

Dernière mise à jour le 13 mars 2017

Revenus d'une sous-location meublée : catégorie BIC

Dans le cadre d'une réponse écrite, le ministère de l'Économie et des Finances confirme que les revenus tirés d'une sous-location meublée d'une propriété bâtie ou non bâtie étaient imposables dans ...

Dans le cadre d'une réponse écrite, le ministère de l'Économie et des Finances confirme que les revenus tirés d'une sous-location meublée d'une propriété bâtie ou non bâtie étaient imposables dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), même lorsque le bien est loué nu par le propriétaire (réponse Christophe-André Frassa , sénateur LR établi hors de France, question n°23432, réponse publiée au JO du Sénat le 9 mars 2017).

Le Gouvernement s'est borné à rappeler la doctrine du BOFiP (BOI-RFPI-CHAMP-10-30-20160907). Dans ce cas, le propriétaire est imposé sur ces revenus dans la catégorie des revenus fonciers et le premier locataire, dans la catégorie des BIC.

Les règles de fixation de la catégorie d'imposition à l'impôt sur le revenu des locations et sous-locations de propriétés sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Type de revenus issus de location ou sous-location	Catégorie d'imposition à l'IR
Revenus de location nue perçus par le propriétaire	Revenus fonciers
Revenus de location meublée perçus par le propriétaire	BIC (bénéfices industriels et commerciaux)
Revenus de sous-location nue perçus par le premier locataire	BNC (bénéfices non commerciaux)
Revenus de sous-location meublée perçus par le premier locataire	BIC (bénéfices industriels et commerciaux)

Extrait réponse Christophe-André Frassa, question n°23432, réponse publiée au JO du Sénat le 9 mars 2017

Au cas particulier évoqué, il existe deux baux, l'un entre le propriétaire de l'immeuble et le locataire, dans le cadre d'une location nue, l'autre entre le locataire principal et un sous-locataire, dans le cadre d'une sous-location meublée. Ces deux baux relèvent de régimes fiscaux différents et, à ce titre, les bénéfices qu'ils procurent sont à déclarer par chacun des bailleurs dans la catégorie d'imposition dont ils relèvent respectivement.

Ainsi, dès lors que le contrat de bail porte sur un immeuble nu, les loyers perçus par le propriétaire du bien sont à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers, le fait que le bien fasse par ailleurs l'objet d'une sous-location en meublé par le locataire en titre étant sans incidence sur la catégorie de revenu dont relève le propriétaire. En revanche, le locataire principal qui, lui, donne en sous-location meublée le bien auprès d'une tierce personne, devra déclarer les revenus perçus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

<https://www.senat.fr/questions/base/2016/qSEQ161023432.html>

Pour les locations meublées, nous rappelons que lorsque les revenus correspondants excèdent 23.000 € TTC par an (et qu'il s'agit des revenus principaux du foyer), le bénéficiaire des revenus peut opter le statut LMP (location meublée professionnelle - BIC professionnels) qui permet de déduire les déficits BIC liés à cette activité, sur le revenu brut global, à

l'inverse du statut LMNP (location meublée non professionnelle - BIC non professionnels).