



Dois-je verser des cotisations sociales pour mon activité de location meublée ?

Je mets en location un logement meublé

Je loue à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée et n'y élisant pas domicile

Je suis loueur de chambre d'hôtes*

En 2017, mes recettes annuelles sont :

supérieures à 23 000 €

inférieures à 23 000 €

En 2017, mes recettes annuelles sont :

inférieures à 5 100 €

supérieures à 5 100 €

Les revenus de cette activité non-salariée présentent un caractère professionnel

Les revenus de cette activité non-salariée relèvent de la gestion du patrimoine privé

Cette activité non-salariée présente un caractère professionnel

Je m'enregistre sur le site guichet-entreprises.fr pour me faire connaître des administrations

Je m'enregistre sur le site guichet-entreprises.fr pour me faire connaître des administrations

Je dois payer des cotisations sociales qui m'ouvrent droit à des prestations sociales

Je n'ai pas besoin de payer des cotisations sociales pour cette activité

Je dois payer des cotisations sociales qui m'ouvrent droit à des prestations sociales

En-deçà de **33 100 €** de recettes annuelles (**82 800 €** pour les meublés de tourisme classés), je peux opter pour le **régime du micro entrepreneur**.

- Je déclare mes recettes sur le site lauto-entrepreneur.fr (mensuellement ou trimestriellement).
- Je calcule mes cotisations qui sont proportionnelles à mes recettes sans déduction des charges.
- Mon taux global de cotisation sera de **22,7 %** (6 % pour les meublés de tourisme classés).

Dans tous les autres cas, je suis soumis au **régime de droit commun des indépendants**.

- Je déclare alors annuellement le montant de mes bénéfices sur le site net-entreprises.fr.
- Mes cotisations sont calculées par le RSI sur la base du bénéfice réel.
- Je reçois alors un appel de cotisations.

Si je suis inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) comme loueur de meublés professionnels je dois m'affilier au régime des indépendants.

Je déclare chaque année mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma déclaration de revenus

Je suis redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de **15,5 %** sur mes bénéfices. Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu.

En-deçà de **82 800 €** de recettes annuelles, je peux opter pour le **régime du micro entrepreneur**.

- Je déclare mes recettes sur le site lauto-entrepreneur.fr (mensuellement ou trimestriellement)
- Je calcule mes cotisations qui sont proportionnelles à mes recettes sans déduction des charges.
- Mon taux global de cotisation sera de **13,1 %**.

Dans tous les autres cas, je suis soumis au **régime de droit commun**.

- Je déclare alors annuellement le montant de mes bénéfices sur le site net-entreprises.fr.
- Mes cotisations sont calculées par le RSI sur la base du bénéfice réel.
- Je reçois alors un appel de cotisations.

À NOTER

Je peux choisir le régime général si mes recettes ne dépassent pas **82 800 €**. Cette option permet aux personnes qui ont une activité salariée par ailleurs de ne pas devoir s'affilier auprès de deux régimes différents. Dans ce cas, je verse des cotisations calculées sur la base des taux de cotisations applicables au régime général sur le chiffre d'affaires abattu de 60 % (ou de 87 % si le local est un meublé de tourisme classé).



* sous réserve de remplir les critères énumérés aux articles D.324-13 à D.324-15 du code du tourisme (accueil par l'habitant, fourniture du petit-déjeuner, du linge de maison, accès à une salle d'eau et à un WC, etc.).

Comment déclarer mes revenus issus de la location meublée ?



Je mets en location un logement meublé

Par exemple, je loue mon appartement quand je pars en week-end ; je loue mon appartement au ski ou à la mer.

Les revenus de cette activité sont imposables

Je déclare mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma déclaration de revenus

Mes recettes annuelles sont inférieures à 32 900 €*

Mes recettes annuelles sont supérieures à 32 900 €*

J'ai le choix entre 2 régimes fiscaux :

1/ Le régime dit « micro BIC », le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle :

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C pro (ligne 5 ND).
- Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 50 % de mes recettes (abattement pour frais automatique de 50 %).

Comme l'abattement minimal est de 305 €, si mes recettes sont inférieures à 305 €, je ne payerai aucun impôt.

- Si je remplis les conditions de ressources et si j'ai opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire, je porte alors les recettes sur la déclaration n° 2042 C pro (ligne 5TB)

2/ Le régime « réel »

Voir ci-contre >>>

À NOTER

Les locations saisonnières d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale qui n'excèdent pas 760 € par an sont exonérées et ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu. Au-delà de ce montant, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu.

Je suis automatiquement soumis au régime « réel », le régime le plus adapté aux activités professionnelles. C'est aussi le plus complexe.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration professionnelle n° 2031-SD.
- Je peux déduire l'ensemble de mes charges pour leur montant exact en les portant sur la même déclaration.
- Si mes recettes dépassent 82 200 €, et que je réalise plusieurs prestations para-hôtelières, je dois facturer de la TVA mais je pourrai aussi déduire la TVA payée sur mes achats et mes frais.

Bon à savoir Je n'ai pas de TVA à payer.

* Seuil applicable aux revenus 2016 qui sont déclarés au printemps 2017

Ces fiches ont vocation à faire un rappel du droit existant, appliqué quel que soit le mode de mise en relation des parties.