

Dernière mise à jour le 24 mars 2024

Locations en meublé : champ d'application et exonérations

Les revenus des locations nues sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. A l'inverse, les produits des locations en meublé sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Le bailleur peut dans certaines situations bénéficier, sous conditions, d'une exonération.

Sommaire

- Les caractéristiques de la location meublée
- Régime micro-BIC
- Cas général
- Gîte rural, meublé de tourisme ou chambre d'hôte
- Cas d'exonération
- Les locations en meublé
- Les location de chambres d'hôtes
- Règles d'imputation des déficits

Les caractéristiques de la location meublée

Les profits issus de la location en meublé effectuée à titre habituel sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Les revenus nets sont également imposables dans cette catégorie même si la location n'est consentie que de manière saisonnière (période scolaire par exemple).

Jusqu'en 2016, les locations meublées réalisées occasionnellement par les contribuables relevaient par exception de la catégorie des revenus fonciers. Cette exception a été supprimée par la loi de finances pour 2014. Depuis les revenus perçus en 2017, donc au titre de l'impôt sur le revenu 2018, toutes les locations meublées, même occasionnelles, relèvent désormais de la catégorie BIC.

Régime micro-BIC

Le régime des micro-entreprises est applicable au loueur en meublé aux deux conditions suivantes :

- il bénéficie du régime de la franchise en base de TVA
- son chiffre d'affaires annuel (au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, si nécessaire) n'excède pas un certain seuil.

Ces règles s'appliquent également lorsque le bien est loué par l'intermédiaire d'une plateforme Internet. La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2017 a également fixé un seuil (23.000 € par an) à partir duquel une affiliation au régime des travailleurs indépendants est nécessaire. Au-dessus de ce seuil, le contribuable doit payer des cotisations sociales à la sécurité sociale des indépendants (ex-RSI). En dessous de ce seuil, les revenus tirés de la location meublée sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Cas général

Dans le cas général, le régime micro-BIC s'applique lorsque les recettes annuelles n'excèdent pas 77.700 € en 2023 (72.600 € en 2021 et 2022). Néanmoins, s'il s'agit de la 1ère ou de la 2ème année que le loueur en meublé dépasse ces plafonds, ce dernier peut bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

La loi de finances pour 2024 abaisse ce seuil à 15.000 € à compter de l'année 2024 pour les meublés de tourisme non classés. Ce dispositif devait s'appliquer dès 2023 mais l'administration fiscale a récemment précisé que sur les revenus de 2023, les anciennes dispositions pouvaient s'appliquer sur option ([Actualité BOFiP du 14 février 2024](#)).

Le loueur souhaitant bénéficier de ce régime locatiodoit mentionner le montant brut des revenus fonciers sur la déclaration [n°2042 C](#). Un abattement forfaitaire de 50% des recettes sera pratiqué pour déterminer le revenu net catégoriel imposable. L'abattement est directement calculé et déduit par l'administration fiscale. En revanche, aucune charge réelle ne peut être déduite.

Gîte rural, meublé de tourisme ou chambre d'hôte

Un régime micro-BIC dérogatoire s'applique pour les revenus fonciers issus de la location de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes (Article 1407 du CGI, III). Le plafond des recettes annuelles pour bénéficier du régime micro est de 176.200 € et l'abattement forfaitaire pour charges est de 71 %.

Les modalités de classification dépendent du type de location :

Qualification	Modalités de classification
Gîtes ruraux	Qualification attribuée de manière autonome par l'association le Relais départemental des « Gîtes de France ».
Meublés de tourisme	Classement selon décision prise par l'organisme qui effectue la visite de classement (Article L. 324-1 du code du tourisme).
Chambres d'hôtes	Elles ne nécessitent aucun classement. Elles doivent cependant répondre à la définition donnée par l' article L. 324-3 du code du tourisme . Il doit s'agir : <ul style="list-style-type: none">• de chambres meublées situées chez l'habitant• en vue d'accueillir des touristes,• à titre onéreux,• pour une ou plusieurs nuitées,• assorties de prestations.

Cas d'exonération

L'article 35 bis du CGI prévoit une exonération sous conditions de certaines locations en meublé et chambres d'hôtes.

Les locations en meublé

Dans le cas général (hors gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes), le bailleur peut bénéficier d'une exonération de ses revenus nets de locations en meublé à condition de respecter les 3 critères suivants (article 35 bis I du CGI) :

Conditions	Précisions
Les pièces louées (ou sous-louées) doivent faire partie de la résidence principale du bailleur	L'exonération n'est applicable qu'aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal. Elle ne s'applique pas aux pièces qui n'ont jamais été occupées.

Les pièces louées (ou sous-louées) doivent constituer pour le locataire sa résidence principale	On considère pour l'application de cette condition que les étudiants ont leur résidence principale au lieu où ils séjournent habituellement au cours de l'année universitaire (même en cas de conservation de leur domicile légal chez leurs parents). Cette interprétation est identique pour les apprentis obligés de séjourner dans le lieu où s'effectue leur apprentissage.
Le prix de location doit être fixé dans des limites raisonnables	Un plafond de loyer annuel par mètre carré est publié chaque année par l'administration fiscale. Il existe un plafond pour la région Ile-de-France et un plafond commun pour les autres régions. Plafond d'exonération du loyer annuel par mètre carré (Source : BOFiP, BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 160): <ul style="list-style-type: none"> • en Ile-de-France : 206 € en 2024 (199 € en 2023) • dans les autres régions : 152 € en 2024 (147 € en 2023). Ces plafonds sont réévalués chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Les location de chambres d'hôtes

L'[article 35 bis du CGI](#) (II) exonère d'impôt sur le revenu les revenus fonciers des personnes louant de façon habituelle une ou plusieurs pièces de leur habitation principale. Pour bénéficier de l'exonération, le produit de ces locations ne doit pas excéder 760 € TTC par an. On retient pour vérifier le respect de ce plafond, l'ensemble des loyers encaissés pour la location de la chambre d'hôte et, le cas échéant, des prestations accessoires fournies (petit déjeuner notamment). Ce régime est applicable depuis le 1er janvier 2001.

Ce dispositif ne s'applique pas qu'aux résidences de tourisme. L'exonération s'applique aux locations aux touristes ou de toute autre clientèle n'y élisant pas domicile.

En cas de dépassement du plafond de 760 €, les contribuables sont imposables sur la totalité des loyers retirés de la location. Ils pourront néanmoins bénéficier du régime micro-BIC si les recettes n'excèdent pas 82.800 € par an (Article 1407 du CGI, III).

L'affiliation au régime des travailleurs non salariés est en outre obligatoire lorsque les revenus de cette activité excède 13% du plafond annuel de la sécurité sociale soit 5.718 € en 2023 et 6.028 € en 2024.

Règles d'imputation des déficits

Les règles d'imputation des déficits dépendent du caractère professionnel (LMP : régime du loueur en meublé professionnel) ou non (LMNP : régime du loueur en meublé non professionnel) de l'activité de location en meublé.

Pour bénéficier du régime du loueur professionnel, il est nécessaire de satisfaire aux deux conditions suivantes :

- les recettes brutes annuelles de cette activité doivent excéder 23.000 € TTC (appréciation pour l'ensemble des membres du foyer fiscal)
- ces recettes doivent excéder les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'IR (traitements et salaires, autres BIC, BA, BNC).

Le régime LMP permet d'imputer ses déficits plus facilement.

Qualification du déficit	Imputation des déficits
Déficits du foyer fiscal issus des locations meublées exercées à titre non professionnel	Ils ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Ces déficits ne peuvent s'imputer que sur les bénéfices des locations meublées exercées à titre non-professionnel au cours des 10 années suivantes.
Déficits du foyer fiscal issus des locations meublées exercées à titre professionnel	Ils peuvent être imputés sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant.