

# LA FISCALITÉ DU LOUEUR DE MEUBLÉ

## VADE-MECUM

- ✓ Le « loueur de meublé » : un statut pour l'activité de location saisonnière (*durée maximale de 90 jours pour un même client*)
- ✓ Un préalable, se déclarer en mairie (*2 possibilités*) et au tribunal de commerce :
  - [Formulaire CERFA 14004](#) à apporter en mairie ou à envoyer par courrier postal ou [déclaration en ligne](#) à exporter **en PDF** et renvoyer à [accueil@valloire.net](mailto:accueil@valloire.net).
  - Formulaire [de déclaration de début d'activité POI](#) à envoyer au greffe du tribunal de commerce.
- ✓ Les loueurs percevant plus de 23.000 € de revenus locatifs annuels et dont les revenus locatifs sont supérieurs à l'ensemble des autres revenus professionnels du foyer fiscal obtiennent le statut de loueur de meublé **professionnel**.

### Deux options existent en termes de fiscalité :

MICRO-BIC	RÉEL SIMPLIFIÉ
Revenus locatifs inférieurs à <b>72.600 €</b> ( <i>bien non classé</i> ) ou <b>176.200 €</b> ( <i>chambre d'hôtes ou bien classé en meublé de tourisme</i> )	Une comptabilité à tenir ( <i>honoraires comptables déductibles</i> )
Tenue d'un registre des achats et d'un livre-journal détaillant les recettes ( <i>montant, mode de perception, date de résidence des locataires</i> ) + conservation des pièces justificatives ( <i>factures obligatoires dès 25 €</i> )	<b>Possibilité de déduire tous les frais liés à la gestion de la location des revenus locatifs :</b> <i>Charges de copropriété, intérêts et assurances sur le prêt, taxe foncière, rénovation, assurance, blanchisserie, achat de fournitures, factures d'eau, d'électricité, de chauffage, frais de classement, fleurissement, honoraires comptables, etc.)</i>
<b>Simplicité</b> : pas de comptabilité à tenir	<b>Possibilité de déduire l'amortissement de :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valeur du bien (<i>déduction linéaire de 90 % de la valeur du bien sur 25 ans</i>)</li> <li>- La valeur du mobilier et des travaux de rénovation (<i>100 % sur une durée de 10 ans</i>)</li> </ul>
<b>Abattement fiscal de 50 %</b> sur le montant des loyers perçus pour un bien non classé ( <i>case 5ND</i> )	
<b>Abattement fiscal de 71 %</b> pour un bien classé en meublé de tourisme ( <i>case 5NG</i> )	

Changement possible de régime par dépôt d'option avant le 31 janvier auprès du service des impôts des entreprises dont dépend le bien loué. Option valable 2 ans, renouvelée automatiquement pour la même durée. Possibilité à la fin de l'option de revenir au régime du Micro-BIC (si respect des seuils de revenus de la location).