

DECLARATION FISCALE DES LOUEURS EN MEUBLE DE TOURISME

(hors Locations de chambres d'hôtes)

Revenus perçus en 2012 et déclarés en 2013

La campagne de déclaration des revenus perçus en 2012 pour le paiement de l'impôt sur le revenu de 2013 conduit à préciser les modalités de déclaration des recettes ou du résultat issus de la location des meublés de tourisme et des gîtes ruraux qui relèvent en principe de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux.

Afin de déterminer les modalités de déclaration des revenus correspondants, il faut distinguer selon que les personnes concernées sont des loueurs de meublés professionnels ou des loueurs de meublés non professionnels.

Pour mémoire, les loueurs de meublés professionnels doivent remplir les trois critères suivants :

- être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- percevoir des recettes annuelles retirées de cette activité excédant 23 000 € ;
- réaliser des recettes issues des locations excédant les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéficiaires industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéficiaires agricoles, des bénéficiaires non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

[\(art. 155 du CGI\)](#)

A défaut de remplir l'ensemble de ces conditions, les personnes concernées sont des loueurs de meublés non professionnels. Dans les faits, la grande majorité des loueurs de meublés de tourisme et de gîtes ruraux sont des loueurs de meublés non professionnels.

I. Déclaration des revenus des locations meublées non professionnelles

Les contribuables qui procèdent à la déclaration papier doivent souscrire la nouvelle déclaration complémentaire concernant les **Professions non salariées** (cerfa N°11222*15) (dite 2042 C PRO) et remplir le cadre **REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES** figurant à la page 2.

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne **Locations meublées non professionnelles** à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

Dans le cadre de ces déclarations sur support papier ou par internet, il faut distinguer selon que le loueur relève du régime fiscal des micro-entreprises (A) ou d'un régime du bénéfice réel (B).

A. Application du régime des micro-entreprises

Selon ce régime simplifié d'imposition, les loueurs doivent mentionner l'ensemble des recettes perçues au cours de l'année 2012. L'administration détermine le résultat fiscal par l'application d'un abattement forfaitaire qui, selon le cas, est de 50 % ou de 71 % des recettes.

A ce titre, trois possibilités de déclarations sont applicables :

- en premier lieu, les locations qui relèvent de l'abattement forfaitaire de 50 % sont mentionnées après l'intitulé **Locations meublées**. Dans ce cas, les recettes doivent être portées dans l'une des cases suivantes : 5ND, 5OD ou 5PD. Pour mémoire, cette solution concerne les personnes dont le montant total des recettes annuelles ne dépasse pas 32 600 € ;

- en deuxième lieu, les locations qui font l'objet de l'abattement forfaitaire de 71 % sont mentionnées après l'intitulé **Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme**. Dans ce cas, les recettes doivent être portées dans l'une des cases suivantes : 5NG, 5OG ou 5PG. Pour mémoire, cette solution concerne les personnes dont le montant total des recettes annuelles ne dépasse pas 81 500 €.

- en troisième lieu, la déclaration 2013 comprend une nouvelle ligne intitulée **Locations de gîtes ruraux et chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux**. Cette rubrique concerne les agriculteurs dont les revenus de locations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes sont déjà soumis aux prélèvements sociaux auprès de la Mutualité sociale agricole. Dans ce cas, les recettes doivent être portées dans l'une des cases suivantes : 5NJ, 5OJ ou 5PJ et font l'objet de l'abattement de 71 %.

Quelle case pour les meublés de tourisme non classés ?

Il est à noter l'imbricatio juridique concernant les locations de meublés de tourisme non classés. Jusqu'à l'entrée en vigueur du décret n° 2012-653 du 4 mai 2012 modifiant l'article 1407 du CGI, les recettes des locations de meublés de tourisme non classés doivent être portées dans la rubrique Locations meublées pour faire l'objet de l'abattement de 50 %. Après l'entrée en vigueur du décret précité, il est permis de considérer que les recettes des meublés de tourisme non classés sont éligibles à l'abattement de 71 %, comme les meublés de tourisme classés, à la condition que les locations aient effectivement fait l'objet d'une déclaration en mairie en tant que meublés de tourisme.

En dépit de la modification législative, l'administration fiscale soutiendrait que les recettes en question doivent toujours faire l'objet de l'abattement de 50 %. Cet imbricatio est source d'insécurité juridique.

Dans ces conditions, il appartient à chaque loueur de meublés de tourisme non classés de choisir entre, d'une part, la solution « sécurisée » moins favorable (cases 5ND, 5OD ou 5PD avec l'abattement de 50 %) répondant au point de vue de l'administration et, d'autre part, la solution en conformité avec la législation fiscale en vigueur (cases 5NG, 5OG ou 5PG avec l'abattement de 71 %) mais non reconnue par les services administratifs.

B. Application d'un réel d'imposition des bénéficiaires

Les loueurs de meublés non professionnels qui relèvent d'un régime réel des bénéficiaires commerciaux, de plein droit ou par option, doivent porter le résultat fiscal sous la rubrique **Régime du bénéfice réel** dans le cadre **Revenus des locations meublées non professionnelles**.

A ce titre, trois solutions sont possibles :

- en premier lieu, si le résultat fiscal est bénéficiaire, il convient de le mentionner, soit dans les cases 5NA, 5OA ou 5PA sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5NK, 5OK ou 5PK sous la rubrique SANS.

Le premier cas concerne les loueurs qui sont adhérents à un centre de gestion agréé ou qui font viser leur comptabilité par un professionnel de ce secteur. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel comptable. Dans cette deuxième hypothèse, le résultat réel fait l'objet d'une majoration de 25 % par les services fiscaux ;

- en deuxième lieu, si le résultat fiscal est bénéficiaire et réalisé par des agriculteurs dont les revenus de locations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes sont déjà soumis aux prélèvements sociaux auprès de la Mutualité sociale agricole, il convient de le mentionner soit dans les cases 5NM, 5OM ou 5PM sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5KM, 5LM ou 5MM sous la rubrique SANS.

Le premier cas concerne les loueurs qui sont adhérents à un centre de gestion agréé ou qui font viser leur comptabilité par un professionnel de ce secteur. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel comptable. Dans cette deuxième hypothèse, le résultat réel fait l'objet d'une majoration de 25 % par les services fiscaux ;

- en troisième lieu, si le résultat fiscal est déficitaire, il convient de le mentionner sur la ligne **Déficits**, soit dans les cases 5NY, 5OY ou 5PY sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5NZ, 5OZ ou 5PZ sous la rubrique SANS. Le premier cas concerne les loueurs qui sont adhérents à un centre de gestion agréé ou qui font viser leur comptabilité par un professionnel de ce secteur. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel de la comptabilité.

Rappelons que les déficits des locations meublées non professionnelles ne sont pas imputables sur les autres revenus du foyer fiscal. Ils ne sont imputables que sur les revenus de même nature pendant une durée maximale de 10 ans.

Par ailleurs, les personnes qui sollicitent les services d'un centre de gestion agréé afin de faire application d'un régime réel par option ne doivent pas oublier de remplir la rubrique **Frais de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion ou une association agréée** sous l'intitulé **Réductions d'impôts** (page 4 de la déclaration 2042 **Professions non salariées dite 2042 C PRO**). Cette mention permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour frais de comptabilité dans la triple limite des frais de comptabilité, de 915 € et de l'impôt dû par le foyer fiscal.

C. Paiement des contributions sociales sur les revenus du patrimoine

Les revenus des locations meublées non professionnelles sont en principe exonérées de cotisations sociales auprès du régime social des indépendants. En revanche, ces revenus donnent lieu au paiement des contributions sociales dues au titre des revenus du patrimoine au taux global de 15,5 % et acquittées auprès du Trésor public.

Les revenus des locations meublées non professionnelles déclarées dans les différentes rubriques des LOCATIONS MEUBLEES NON PROFESSIONNELLES sont en principe automatiquement soumis à ces prélèvements sociaux. Il ne faut donc plus les reporter dans le cadre **REVENUS A IMPOSER AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX** de la page 4 de la même déclaration.

Par ailleurs, les revenus déclarés par les loueurs agriculteurs, redevables de cotisations sociales auprès de la Mutualité sociale agricole, ne sont plus pris en compte dans ce cadre du fait du paiement de contributions sociales avec les cotisations sociales agricoles. Pour ce faire, les recettes (pour ceux qui font application du régime des micro-entreprises) ou le résultat réel (pour ceux qui font application d'un régime réel) doivent avoir été portés dans les rubriques **Locations de gîtes et chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux**.

II. Déclaration des revenus des locations meublées professionnelles

Les loueurs qui répondent à la définition fiscale des loueurs de meublés professionnels, telle que mentionnée ci-dessus, doivent remplir la rubrique **REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS**.

Les contribuables qui procèdent à la déclaration sur support papier doivent souscrire la nouvelle déclaration complémentaire concernant les professions non salariées (cerfa N°11222*15) et remplir le cadre **REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS** figurant à la page 2.

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne **REVENUS ET PLUS-VALUES DES PROFESSIONS NON SALARIÉES** à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

Dans ce cadre, il faut distinguer selon que le loueur relève du régime fiscal des micro-entreprises ou d'un régime du bénéfice réel.

A. Application du régime des micro-entreprises

Les loueurs professionnels de meublés de tourisme et de gîtes ruraux doivent porter leurs recettes après la rubrique **Ventes de marchandises et assimilées** dans les cases 5KO, 5LO ou 5MO pour faire l'objet de l'abattement de 71 %.

Les recettes des locations meublées, autres que celles précitées, doivent être portées après la rubrique **Prestations de service et locations meublées** dans les cases 5KP, 5LP ou 5MP pour faire l'objet de l'abattement de 50 %.

Dans la situation peu courante où les loueurs relèveraient du statut d'auto-entrepreneur et acquitteraient l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales, il convient dans ce cas de remplir, en lieu et place des cases mentionnées ci-dessus, les cases suivantes : 5TA, 5UA ou 5VA pour les locations éligibles à l'abattement de 71 % ou 5TB, 5UB ou 5VB pour les locations relevant de l'abattement de 50 %.

La même ambiguïté demeure concernant l'abattement applicable aux revenus des locations de meublés de tourisme non classés (V. dessus).

B. Application d'un réel d'imposition des bénéficiaires

Les loueurs de meublés professionnels qui relèvent d'un régime réel des bénéfices commerciaux, de plein droit ou par option, doivent porter le résultat sous la rubrique Régime du bénéfice réel.

A ce titre, deux solutions sont possibles :

- en premier lieu, si le résultat fiscal est bénéficiaire, il convient de le mentionner, soit dans les cases 5HA, 5IA ou 5JA sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5KA, 5LA ou 5MA sous la rubrique SANS. Dans le premier cas, les loueurs sont adhérents à un centre de gestion agréé ou font viser leur comptabilité par un professionnel de la comptabilité. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel de ce secteur. Dans cette deuxième hypothèse, le résultat réel fait l'objet d'une majoration de 25 % par les services fiscaux ;

- en deuxième lieu, si le résultat fiscal est déficitaire, il convient de le mentionner sur la ligne Déficit soit dans les cases 5QA, 5RA ou 5SA sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5QJ, 5RJ ou 5SJ sous la rubrique SANS. Dans le premier cas, les loueurs sont adhérents à un centre de gestion agréé ou font viser leur comptabilité par un professionnel de ce secteur. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel comptable.

Par ailleurs, les personnes qui sollicitent les services d'un centre de gestion agréé afin de faire application d'un régime réel par option ne doivent pas oublier de remplir la rubrique **Frais de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion ou une association agréée** sous l'intitulé **Réductions d'impôts** (page 4 de la déclaration 2042 **Professions non salariées**).

C. Non-paiement des contributions sociales sur les revenus du patrimoine

Rappelons que les loueurs de meublés professionnels doivent désormais être affiliés auprès du régime social des indépendants en vertu de [l'article L. 613-1 \(8°\) du code de la sécurité sociale](#), dans la mesure où ils ne sont pas affiliés au régime social agricole.

De ce fait, les revenus fiscaux mentionnés ci-dessus ne sont pas pris en compte par les services des impôts pour appliquer les contributions sociales de 15,5 % dues au titre des revenus du patrimoine.

1^{er} Tableau de synthèse : Loueurs de meublés non professionnels (LMNP)
(Cadre Locations meublées non professionnelles)

1. Régime micro-entreprises	
Locations meublées (avec abattement de 50 %)	5ND, 5OD ou 5PD
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme (avec abattement de 71 %)	5NG, 5OG ou 5PG
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux (avec les cotisations MSA)	5NJ, 5OJ ou 5PJ
2. Régime du bénéfice réel	
Revenus imposables avec CGA ou viseur	5NA, 5OA ou 5PA
Revenus imposables sans CGA ou viseur	5NK, 5OK ou 5PK
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux avec CGA ou viseur (avec les cotisations MSA)	5NM, 5OM ou 5PM
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux sans CGA ou viseur (avec les cotisations MSA)	5KM, 5LM ou 5MM
Déficits avec CGA ou viseur	5NY, 5OY ou 5PY
Déficits sans CGA ou viseur	5NZ, 5OZ ou 5PZ

2^{ème} Tableau de synthèse : Loueurs de meublés professionnels (LMP)
(Cadre Revenus industriels et commerciaux professionnels)

1. Régime micro-entreprises	
Locations meublées (avec abattement de 50 %)	5KP, 5LP ou 5MP
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme (avec abattement de 71 %) après l'intitulé Ventes de marchandises et assimilées	5KO, 5LO ou 5MO
Auto-entrepreneur ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu (Ventes de marchandises et assimilées : locations avec abattement de 71 %)	5TA, 5UA ou 5VA
Auto-entrepreneur ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu (Prestations de service et locations meublées : locations meublées avec abattement de 50 %)	5TB, 5UB ou 5VB
2. Régime du bénéfice réel	
Revenus imposables : Locations meublées avec CGA ou viseur	5HA, 5IA ou 5JA
Revenus imposables : Locations meublées sans CGA ou viseur	5kA, 5LA ou 5MA
Déficits : Locations meublées sans CGA ou viseur	5QA, 5RA ou 5SA
Déficits : Locations meublées sans CGA ou viseur	5QJ, 5RJ ou 5SJ