

Les revenus des locations saisonnières

Les loyers et charges perçus dans le cadre d'une location saisonnière sont imposés comme en matière de location meublée, c'est-à-dire dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Il existe deux régimes d'imposition dont les seuils diffèrent selon la nature de la location : le régime forfaitaire et le régime réel.

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple), ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être ensuite soumis à l'impôt sur le revenu.

La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ("BIC") comme pour les locations meublées de longue durée. Il existe deux régimes déclaratoires : le régime forfaitaire et le régime réel.

Vous serez exonéré d'impôt si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- vous louez une ou plusieurs chambre(s) d'hôtes ;
- l'ensemble des loyers encaissés ne dépassent pas 760 € par an (seuil pour l'année 2014).

Le régime forfaitaire

Le régime forfaitaire (appelé également « micro-entreprise » ou « micro-bic ») consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du micro-Bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers !

Les revenus locatifs sont à déclarer sur **le formulaire 2042 C PRO**, case « 5ND » pour les locations saisonnières « classiques », case « 5NG » pour les locations saisonnières classées.

Si vous louez une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural, ni un meublé de tourisme, ni une chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement et sans formalité :

- du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 32.900 € par an (en 2014) : c'est fréquemment le cas ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %, ce qui signifie que seuls 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Si vous louez des gîtes ruraux, des locations classées « meublés de tourisme » ou des chambres d'hôtes, vous bénéficiez d'un régime fiscal plus avantageux :

- vous relevez de plein droit du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 82.200 € par an (en 2014) : vous êtes donc presque toujours concerné ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Vous louez votre résidence secondaire sur la côte atlantique et percevez, pour l'année 2014, 2.500 € de loyers et charges. Vous serez imposé :

- sur $(2.500 \times 50 \%) = 1.250$ € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année s'il s'agit d'une location saisonnière « classique » ;
- sur $(2.500 \times 29 \%) = 725$ € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année s'il s'agit d'une location saisonnière classée « meublé de tourisme ».

Le régime réel

Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes.

Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle vous désirez vous placer sous le régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.

Avant d'opter, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option. Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime forfaitaire : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.

Si vous louez une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural, ni un meublé de tourisme, ni une chambre d'hôtes), vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles (loyers plus charges versés par le locataire) dépassent 32.900 € (en 2014) ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32.900 € (en 2014). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 50 % de vos recettes.

Si vous louez des gîtes ruraux, des locations classées « meublés de tourisme » ou des chambres d'hôtes, vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles dépassent 82.200 € (en 2014) ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 82.200 € (en 2014). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 71 % de vos recettes.

Les seuils de recettes et le taux des abattements sont fixés par les articles 50-0 et 1407 du Code général des impôts.