

L'imposition des revenus

Quel que soit le mode de détermination du revenu imposable (micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) les locations meublées non professionnelles sont imposées au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux lorsque le chiffre d'affaires des locations est inférieur à 23 000 €.

L'impôt sur le revenu

Une fois déterminé (selon le régime micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) le revenu imposable issu des locations meublées viendra s'ajouter aux autres revenus du foyer pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu.

Par exemple, un propriétaire dispose d'un salaire de 30.000 € et réalise 10.000 € de locations (classées meublées de tourisme) en régime micro-entreprise. Le revenu imposable sera de 29.900 €. (Salaire de 30.000 € - Abattement de 10 %) + (Loyers de 10.000 € - abattement de 71 %).

Ce revenu sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux (CSG – CRDS ...)

Les locations meublées non professionnelles (qui ne sont pas soumises à cotisations sociales) devront s'acquitter des prélèvements sociaux (CSG – CRDS ...).

L'assiette des prélèvements sociaux correspond au bénéfice issu des locations meublées. Si nous reprenons l'exemple précédent : 2.900 € (loyers de 10.000 € - abattement de 71 %).

Ce revenu sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Une fraction de ces prélèvements (5,1 %) est déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu de l'année suivante (le report sur la déclaration de revenu est automatique).

Par exemple, pour un revenu de locations meublées de 2.900 € les prélèvements sociaux s'élèveront à 450 €.

Exemple chiffré

Le contexte

- Monsieur et Madame Jaccueil se sont portés acquéreurs d'un appartement destiné à être loué en Meublé de Tourisme. Cet appartement a été acheté pour un montant de 100.000 €. Le mobilier pour un montant de 10.000 € a été entièrement autofinancé.
- Monsieur et Madame Jaccueil, ont deux enfants à charge et perçoivent des salaires pour un montant annuel de 45.000 €.

L'analyse

L'analyse consiste à comparer les différents régimes fiscaux envisageables pour une telle activité :

- Régime de la micro-entreprise sans classement Meublé de Tourisme.
- Régime de la micro-entreprise avec classement Meublé de Tourisme.
- Régime du bénéfice réel simplifié.

Les loyers annuels

- Les loyers s'élèvent à 10.000 €.

Les charges de l'activité

- L'amortissement de l'appartement : 3.333 € par an (100.000 € / 30 ans).
- L'amortissement du mobilier : 2.000 € (10.000 € / 5 ans).
- Les charges courantes (énergie, assurance, fournitures, impôts & taxes ...) : à 4.000 €.
- Les frais de comptabilité et d'adhésion à un Centre de Gestion Agréé : 810 € (uniquement en régime de bénéfice réel simplifié).

Détermination du revenu imposable

	Micro- entreprise sans classement	Micro- entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Loyers	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Charges courantes			4.000 €
Amortissements			5.333 €
Frais de comptabilité			810 €
Revenu fiscal	5.000 €	2.900 €	- 143 €
Revenu imposable meublé	5.000 €	2.900 €	0 € *

*Les LMNP ne peuvent pas déduire de déficit de leur revenu global. Cf. Fiche n°8

Détermination de l'imposition

	Micro- entreprise sans classement	Micro-entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Salaires imposables *	40.500 €	40.500 €	40.500 €
Revenu imposable meublé	5.000 €	2.900 €	0 €
Revenu imposable global	45.500 €	43.400 €	40.500 €
Impôt sur le revenu	1.788 €	1.261 €	693 €
Réduction frais de comptabilité			540 €
Impôt net	1.788 €	1.261 €	153 €
Prélèvements sociaux	775 €	450 €	0 €

*Salaire imposable = salaire - abattement 10 %

Détermination des flux financiers

	Micro-entreprise sans classement	Micro-entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Salaires	45.000 €	45.000 €	45.000 €
Loyers	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Revenu global	55.000 €	55.000 €	55.000 €
Charges courantes	4.000 €	4.000 €	4.000 €
Frais de comptabilité	0 €	0 €	810 €
Impôt net	1.788 €	1.261 €	153 €
Prélèvements sociaux	775 €	450 €	0 €
Revenu disponible	48.437 €	49.289 €	50.037 €

N.B : Dans notre exemple, le choix du bénéfice réel simplifié permet d'envisager une économie de 1.600 € par an. A défaut d'opter pour le régime fiscal du bénéfice réel simplifié, le choix de la micro-entreprise devra s'accompagner d'une démarche de classement en meublé de tourisme permettant ainsi, **un gain annuel de 852 €**. Dans ce second scénario, le classement peut être analysé comme un placement : pour environ 200 € investi (procédure de classement) **le gain représente sur 5 ans 4.260€**.