



Conseiller en gestion de patrimoine

Location meublée : mettre en location une partie de sa résidence principale

Vous êtes propriétaire de votre résidence principale et vous disposez de pièces libres que vous envisagez de mettre en location. Excellente idée pour compléter vos revenus ! Pour louer une partie de sa résidence principale, il faut toutefois respecter certaines règles. Quelles sont les démarches et la fiscalité ?

VOS DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

S'agissant de la mise en location de la résidence principale, il n'y a pas de déclaration préalable ni d'autorisation préalable de la mairie pour changement d'usage à demander. Cependant, il convient de procéder à l'enregistrement lorsque le bien se situe dans une ville ayant mis en place la procédure d'enregistrement, notamment à Paris, Lyon, Nice, Bordeaux, Toulouse, Cannes ou encore Annecy. Vous avez la possibilité de vous renseigner auprès de votre mairie pour savoir si votre commune a mis en place cette procédure. Par ailleurs, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee et ainsi réaliser votre déclaration d'activité au greffe du tribunal de commerce via le formulaire « POi ». Si votre bien est dans une copropriété, assurez-vous que le règlement de copropriété n'interdit pas la location saisonnière. A contrario, la location saisonnière est autorisée si rien n'est précisé dans le règlement. Au-delà des démarches administratives, notez qu'un propriétaire bailleur doit respecter un certain nombre d'obligations.



FISCALITÉ : QUEL EST LE PRINCIPE ?

Si vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale, il s'agit d'une location meublée et les loyers que vous percevez sont donc imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. A ce titre, vous pouvez choisir entre deux méthodes de calcul : soit au régime micro-BIC (si les recettes sont inférieures à 72 600 € HT ou 176 200 € HT pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés pour l'année 2020, 2021 et 2022) : l'occupation à titre personnel n'est pas considérée comme un revenu et l'abattement de 50 % (ou 71 % pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés) est applicable en totalité (il n'y a pas lieu de proratiser l'abattement entre les

périodes de location et d'occupation à titre personnel). Soit au régime réel : lorsque le bien n'est pas inscrit au bilan, seuls sont déductibles les frais et dépenses attachés exclusivement à la location (par exemple commissions d'agence, frais d'annonces ou encore consommations d'eau et d'énergie des locataires sur justificatifs). Les dépenses liées à la propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, taxe foncière...) et les charges locatives correspondant aux périodes d'occupation par le bailleur ne sont pas déductibles. Attention, si votre bien est inscrit au bilan, les loyers fictifs correspondant aux périodes d'occupation par le bailleur seront à réintégrer aux revenus imposables.

EXONÉRATION EN CAS DE LOCATION À UN LOCATAIRE QUI EN FAIT SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Jusqu'au 31 décembre 2023, les revenus de location en meublé d'une partie de la résidence principale sont exonérés d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux si :

- Les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale (pour des étudiants par exemple) ou s'il s'agit de la résidence temporaire d'un salarié saisonnier
- Le loueur réduit le nombre de pièces qu'il occupe dans son loge-

ment principal.

- Le prix de location est fixé dans des limites raisonnables. Le bulletin officiel des finances publiques mentionne un loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises n'excédant pas un plafond fixé, pour 2020, à 190 € en Ile-de-France et 140 € dans les autres régions. A défaut, les revenus sont imposables au régime micro-BIC ou au régime BIC réel.

EXONÉRATION EN CAS DE LOCATION SAISONNIÈRE

Jusqu'au 31 décembre 2023, les personnes qui louent de façon habituelle, en vue d'accueillir des personnes de passage, une ou plusieurs pièces de leur habitation principale (notamment les chambres d'hôtes lorsqu'elles font

partie de l'habitation principale des bailleurs) sont exonérées de l'impôt sur le revenu lorsque le produit de la location (loyer + prestation comme le téléphone, petit-déjeuner...) n'excède pas 760 € TTC par an.

AUTRES TAXES...

La mise en location meublée d'une partie de l'habitation principale du bailleur à un locataire ne donne lieu ni à un droit de mutation (droit d'enregistrement) ni à un impôt de plus-value. Les loyers et les prestations fournies le cas échéant ne sont en principe pas soumis à TVA. Ils peuvent cependant y être soumis si la location est qualifiée d'activité de « para-hôtellerie ». C'est le cas si la location est habi-

tuelle, régulière et assortie de la fourniture d'au moins trois des services suivants (effectués dans les conditions de l'hôtellerie) : petit-déjeuner, ménage quotidien, fourniture du linge et réception. Il existe toutefois une franchise en base de TVA permettant d'y échapper, si le chiffre d'affaires annuel reste inférieur à 85 800 euros. La Contribution foncière des entreprises n'est pas due lorsque le locataire occupe le

bien à titre de résidence principale et le loyer est raisonnable, ou, en cas de location d'un meublé de tourisme classé (sauf délibération contraire des collectivités territoriales). Par ailleurs, le bien reste soumis à la taxe foncière et à la taxe d'habitation. Notons que les communes peuvent exonérer de taxe d'habitation et de taxe foncière les chambres d'hôtes dans les zones de revitalisation rurale.

« QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE VENTE DE MA RÉSIDENCE PRINCIPALE ? »

En cas de vente, lorsque la résidence principale est au jour de la cession pour partie louée, l'exonération au titre de la résidence principale s'applique uniquement au prorata des surfaces réellement occupées de manière privative.

En cas de vente de la résidence principale qui n'est plus louée au jour de la cession, l'exonération au titre de la résidence principale peut s'appliquer sur la totalité du bien à condition de pouvoir justifier de l'effectivité de l'habitation à titre de résidence principale sur l'ensemble du logement.



ACTAILOR PATRIMOINE, CABINET LEANDRI
2 rue Prosper Mérimée, 20 000 AJACCIO
Tel. : 04.95.27.36.05 Port. : 06.26.72.31.81
Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr