes remplissant les critères précités, notamment de classement quand il en existe un, le seuil de chiffre d'affaires est le second seuil mentionné au premier alinéa du 1 de l'article 50-0 du CGI. L'abattement forfaitaire représentatif des charges est, dans ce cas, de 50 %.

Annexes :

Code général des impôts : Article 50-0 - Modifié par Décret n°2011-645 du 9 juin 2011 - art. 1

1. Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, n'excède pas 81 500 € hors taxes s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place, ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 1° à 3° du III de l'article 1407, ou 32 600 € hors taxes s'il s'agit d'autres entreprises, sont soumises au régime défini au présent article pour l'imposition de leurs bénéfices.

Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache aux deux catégories définies au premier alinéa, le régime défini au présent article n'est applicable que si son chiffre d'affaires hors taxes global annuel n'excède pas 81 500 € et si le chiffre d'affaires hors taxes annuel afférent aux activités de la 2e catégorie ne dépasse pas 32 600 €.

Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la 1re catégorie et d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la 2e catégorie. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

Article 293 B Modifié par LOI n°2011-94 du 25 janvier 2011 - art. 31

I.-Pour leurs livraisons de biens et leurs prestations de services, les assujettis établis en France, bénéficient d'une franchise qui les dispense du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, lorsqu'ils n'ont pas réalisé :

1° Un chiffre d'affaires supérieur à :

a) 81 500 € l'année civile précédente ;

b) Ou 89 600 € l'année civile précédente, lorsque le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé le montant mentionné au a ;

2° Et un chiffre d'affaires afférent à des prestations de services, hors ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement, supérieur à :

a) 32 600 € l'année civile précédente ;

b) Ou 34 600 € l'année civile précédente, lorsque la pénultième année il n'a pas excédé le montant mentionné au a.