

Loueurs en meublé professionnels et non professionnels : l'essentiel à connaître sur le plan fiscal et social

OBJECTIF :



Maîtriser l'essentiel de la fiscalité et du régime social du loueur en meublé

Les principaux thèmes traités :



- Critères d'identification des statuts LMP et LMNP
- Actualités au regard de la TVA
- Le régime fiscal du LMP et LMNP : conséquences sur votre imposition
- Le régime social du LMP et LMNP : montant des cotisations sociales
- Conséquences lors de la vente ?

Définition de la location meublée

Un logement **décent** équipé d'un **mobilier** en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y **dormir, manger et vivre** convenablement au regard des exigences de la vie courante.

(art.25-4 de la loi de 1989)



Quelques précisions

Depuis le **1/9/2015**, une **liste officielle** du mobilier doit être respectée par le bailleur. (pour les meublés loués à titre de **résidence principale**)

(décret du 31/7/2015. N°2015-981, JO du 5/8)

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four micro-ondes ;
- réfrigérateur comportant au minimum un freezer ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.



La notion de résidence principale

Donnée par la loi Alur du 24 mars 2014 :

Logement occupé au moins **huit mois par an** sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le **preneur ou son conjoint**, soit par une **personne à charge** au sens du Code de la Construction et de l'habitation (art. 2 et 25-3 de la loi de 1989)



Meublés de tourisme

Il est nécessaire, dans certaines communes, d'établir une déclaration, et pour d'autres communes, d'obtenir une autorisation administrative préalable à la mise en location.

(location de courte durée)

Pensez à vérifier le règlement de copropriété !



Caractéristiques fiscales



- La location de logements meublés est sur le plan fiscal une **activité commerciale** imposée à ce titre dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**
- La location est en principe **exonérée** de TVA sauf dans le cas des services associés

Les locations de logements à usage d'habitation sont exonérées de TVA, à l'exception des locations de logements meublés assortis de prestations para-hôtelières.

Ces prestations devaient être de 3 sur les 4 citées :

- Fourniture de petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture du linge de maison
- Réception de la clientèle

Dans son arrêt du 5/7/23, le CE a considéré que ce critère ne permettait pas de considérer que l'activité réalisée était vraiment en concurrence avec l'hôtellerie (CE, 8^e-3^e ch, 5/7/2023 n°471877) L'article 261 D,4° du CGI a ainsi été réécrit au 31/12/23 pour tirer les conséquences de cette décision, et prévoit dorénavant une distinction entre locations de courtes durées (jusqu'à 30j) et de durée plus longue. Le BOFIP a été mis à jour le 7/8/24, puis le **26/3/2025**



Deux distinctions sont faites dorénavant

**CGI 261 D4° b.
« locations dites touristiques »**

Taxation à la TVA si :

Locations de courtes durées < 30 jours,
éventuellement reconductibles

Avec propositions des services par le propriétaire
bailleur, qui peut les sous-traiter à des tiers, mais
qui reste responsable à l'égard du client de leur
bonne exécution

Le propriétaire doit prouver qu'il est en capacité
d'assurer directement ou par sous-traitance les
services à tous les résidents

**CGI art.261 D4°b.bis
« locations de logements meublés à usage
résidentiel assorties de services annexes »**

Taxation à la TVA si :

Locations présentent un certain degré de
permanence (baux de durée > 1 mois)
(résidences temporaires, secondaires ou principales
meublées assorties de services)

La fourniture d'au moins 3 des 4 services cités est
assurée

Les prestations para-hôtelières

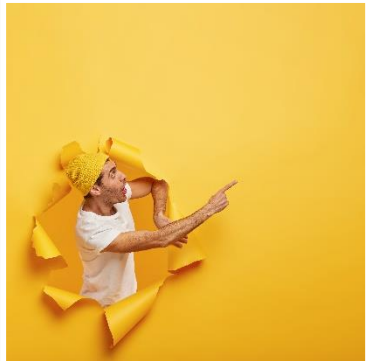
Petit déjeuner

L'exploitant doit être en mesure de fournir ou faire fournir, si besoin, le petit déjeuner à l'ensemble des locataires, soit directement dans les chambres, soit dans une pièce spécialement aménagée.

Il peut s'agit d'un lien internet ou d'une possibilité de réserver par téléphone un petit déjeuner à livrer par prestataire extérieur. Un distributeur alimentaire ou de boissons dans une pièce dédiée ne respecte pas ces conditions.

Linge de maison

L'exploitant doit être en mesure de fournir pendant toute la durée de location le linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreillers) régulièrement renouvelé à l'ensemble des locataires



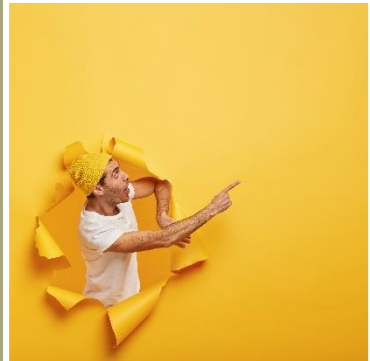
Les prestations para-hôtelières

Nettoyage des locaux

L'exploitant doit être en mesure de proposer un nettoyage régulier à l'occupant, « apprécié en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement »; ce nettoyage peut faire l'objet d'un paiement supplémentaire. Un nettoyage hebdomadaire est considéré comme suffisant, mais non le seul nettoyage effectué en début et fin de location.

Réception clientèle

La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement. Ce service n'est pas requis de manière permanente et peut être réalisé par voie électronique.



Une extension **discrète et subtile** du champ de la TVA aux locations touristiques de courte durée : nettoyage des locaux, mais des modifications en date du **26/03/2025**.

BOFIP du 07/08/2024

Régularité appréciée en fonction de la durée du séjour et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement.

Remarque : lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour.

BOFIP du 26/03/2025

Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis à considérer la condition comme satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour.

(La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant 6 nuits), cette possibilité ne concerne que des séjours comprenant un maximum de 5 nuits)

Une extension **discrète et subtile** du champ de la TVA aux locations touristiques de courte durée :
fourniture du linge de maison, mais des modifications en date du **26/03/2025**

BOFIP du 07/08/2024

La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller...) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement, cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client (ex : renouvellement hebdomadaire considéré comme suffisant)

Remarque : lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé avant le début du séjour.

BOFIP du 26/03/2025

Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis à considérer la condition comme satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour.

(La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant 6 nuits), cette possibilité ne concerne que des séjours comprenant un maximum de 5 nuits)

Une extension **discrète et subtile** du champ de la TVA aux locations touristiques de courte durée :
réception des clients, mais des modifications en date du **26/03/25**

BOFIP du 07/08/2024

La réception peut être assurée en un lieu unique différent du local loué ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique. Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente :

Ex : réception physique en début et fin de séjour, sur des plages horaires déterminées

Ex : un mandataire assure un service de réception situé à l'entrée du village de vacances au titre d'un local meublé situé dans le village

Ex : accueil par l'intermédiaire de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés

BOFIP du 26/03/25

Tel est notamment le cas lorsque :

- Un prestataire d'hébergement propose une réception physique à ses clients en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées
- Un mandataire assure un service de réception situé à l'entrée d'un village de vacances au titre d'un local meublé situé dans ce village
- Un prestataire d'hébergement propose à ses clients un choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique (boîte à clés)
- (dès lors la seule mise à disposition des clés via une boîte, sans alternative proposée avec accueil physique ne saurait constituer une réception

Une extension **discrète et subtile** du champ de la TVA aux locations touristiques de courte durée : petit déjeuner, mais des modifications en date du **26/03/2025**

BOFIP du 07/08/2024

La fourniture du petit déjeuner est caractérisée dès lors qu'elle est proposée selon les usages professionnels. Le petit déjeuner peut être proposé dans les locaux meublés à disposition du client ou dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées. Un délai peut être prévu entre la commande ou réservation et la fourniture du petit déjeuner.

Ex : mise à disposition des clients d'un appareil électronique, lien internet ou ligne téléphonique permettant de commander ou réserver le petit déjeuner, y compris dans une boulangerie à proximité.

La mise à disposition d'un distributeur de boissons ou de denrées ne répond pas à cette condition

BOI TVA CHAMP 10-10-50-20

BOFIP du 26/03/2025

Il est nécessaire que le petit déjeuner soit proposé par le prestataire d'hébergement à son client. Il peut avoir recours à un tiers à cette fin, mais dans cette situation, la fourniture du petit déjeuner ne peut être caractérisée que si le prestataire d'hébergement commercialise celle-ci.

Tel n'est pas le cas lorsque le prestataire d'hébergement se limite à conseiller des adresses d'établissements de restauration, ou lorsqu'il se borne à mettre à disposition des clients, dans les locaux destinés à l'hébergement un distributeur alimentaire et/ou de boissons.

Tel est le cas lorsqu'un prestataire d'hébergement met à disposition des clients un appareil électronique, une ligne téléphonique leur permettant de commander ou de réserver un petit déjeuner, éventuellement sous réserve que cette commande ait été effectuée avant une heure prédéterminée le jour précédent.


Franchise de TVA

- Jusqu'au 1/6/2025, la franchise de TVA s'élève à 85000 euros.
- A partir du 1/6/2025, le montant serait de 25000 euros ????

A suivre...

Quels sont les seuils applicables depuis le 1er janvier 2025 ?

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les seuils applicables au régime de la franchise en base de TVA sont les suivants :

 **Tableau - Seuils de chiffre d'affaires de la franchise en base de TVA pour les activités de livraisons de biens et prestations de service, de ventes à consommer sur place et de prestations d'hébergement**

	Depuis le 1 ^{er} janvier 2025	Seuil 2024
Seuil de base de la franchise en base de TVA	85 000 €	91 900 €
Seuil majoré	93 500 €	101 000 €

REEL ou MICRO ?



Quelle catégorie de BIC ?

Les limites applicables en 2024

Pour l'appréciation du régime micro-BIC, au titre des revenus de 2024, il convient de retenir:

- Le seuil de **188700 euros** pour les **meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes**. L'abattement forfaitaire pour frais est égal à **71%**
- Le seuil de **77700 euros** pour **les meublés de tourisme non classés et les autres activités de location meublée**. L'abattement forfaitaire pour frais est égal à **50%**.

Mais, possibilité d'option pour un régime réel.



Les limites applicables en 2025

Pour l'appréciation du régime micro-BIC, à compter de l'imposition des revenus de 2025, il convient de retenir:

- Le seuil de **15000 euros** pour **les meublés de tourisme non classés**, l'abattement forfaitaire pour frais étant alors égal à **30%**
- Le seuil de **77700 euros** pour les **meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes et les autres activités de location meublée**.
L'abattement forfaitaire pour frais est égal à **50%**

Mais, possibilité **d'option pour un régime réel**.



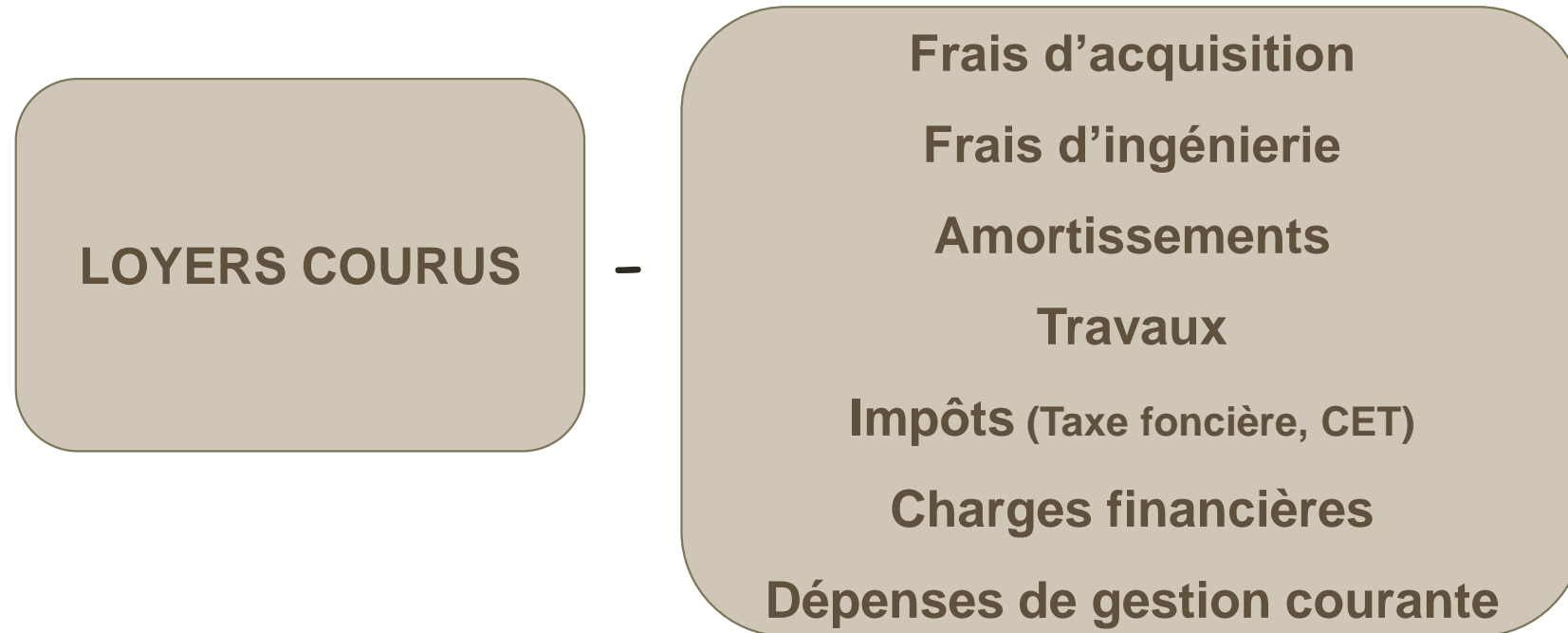
Le BIC réel : application du régime



On va déterminer un **résultat fiscal**, selon certaines règles, ce qui signifie :

- Tenue de **comptabilité** commerciale
- Etablissement d'un **bilan**
- Adhésion à un **organisme de gestion agréé** (possibilité d'application de la réduction pour frais de comptabilité **jusqu'au 31/12/2024**).

Détermination du résultat fiscal



Les recettes imposables

Ce sont :

- Les **loyers courus**
- Les **charges** locatives
- Et les recettes accessoires
(indemnités d'assurance...)



Les charges déductibles

Il existe **deux** catégories :

- Les charges **réelles**
- Les charges **calculées**



Les charges réelles

Ce sont les dépenses de **gestion courante** de la location. A titre d'exemple :

- **Achats**
- Travaux **d'entretien**
- Consommation **Eau, Electricité**
- **Honoraires**
- CET (Contribution Economique Territoriale)

Ce sont les dépenses liées à la **propriété** du bien loué. A titre d'exemple :

- Frais **d'acquisition**
- **Intérêts** d'emprunt
- **Taxe foncière**

Les charges calculées



Ce sont :

- Les **amortissements** sur le **bien** immobilisé
- Les **amortissements** sur les **gros travaux**
- Les **amortissements** sur les **meubles**
(éventuellement sur les frais d'acquisition).

La notion d'amortissement

C'est la constatation comptable de la **perte de valeur** des actifs subis du fait de **l'usure**, du **temps** ou de **l'obsolescence**.

Compte tenu de la spécificité des biens immobiliers, le taux d'amortissement peut varier entre 1% et 5% par an.



Exemple de ventilation

Terrain	0 %
Gros œuvre	1 à 2 %
Second œuvre extérieur	6 à 8 %
Second œuvre intérieur	5 à 8 %
Finitions	6 à 20 %
Mobilier	10 à 20 %

	COÛT	TX AMORT	AMORT
Terrain	150 000	0 %	0
Gros œuvre	300 000	2 %	6 000
Second œuvre extérieur	50 000	6 %	3 000
Second œuvre intérieur	50 000	6 %	3 000
Finitions	50 000	10 %	5 000
Mobilier	30 000	10 %	3 000
TOTAL	630 000		20 000

+/-
3 à 3,5
%



QUIZ 1

VRAI ou FAUX



En 2024, j'ai dépensé 1 500 euros de frais d'annonces pour mettre en location mon bien.

Je peux déduire ces frais de mon bénéfice.

Vrai ou faux ?

REPONSE QUIZ 1

VRAI ou FAUX



En 2024, j'ai dépensé 1 500 euros de frais d'annonces pour mettre en location mon bien.
Je peux déduire ces frais de mon bénéfice.

Réponse : **Vrai**

En résumé

LOYERS COURUS

–

Frais d'acquisition
Frais d'ingénierie
Amortissements
Travaux
Impôts (Taxe foncière, CET)
Charges financières
Dépenses de gestion courante

LMP ou LMNP ?

- ✓ Professionnel ?
- ✓ Non professionnel ?

Quels critères ?



2 critères pour retenir le caractère professionnel

**RECETTES > 23 000 EUROS TTC
y compris les indemnités
d'assurance pour garantie des
loyers**

+

**RECETTES > REVENUS
PROFESSIONNELS DU FOYER
FISCAL SOUMIS A L'IMPOT SUR
LE REVENU**



Approche fiscale

Recettes de
l'ensemble des
locations
meublées du
foyer fiscal

>

Revenus du
foyer fiscal



■ Recettes :

« Elles s'apprécient par année civile y compris pour les contribuables qui clôtureraient leur exercice en cours d'année » (BOI 4 F-03-09)

■ Revenus du foyer fiscal :

Revenus nets = après déduction des charges ou abattements

Il s'agit des traitements et salaires, des pensions de retraite, des bénéfices industriels et commerciaux (professionnels ou non) non compris ceux résultant de la location elle-même, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux, des revenus des gérants et associés de sociétés.

Précisions sur le revenu

- Traitements et **salaires**
- **Pensions** et rentes viagères
- **BIC** (autres que ceux tirés de la location en meublé)
- **BA**
- **BNC**
- **Revenus des gérants et associés** mentionnés à l'article 62 du CGI

LMNP ou LMP ?



Ce statut n'est **pas un choix**, il est induit par le montant des recettes annuelles et la structure des revenus du foyer.

Il est donc **susceptible de changer tous les ans**.

QUIZ 2

VRAI ou FAUX



Pour l'année 2024, j'ai réalisé un BNC de 50 000 euros et le montant des loyers encaissés au titre de locations meublées s'élève à 30 000 euros.

Mon statut est celui de LMP (loueur en meublé professionnel).

Vrai ou faux ?

REPONSE QUIZ 2

VRAI ou FAUX



Pour l'année 2024, j'ai réalisé un BNC de 50 000 euros et le montant des loyers encaissés au titre de locations meublées s'élève à 30 000 euros.

Mon statut est celui de LMP (loueur en meublé professionnel).

Vrai ou faux ?

Réponse : **Faux**

Imposition des revenus

- Si le résultat est **bénéficiaire**, il s'ajoute aux autres revenus du foyer fiscal pour être imposé au barème progressif
- Si le résultat est **déficitaire**, l'**amortissement** est fiscalement **limité**, il ne peut être pris en compte que dans la limite des loyers diminués des autres charges. On en déduit donc que **l'amortissement ne peut pas créer le déficit**. Dans ce cas, le **résultat sera égal à 0** et les amortissements non déduits fiscalement le seront les années suivantes **sans limitation de durée (stock d'amortissement)**.

Exemple d'amortissement impact art. 39C

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LOYERS	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
CHARGES	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
FRAIS FINANC.	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000			
AMORTISSEM	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
RESULTAT	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	- 23 000	2 000	2 000	2 000
RESULTAT APRES 39C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STOCK AMORT	23 000	46 000	69 000	92 000	115 000	138 000	161 000	159 000	157 000	155 000

Traitement fiscal du déficit

- S'il reste un déficit, il est **reportable** pendant **10 ans** sur les revenus de même nature.



Traitement fiscal des plus-values

Le régime applicable est celui du jour de la cession :

- LMNP : plus-value des particuliers



Le régime des plus-values

Plus-value de cession (onéreux/gratuit)

LMNP

**Régime des plus-values
immobilières des
particuliers**

**Exonération au bout de
22 ans (Plus-values) et
30 ans pour la CSG**

Le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value

Le prix d'acquisition correspond au prix d'achat, éventuellement augmenté des frais suivants, sur justificatifs :

- Les charges et indemnités versées au vendeur à l'achat
- Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire). Sans justificatif, possibilité de déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat
- Les dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat



Nouveautés concernant les amortissements



Désormais, Les amortissements sont déduits du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value

Avant la loi de finances 2025, pendant la détention du bien, **les bailleurs pouvaient déduire les amortissements comptables** de leur investissement immobilier, et au moment de la vente, **ces amortissements n'entraient pas dans le calcul de la plus-value imposable.**

C'est précisément **ce dernier avantage que la réforme supprime**

Cette mesure n'est pas applicable aux logements situés dans des **résidences services destinées à l'hébergement des étudiants et jeunes actifs, et des personnes âgées ou dépendantes**



Le taux d'abattement

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'Impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De 6 à 21 ans	6 %	1,65 %
22 ans révolus	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ans	Exonération	Exonération



Le taux d'abattement

N° 2048-IMM-SD

(02-2025)

I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE

Détermination de la plus-value brute

10. Prix de cession ou indemnité d'expropriation	€	
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
12. Frais et taxes supportés par le vendeur	€	
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)		€
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€	
21. Charges et indemnités (montant réel)	€	
22. Frais d'acquisition : - à titre gratuit (montant réel)	€	
- à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)	€	
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration n'ayant pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (montant réel diminué, notamment, des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI ou montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	€	
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€	
25. Amortissements du prix d'acquisition admis en déduction pour les locaux d'habitation loués meublés admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI	€	
26. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24 – ligne 25)		€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 26)		€

Exemple 1



Soit un appartement acheté 300.000 € le 1/1/2018 et revendu pour 350.000 € le 1/1/24.

- Pour le calcul de la plus-value, on tient compte désormais des amortissements déduits pour la détermination du résultat du LMNP.
- Hypothèse : amortissements cumulés 60000 euros (durée 30 ans)

Exemple 1 : AVANT le 14/2/2025



- Prix de vente : 350.000 €
 - Prix d'achat : 300.000 € auquel il faut rajouter 7,5% de frais forfaitaires d'acquisition (soit 22.500 €) et 15% de travaux (soit 45.000 €)
- Dans ce cas, il n'y a pas de plus-value et donc pas d'imposition.

Exemple 1 : APRES le 14/02/2025

- Prix de vente : 350.000 €
 - Prix d'achat : 300.000 € auquel il faut rajouter 7,5% de frais forfaitaires d'acquisition (soit 22.500) et 15% de travaux (soit 45.000 €) duquel il faut déduire 60000 euros d'amortissement « déduits »
- Dans ce cas, la plus-value s'élève à 42500€

Exemple 1 : Calcul de l'impôt sur la plus-value

- Plus-value : 42.500 €
- Abattement pour durée de détention 6% soit 2250 €
- Base d'imposition : 39950 €
- Imposée à 19% soit 7591 €



Exemple 2 : Calcul des prélèvements sociaux

- Plus-value : 42500 €
 - Abattement pour durée de détention 1,65% soit 701 €
 - Base d'imposition : 41799 €
 - Imposée à 17,2% soit 7189 €



LE REGIME DES PLUS-VALUES

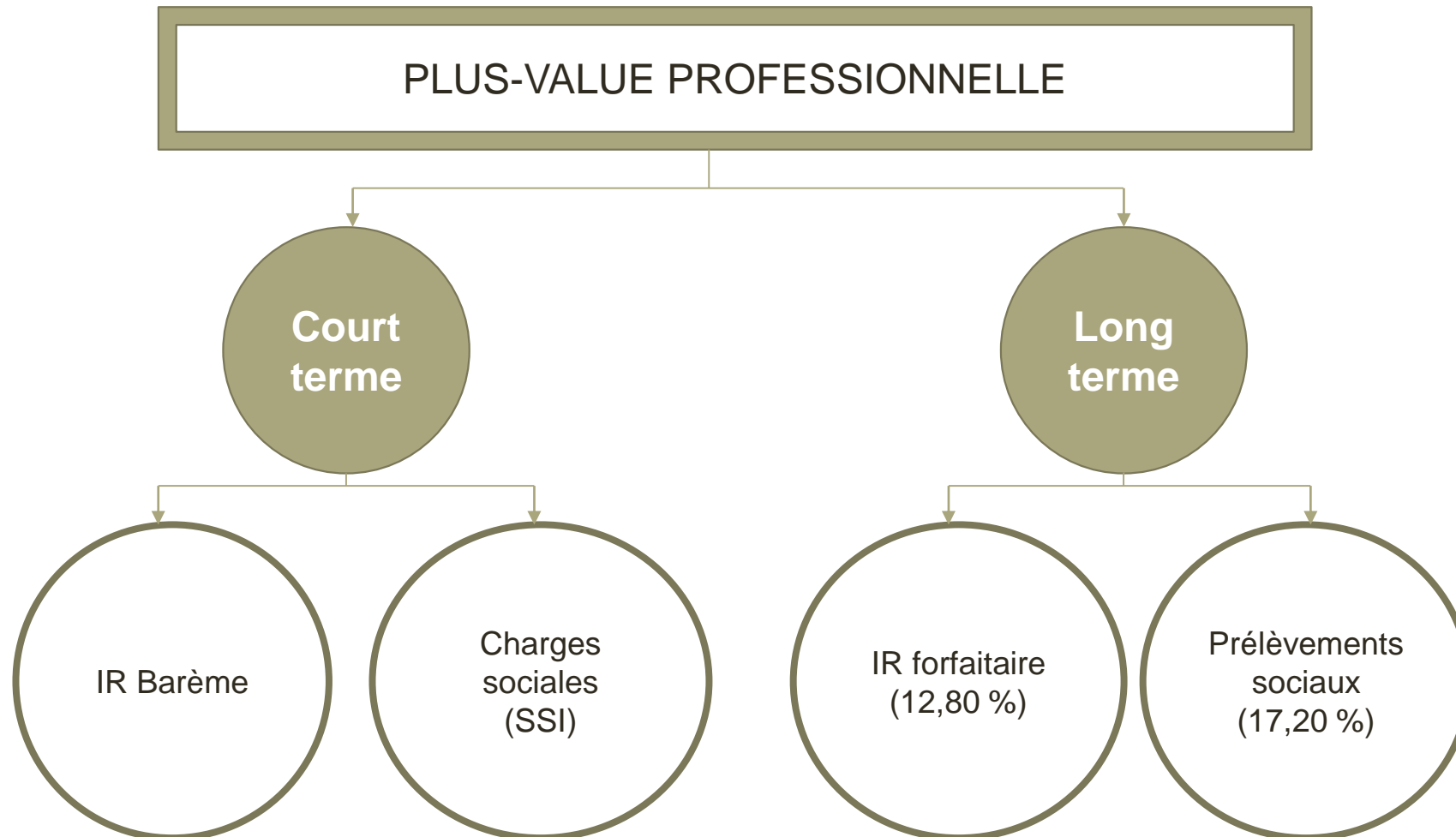
Le régime des plus-values professionnelles



- Élément d'actif détenu depuis moins de 2 ans :
 - Plus-value à court terme fiscalisée comme le résultat d'exploitation
- Élément d'actif détenu depuis plus de 2 ans :
 - Plus-value à court terme à hauteur des amortissements
 - Plus-value à long terme au-delà (taux forfaitaire de 12,80 % et 17,20 % avec prélèvements sociaux)

LE REGIME DES PLUS-VALUES

Ventilation et imposition de la plus-value professionnelle



LE REGIME DES PLUS-VALUES

Exonération liée au 151 septies du CGI

Exploitation **5 ans**

Recettes entre 90 000 euros et 126 000 euros

Exonération liée au 151 septies B du CGI

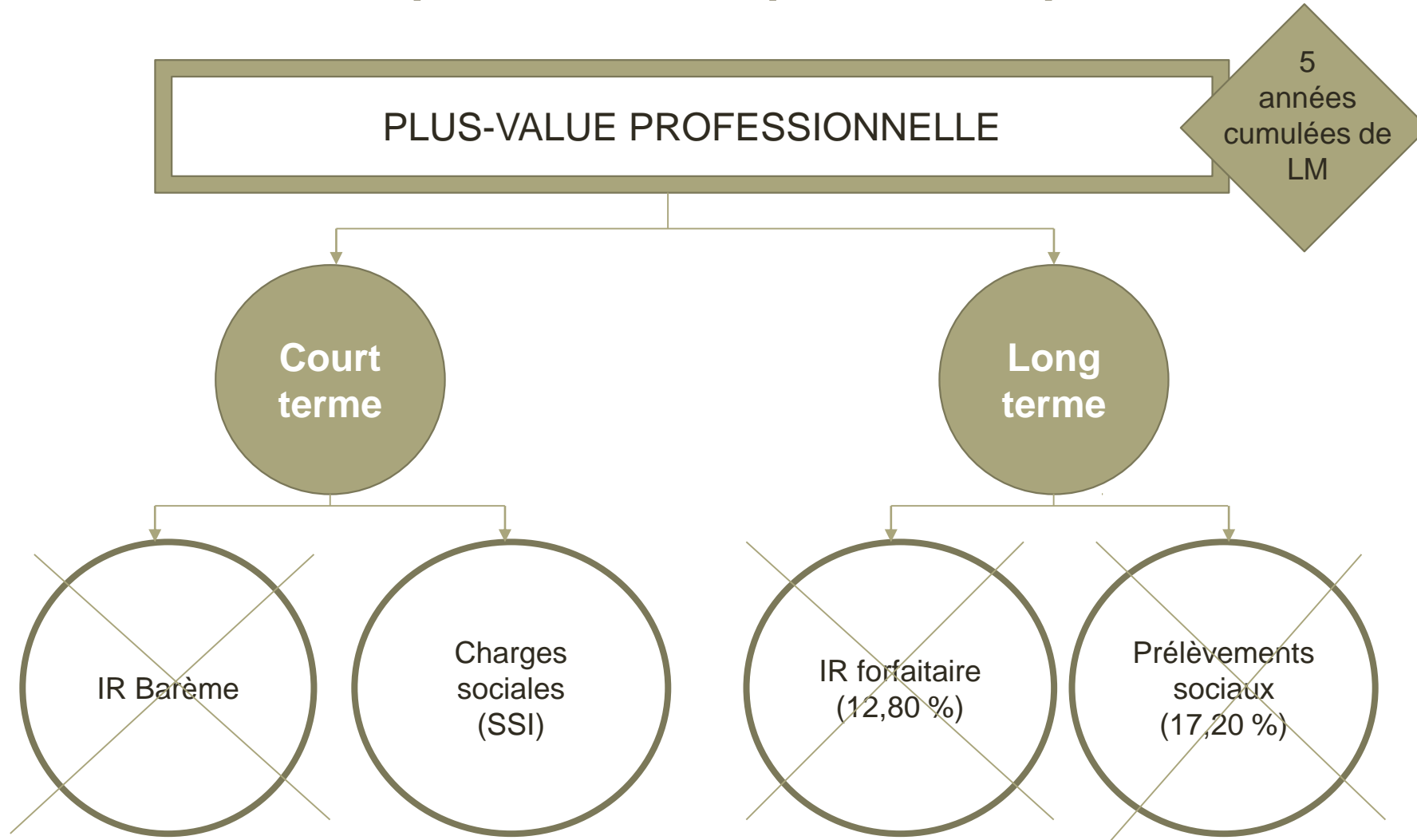
Exonération **des plus-values à long terme.**

Application d'un abattement de 10 % au-delà de la 5ème année.



LE REGIME DES PLUS-VALUES

Ventilation et imposition de la plus-value professionnelle



LE REGIME DES PLUS-VALUES

Précision sur le 151 septies du CGI

- **Questions relatives au délai de 5 ans**

Il est décompté à **partir du début d'activité**, seules sont prises en compte les périodes au cours desquelles **l'activité est exercée à titre professionnel**.

- **Questions relatives aux recettes**

Il s'agit des **recettes H.T.**

Il s'agit essentiellement des produits concourant normalement à la formation du chiffre d'affaires de l'entreprise ainsi que les recettes accessoires rattachées aux BIC en application de l'article 155 du CGI.

Il est fait **abstraction des produits financiers et des recettes exceptionnelles**, notamment celles qui proviennent de la cession d'actif immobilisé.

Exonération totale jusqu'à 90 000 euros et exonération progressive jusqu'à 126 000 euros.

Exemple

Achat 25 ans plus tôt d'un immeuble 100 000 euros amorti sur une durée de 20 ans.

Aujourd'hui, sa valeur comptable nette s'élève donc à 0.

Je vends l'immeuble pour 120 000 euros.

A combien s'élève le montant de la plus-value ?



Exemple

Le montant de la plus-value s'élève à 120000 euros répartie ainsi :

À court terme : 100000 euros

À long terme : 20000 euros

A combien sera taxée cette plus-value ?



Exemple

Le montant de la plus-value s'élève à 120000 euros répartie ainsi :

À court terme : 100 000 euros

À long terme : 20 000 euros

100 000 euros serait imposable à l'IR et aux charges sociales.

Et 20 000 euros serait taxé au taux de 30% (12,8% et 17,2%)



IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Loueur en meublé non professionnel

Rentre dans le champ d'application de l'IFI

Loueur en meublé professionnel

Possibilité d'exonération si :

- Si 23000 euros
- ET si les revenus de la location meublée représentent plus de 50% des revenus (résultat fiscal) (TS, BIC , BNC, BA, article 62)



Et les cotisations sociales ?

Location meublée de tourisme classé de courte durée

À partir de 23 000 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.

- Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 77 700 € : vous avez le choix parmi 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.
- Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 188 700 € : vous avez le choix parmi 2 statuts sociaux : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.
- Vos recettes annuelles en 2024 sont supérieures à 188 700 € : 1 seul statut possible, vous devez opter pour le statut de travailleur indépendant.

Et les cotisations sociales ?

	Location d'habitation de tourisme classé de courte durée		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	Régime général	<u>Micro-entrepreneur</u>	Travailleur indépendant
Maximum	77 700 €	188 700 €	Pas de limite
Pour s'informer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	<u>Urssaf.fr</u>
Pour s'affilier	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Recettes	Bénéfices

Et les cotisations sociales ?

Location meublé de courte durée

À partir de 23 000 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.

- Vos recettes annuelles en 2024 sont comprises entre 23 000 € et 77 700 € :
Vous avez le choix parmi 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.
- Vos recettes annuelles en 2024 sont supérieures à 77 700 € :
1 seul statut possible, vous devez opter pour le statut de travailleur indépendant.



Et les cotisations sociales ?

	Location de logement de courte durée		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	Régime général	<u>Micro-entrepreneur</u>	Travailleur indépendant
Maximum	77 700 €	77 700 €	Pas de limite
Pour s'informer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Recettes	Bénéfices

Et les cotisations sociales ?

Location meuble non professionnelle de longue durée

Le principe : non soumis aux charges sociales et soumis aux prélèvements sociaux.

➤ **Il n'y a que les professionnels qui sont soumis aux charges sociales**

Et les cotisations sociales ?

	Location de chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du Pass, soit 6 028 € en 2024	
Régimes	<u>Micro-entrepreneur</u>	Travailleur indépendant
Maximum	188 700 € de recettes	Pas de limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	formalites.entreprises.gouv.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	impots.gouv.fr
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

En conclusion

Avant d'exercer une activité de location meublée, il est nécessaire de connaître **la fiscalité applicable, les conditions à remplir, les engagements que vous prenez et d'être en veille permanente** sur les changements de législation (fiscale, sociale et comptable).

