

Fiscalité de la location saisonnière : ce qu'il faut savoir

## Description

La fiscalité de la [location saisonnière](#) comporte quelques caractéristiques particulières. En effet, la cette dernière étant une forme spécifique de [location meublée](#), les loyers et charges perçus dans le cadre d'une location saisonnière relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En somme, il existe deux régimes déclaratoires qui diffèrent selon la nature de la [location](#) : le régime forfaitaire et le régime réel.

**Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de contrat de location saisonnière](#)

## Quelle réglementation fiscale pour la location saisonnière ?

### La location saisonnière : une location meublée spécifique

La location saisonnière est une **variante de la location meublée** classique.

Pour rappel, la location meublée doit répondre à certains critères définis par la loi pour bénéficier d'une telle qualification. En particulier, le logement doit être doté [d'équipements obligatoires](#) permettant d'assurer au loueur une vie décente et suffisante sans que celui-ci n'ait besoin d'acheter du mobilier.

C'est en cela notamment que la location meublée présente de nombreux [avantages](#).

[L'article D324-1 du Code du Tourisme](#) définit la location saisonnière (ou meublée touristique/meublés de tourisme) comme « des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».

Ce type de location relève du [régime des locations meublées](#). A travers cette convention, le bailleur met à disposition d'un locataire **un logement pour une saison**, en général touristique, essentiellement s'il s'agit d'un [meublé de tourisme](#).

**Zoom** : Le régime spécifique des locations saisonnières demande une rédaction minutieuse du contrat de location. Il est ainsi vivement conseillé d'utiliser les services d'un professionnel lors de la rédaction. C'est à cette fin, que Legalplace vous propose [un modèle de contrat de location saisonnière](#), conforme à toutes les réglementations en vigueur. Il est par ailleurs facilement personnalisable grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Ainsi, si en tant que propriétaire vous décidez de louer votre logement, il convient de déclarer les revenus perçus.

Tout comme la location meublée classique, la saisonnière relève de l'impôt sur le revenu et plus spécifiquement de la **catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC)**.

**À noter** : le propriétaire se doit de réaliser une [facture de location](#) pour chaque client de son logement saisonnier.

## La location d'une partie de la résidence principale du bailleur

Selon que le bailleur loue une partie de sa résidence principale ou non, cela fait varier les conditions d'exonération d'impôt de la location saisonnière.

**À noter** : la [loi du 6 Juillet 1989](#) a défini la résidence principale comme un **logement occupé au moins huit mois par an** par son locataire ou son propriétaire, sauf exceptions (raisons de santé, cas de force majeure, obligations professionnelles).

Dans le cas des locations saisonnières, il est **possible d'être exonéré d'impôt** lors de la location d'une partie de la résidence principale du bailleur. Cela **s'applique notamment pour les exploitants de chambres d'hôtes** qui louent une fraction de leur résidence principale.

Toutefois, il convient de remplir **deux conditions cumulatives** pour bénéficier de l'exonération d'impôts :

### Louer une ou plusieurs chambre(s) d'hôtes

• Une chambre d'hôtes est une chambre meublée chez l'habitant. Elle a pour but d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées.

L'ensemble des loyers perçus ne doivent pas dépasser 760€ sur une année

• Si l'ensemble des loyers perçus excède 760€, la fraction excédentaire est soumise à l'impôt sur le revenu (IR) et doit être déclarée comme bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

**Attention** : même si vous remplissez les conditions d'exonération d'impôt, vous êtes **redevable de la cotisation économique territoriale (CET)** en tant qu'exploitant de chambre d'hôtes.

## Quels régimes d'imposition pour une location saisonnière ?

Lorsque vous ne répondez pas aux conditions d'exonération d'impôt en ce qui concerne votre location saisonnière, **deux régimes d'imposition** peuvent vous être appliqués :

- Le régime forfaitaire ou micro-BIC ;
- Le régime réel.

### Le régime forfaitaire ou micro-BIC

En ce qui concerne le régime forfaitaire, celui-ci consiste en un **abattement sur les recettes réalisées**, c'est-à-dire sur les loyers et les charges perçus dans le cadre de la location saisonnière.

**À noter** : si vous dépendez du régime forfaitaire, appelé aussi micro-entreprise, la déclaration des revenus de votre location saisonnière est à effectuer en téléchargeant le formulaire 2042 C PRO (Cerfa n°11222\*20). Le montant total de l'impôt que vous aurez à payer dépendra, naturellement, de vos autres sources de revenus.

Cependant, il est important de **distinguer les locations saisonnières dites classiques de celles saisonnières classées**. Dans ce dernier cas, il peut s'agir notamment des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

## Régime forfaitaire et location saisonnière classique

Dans le cadre d'une location saisonnière classique, vous relevez du régime micro-BIC uniquement si vos recettes ne dépassent pas un **seuil de 70 000 € par an**.

Dès lors, sur les recettes réalisées, vous bénéficiez d'un **abattement de 50%** sur les loyers et charges perçus.

**À noter** : le régime micro-BIC est très pratique en ce sens qu'il ne nécessite aucune compétence particulière en comptabilité. Il s'agit d'un régime très avantageux et facile à mettre en œuvre.

## Régime forfaitaire et location saisonnière classée

Les locations saisonnières classées correspondent principalement aux **gîtes ruraux, aux meublés de tourisme ainsi qu'aux chambres d'hôtes**.

Dans ce cas de figure, vous relevez **automatiquement du régime forfaitaire** si les recettes réalisées ne dépassent pas **170 000 € par an**.

De plus, vous bénéficiez d'un **abattement de 71%** sur ces recettes, ce qui constitue un avantage fiscal considérable.

## Le régime réel

Le second régime d'imposition des locations saisonnières est le régime réel. Le bailleur peut tout à fait opter pour ce régime.

Le régime réel consiste à **déduire des recettes annuelles** perçues par la location saisonnière, **tous les frais et toutes les charges engagés** (grosses réparations, chauffage et électricité etc...).

Néanmoins, là encore, il convient de distinguer les locations saisonnières dites classiques de celles saisonnières classées pour l'application du régime réel.

## Régime réel et location saisonnière classique

Vous pouvez bénéficier automatiquement du régime réel uniquement dans le cas où vos **recettes annuelles dépassent 70 000 €**.

Si tel n'est pas le cas, vous avez quand même la possibilité de décider d'opter pour ce régime réel.

**Attention** : le régime réel n'est intéressant que si les frais et les charges déductibles correspondent à plus de 50% des recettes réalisées sur la location saisonnière.

## Régime réel et location saisonnière classée

S'agissant des locations saisonnières classées de type meublés de tourisme ou chambres d'hôtes, vous relevez automatiquement du régime réel si vos recettes annuelles dépassent le seuil de **170 000 €**.

Le cas échéant, vous pouvez également décider d'opter de vous-même pour ce régime d'imposition.

**Attention** : le régime réel n'est intéressant que si les frais et les charges déductibles correspondent à plus de 71% des recettes réalisées sur la location saisonnière.

En revanche, le régime réel nécessite d'effectuer des calculs préalables. Il s'agit donc d'un **régime fiscal plus complexe** que le régime forfaitaire évoqué un peu plus tôt.

**À noter** : en raison de cette complexité particulière, avant d'opter pour le régime réel, nous vous invitons à vous rapprocher d'un [avocat fiscaliste](#).

## Loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou loueur en meublé professionnel : quelle incidence sur les déficits ?

La fiscalité de la location saisonnière pose également la problématique des déficits éventuels engendrés.

Dans cette optique, il est nécessaire d'opérer une distinction entre le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et celui du loueur en meublé professionnel (LMP).

Voici les caractéristiques liées à ces deux statuts :

## **Loueur en meublé professionnel (LMP)**

- Recettes locatives annuelles supérieures à 23 000 € TTC ;
- Ces recettes dépassent les autres revenus constituant le foyer fiscal ;
- Ses déficits peuvent être imputés sur la totalité du revenu global.

## **Loueur en meublé non professionnel (LMNP)**

- Les déficits de la location saisonnière peuvent être déduits de des autres locatifs meublés non professionnels au cours des dernières années d'imposition.

**À noter** : en matière de location saisonnière, peu de bailleurs ont le statut de loueurs en meublé professionnels. Ces derniers peuvent faire appel à un [comptable LMNP](#) afin de se décharger d'obligations courantes.

## **Quelles autres taxes interviennent dans la fiscalité de la location saisonnière ?**

Hormis les revenus générés par la location saisonnière, le bailleur doit également s'acquitter d'autres taxes et charges :



**À noter** : la location saisonnière relevant du régime de la location meublée, elle n'est pas soumise à la TVA.

La location saisonnière peut être soumise à la [taxe de séjour](#). Cette taxe correspond à une taxe que les communes peuvent demander aux vacanciers séjournant sur leur territoire.

Par ailleurs, dans certains cas, c'est le bailleur qui doit s'acquitter du paiement de la [taxe d'habitation](#).

Enfin, s'il est propriétaire du logement, il devra également s'acquitter de la taxe foncière.

**À noter** : les époux ne sont pas tenus solidairement au paiement de la taxe foncière contrairement à la taxe d'habitation.

## Quels sont les risques à ne pas déclarer les locations saisonnières de type Airbnb ?

Les locations saisonnières et les services proposés sur des plateformes en ligne sont de plus en plus encadrés par la loi.

En particulier, depuis le **1<sup>er</sup> Décembre 2017**, tout loueur de meublé touristique en location saisonnière **doit être enregistré** :

- S'il s'agit d'un loueur en meublé professionnel, il devra s'enregistrer auprès de la chambre du commerce et de l'industrie ;
- S'il s'agit d'un loueur en meublé non professionnel, celui-ci dépendra du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) rattaché au greffe du Tribunal de Commerce compétent.

Il est également prévu qu'une déclaration à l'administration fiscale devienne automatique.

Cette obligation d'enregistrement s'applique aux **villes de plus de 200 000 habitants**, et notamment à Paris, Bordeaux, Nice, Lyon et Toulouse.

Le bailleur en situation d'illégalité s'expose à une **amende**.

**À noter** : LegalPlace vous invite à connaître [vos obligations légales](#) en rapport avec vos locations saisonnières.

## FAQ

### Comment déclarer un meublé de tourisme ?

Le loueur peut effectuer une déclaration simple à la mairie de la commune dans

---

laquelle est situé le meublé, au moyen du formulaire Cerfa n°14004\*04. Dans certaines villes, il s'agit d'une déclaration avec numéro d'enregistrement. Ce numéro d'enregistrement doit alors être publié dans chacune des annonces de location.

## **Comment louer meublé non professionnel ?**

L'activité de location meublée non professionnelle nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises. En l'occurrence, il s'agit du greffe du Tribunal de commerce dont dépend le bien mis en location. L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de votre bien au moyen du formulaire P0i disponible sur le site de la Direction générale des entreprises. Cette démarche permet : - D'obtenir un numéro SIRET ; - De faire connaître l'existence de cette activité ; - D'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

## **Quel régime fiscal pour LMNP ?**

Le loueur en meublé non professionnel imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) dispose de deux options : soit opter pour le régime forfaitaire, soit choisir le régime réel. Dans le premier, la moitié des loyers perçus seront imposés, tandis que dans le second les charges et amortissements des recettes seront déduits.

## **Qui peut faire du LMNP ?**

Le statut de loueur en meublé non professionnel concerne uniquement les propriétaires de locations meublées. La grande majorité de ces bailleurs bénéficie de ce statut. Afin d'en bénéficier, le bailleur ne doit pas exercer cette activité à titre professionnel et ses recettes locatives ne doivent pas dépasser 23 000 par an ou 50% de ses revenus globaux.

## **Pourquoi classer son meuble de tourisme ?**

Le classement permet de certifier la qualité d'un meublé de tourisme proposé en



location saisonnière. Le bailleur peut le demander aux organismes certifiés en suivant la procédure adéquate. Un bon classement permet également de fidéliser les locataires et de bénéficier d'un abattement forfaitaire fiscal de 71%.