

Association au service
des entreprises, micro-entreprises et associations

GUIDE FISCAL LOCATION MEUBLÉE

BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

Edition 2025



Rennes | Vannes | Paris



02 23 300 600



contact@arcolib.fr

SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE : GÉNÉRALITÉS	5
Chapitre 1 : LA LOCATION MEUBLÉE	6
Chapitre 2 : LES TYPES DE LOCATION	7
Chapitre 3 : LMP OU LMNP ?	12
2ÈME PARTIE : CRÉATION, ADHÉSION ARCOLIB ET RÉGIME D'IMPOSITION	14
Chapitre 1 : DÉMARCHES DE CRÉATION	15
Chapitre 2 : ADHÉSION ARCOLIB	17
Chapitre 3 : RÉGIMES D'IMPOSITION POSSIBLES : MICRO OU RÉEL	22
3ÈME PARTIE : COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ	30
Chapitre 1 : IMMOBILISATIONS OU CHARGES	31
Chapitre 2 : LES CHARGES DÉDUCTIBLES	34
Chapitre 3 : LE TERRAIN	35
Chapitre 4 : LES AMORTISSEMENTS	36
Chapitre 5 : GESTION DES DÉFICITS	45
4ÈME PARTIE : TVA & AUTRES TAXES	48
Chapitre 1 : LA TVA	49
Chapitre 2 : LES AUTRES TAXES	56
5ÈME PARTIE : CHARGES SOCIALES	59
Chapitre 1 : QUI COTISE ?	60
Chapitre 2 : QUELLES BASES ?	62
Chapitre 3 : MODALITÉS DÉCLARATIVES	64
6ÈME PARTIE : CESSATION	66
Chapitre 1 : LA CESSATION D'ACTIVITÉ	67
Chapitre 2 : LES PLUS-VALUES	68
7ÈME PARTIE : PARTICULARITÉS	79
Chapitre 1 : DEMEMBREMENT	80
Chapitre 2 : LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE	82
Chapitre 3 : DISPOSITIF CENSI-BOUVARD	84
Chapitre 4 : RÉPONSES DGFIP	86
Chapitre 5 : LOCATION VIDE A LOCATION MEUBLEE	87
8ÈME PARTIE : ANNEXES	88
2031	89
2033	92
2042-C- PRO	97
1447- C SD	105
INDEX	109
ABRÉVIATIONS	113
NOTES	115

Pour profiter des avantages de DYNABUY, il suffit d'être **adhérent ARCOLIB...**

Adhérez en ligne en quelques clics sur **arcolib.fr**, et c'est parti...

Vous recevrez votre appel de cotisation ARCOLIB, vous le réglez et le **service DYNABUY est activé sous huitaine.**

**Vous êtes déjà adhérent ARCOLIB ?
Ce service est activé automatiquement !**

Dès ce service activé, vous recevrez un e-mail des équipes de DYNABUY.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

0€*

l'accès est compris dans votre adhésion !



Le tarif public est de 1 200,00 € HT/an...

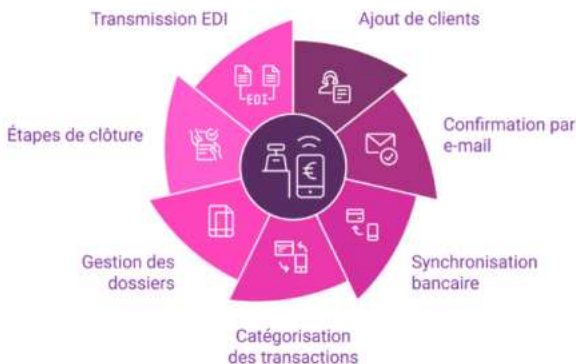
Vous réalisez déjà une ÉCONOMIE DE PLUS DE 85% !

* Les accès supplémentaires (associés ou salariés) ont été négociés à 9,00 € HT, par associé ou salarié, une seule fois !

L'Appli d'automatisation des dossiers BNC & LMP/LMNP pour les experts-comptables

Et si on vous faisait gagner du temps ?

Comment ça marche ?



Pour vous, votre famille et vos salariés

Un comité d'entreprise externalisé



et bien d'autres...

Pour votre entreprise

Une centrale d'achat



et bien d'autres...

COMMENT CA MARCHE ?

- 1 Adhérez à ARCOLIB
- 2 Réglez votre facture de cotisation
- 3 ARCOLIB communique vos coordonnées à Dynabuy
- 4 Vous recevrez un mail d'activation à votre espace



- ★ Votre client dispose d'une appli à vos couleurs, dans sa poche
- ★ Votre client vous transmet ses pièces justificatives, attachées à chaque opération, par simple photo ou PDF, avec son smartphone, ou son PC.
- ★ Une appli tournée vers le client, mais respectant les normes comptables pour votre cabinet.
- ★ Une appli spécialisée en BNC et LMP/LMNP, dossiers à nombreuses particularités fiscales, gérées par PILOTZ
- ★ Une appli créée, développée et maintenue par les équipes d'une association de gestion : ARCOLIB.



Combien ça coûte ?

5,00 € HT

par mois et par dossier, c'est tout !

Investissez **60,00 € HT** par an et par client et multipliez cet investissement

AVANT-PROPOS

Dans un contexte de développement constant de l'activité des loueurs en meublés, il nous avait semblé utile en 2024 d'en présenter les particularités dans un guide synthétique, documenté et agrémenté d'exemples. Ce guide a été très bien accueilli, et nous vous en remercions.

De nouvelles dispositions bouleversent le statut et la fiscalité de la location meublée. Nous vous adressons aujourd'hui la version 2025, mise à jour au 20/02/2025, en fonction des dispositions actuelles.

Entièrement réalisé par l'équipe d'ARCOLIB, dont le savoir-faire est quotidiennement sollicité en la matière pour répondre à nombre d'interrogations pour ces activités de locations meublées, ce guide se compose d'exemples concrets et se veut le plus pédagogique possible. Les références documentaires permettront au lecteur de retourner aisément aux sources de documentation.

La composition de ce guide, en parties bien identifiées, elles-mêmes sous divisées en chapitres, rappelés en en-tête de chaque page, doit permettre d'accéder aisément aux éléments recherchés.

Le référencement en paragraphes numérotés permettra également de consulter les renvois faits à l'intérieur du guide.

Enfin, la présence du sommaire, en début d'ouvrage, et d'un index thématique, en fin d'ouvrage, permettent également des recherches aisées. Une version PDF de ce guide est disponible sur notre site www.arcolib.fr

Nous espérons que cette deuxième édition satisfera vos attentes, Et pour vos LMP et LMNP, n'oubliez pas d'utiliser la dernière page de ce guide, sans modération...

Bonne lecture.

L'équipe d'ARCOLIB



Conception - Réalisation :
ARCOLIB

Directrice de la publication :
Odile LE BIHAN

Rédaction initiale :
Isabelle COURTEIL & l'équipe BIC

Mise à jour :
Isabelle COURTEIL

Couverture et impression :
ARC EN CIEL Imprimeurs FOUGÈRES (35)

© ARCOLIB - 2025

Toute reproduction INTERDITE sauf accord express de la direction d'ARCOLIB

GÉNÉRALITÉS

PLAN DE LA PREMIÈRE PARTIE

Chapitre 1 : LA LOCATION MEUBLÉE		5
1101	A. Définition de la location meublée	6
1102	B. Meubles obligatoires	6
Chapitre 2 : LES TYPES DE LOCATION		7
Section n°1 : Location de longue durée		7
1201	A. Contrat de location	7
1202	B. Durée de location	7
1203	C. Dépôt de garantie	7
1204	D. Etat des lieux	7
1205	E. Réglementation en matière de loyer	7
Section n°2 : Location de courte durée		8
1210	A. Meublés de tourisme	8
1213	B. Chambres d'hôtes	9
Section n°3 : Autres logements		11
1220	A. Résidences services	11
1221	B. Mobil-homes	11
Chapitre 3 : LMP OU LMNP ?		12
1301	A. La location meublée professionnelle	12
1304	B. La location meublée non professionnelle	13

1101 A - DÉFINITION DE LA LOCATION MEUBLÉE

Si d'un point de vue juridique, la location meublée est une activité civile, elle est d'un point de vue fiscal une activité commerciale, et elle relève de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). **Art. 35 du CGI et BOI-BIC-CHAMP-40-20 Art**

Elle se distingue de la location nue notamment par le fait que le logement loué est muni du mobilier nécessaire à la vie quotidienne. La location nue et la location meublée sont en outre régies par des règles différentes notamment sur la durée du bail, le dépôt de garantie et la déclaration des résultats.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, nommée plus communément loi ALUR, définit la location meublée comme suit :

« Un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. » (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - Art. 25-4)

1102 B - MEUBLES OBLIGATOIRES

Le décret **(2015-981 du 31/07/2015 - Art. 2)** liste les meubles obligatoires dans une location meublée à titre de résidence principale :

- Literie comprenant couette ou couverture,
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
- Plaques de cuisson,
- Four ou four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur (ou au minimum un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°),
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- Ustensiles de cuisine,
- Table et sièges,
- Etagères de rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

En revanche, pour les autres locations meublées (telles les locations saisonnières par exemple), le contenu n'est pas réglementé, le logement doit être « habitable » : le locataire doit pouvoir y vivre avec ses seules affaires personnelles.

Il faut être vigilant sur les équipements présents dans le logement car les conséquences peuvent être importantes. Par exemple, la seule présence d'une cuisine équipée n'est pas suffisante pour avoir la qualification de location meublée. Dans ce cas, l'activité sera requalifiée en location nue avec des conséquences notables au niveau de l'imposition.

BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 1 à 30

La location meublée peut être classée en trois catégories :

SECTION N° 1**LOCATION DE LONGUE DURÉE**

Le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

La résidence principale « est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure » **Loi n° 89-462 Art. 2 du 6 juillet 1989**



Ce type de location est très encadré :

1201 A - CONTRAT DE LOCATION

Ce bail doit respecter le contrat type de location de logement meublé figurant en **annexe 2 du décret du 29 mai 2015 (n°2015-587)**. La résiliation du bail est possible par le locataire à tout moment, en respectant un préavis d'un mois. Le propriétaire doit quant à lui respecter un préavis de 3 mois avant la fin du bail afin d'éviter une tacite reconduction.

1202 B - DURÉE DE LOCATION

Le bail est conclu pour une durée minimale d'un an et est reconduit tacitement (pour une période d'un an).

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas la reconduction tacite ne s'applique pas.

Pour le bail étudiant, si le bailleur et le locataire souhaitent poursuivre leur relation contractuelle, il sera nécessaire de conclure un nouveau bail.

1203 C - DÉPÔT DE GARANTIE

Le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie par le locataire, il s'élève au maximum à deux mois de loyer.

1204 D - ETAT DES LIEUX

L'état des lieux est obligatoire, il décrit l'état du logement et de ses équipements.

En cas de conflit, si le juge considère que le logement ne répond pas aux critères d'un logement meublé, il peut requalifier le bail en location vide et donc l'imposition se fera en revenus fonciers.

Si l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait, le logement sera considéré comme avoir été remis au locataire en bon état.

1205 E - RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE LOYER

La zone où se situe le bien loué va déterminer la liberté au propriétaire de fixer ou non le loyer.

Il existe 2 types de zones :

- En zone non tendue

Lors de la mise en location du bien pour la première fois (ou en cas de changement de locataire), le propriétaire peut fixer librement le prix du loyer.

- En zone tendue

Lors de la mise en location du bien le propriétaire reste libre de fixer le loyer lors de la première mise en location. En revanche, le montant du loyer est plafonné lors du changement de locataire et lors du renouvellement du bail.

Au départ du locataire et lors du renouvellement du bail, le loyer ne doit pas dépasser le dernier loyer payé par l'ancien locataire, majoré de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Le nouveau loyer peut être augmenté si certains travaux sont réalisés ou si les loyers étaient sous évalués. Après plus de 18 mois d'inoccupation, le prix est fixé librement.

Un simulateur de loyers est disponible via le site : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

En cas de non-respect de ces règles, le propriétaire peut devoir payer une amende allant jusqu'à 5 000 €.


SECTION N° 2

LOCATION DE COURTE DURÉE

La loi Hoguet indique que la location de courte durée est une location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (avec un même locataire).

Loi 70-9 du 2 janvier 1970 art. 1-1

Les différentes modalités liées à ce type d'usage du logement comme le bail, la durée du bail, le dépôt de garantie sont moins réglementées que pour la location de longue durée,  **Tableau § 1214.**

La location saisonnière implique des démarches spécifiques (déclaration préalable en mairie) et elle est soumise à la taxe de séjour. Son montant est fixé par la commune  **Partie « Autres taxes » § 4212.**

La location de courte durée inclut les locations de meublés de tourisme et les chambres d'hôtes.

1210 A - MEUBLÉS DE TOURISME

Il s'agit « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Code du tourisme article L. 324-1-1

Le meublé de tourisme peut faire l'objet d'un classement officiel en étoiles. Il peut également être labellisé.

Aujourd'hui, toute personne (professionnel ou non) qui offre à la location un meublé de tourisme qui est **sa résidence** secondaire (classée ou non) doit en faire la déclaration préalable en mairie. **Code du tourisme art. L 324-1-1.**

Les résidences principales proposées à la location meublée saisonnière ne sont pas concernées, sauf si elles sont situées dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. **Code du tourisme art. L 324-1-1, III).**

1211 - Le classement

Le classement est facultatif, il n'est pas obligatoire pour mettre un logement en location meublée. Il permet d'indiquer et de certifier un niveau de confort et de prestations.

Faire classer son meublé de tourisme vise à attester de la qualité du bien loué sous la forme d'un classement allant de 1 à 5 étoiles. Il peut contribuer à augmenter les chances de trouver un locataire.

Spécifique à la location d'un meublé de tourisme, le classement ne peut être obtenu que par l'intermédiaire de deux types d'organismes :

- Les organismes de contrôle accrédités par le Comité Français d'accréditation, plus simplement appelé le COFRAC ;
- Les organismes de contrôle titulaires d'un agrément selon les conditions mentionnées à l'article L324-1 du Code du tourisme.


L'exploitant de l'hébergement a le libre choix de l'organisme évaluateur accrédité (liste disponible sur le site d'Atout France ou sur le site du Cofrac).

L'inspecteur classe le bien en fonction de grilles pré-établies. Le classement est valable 5 ans.

Ce classement a des incidences fiscales :

Jusqu'à la loi de finances 2024, procéder au classement de son meublé de tourisme permettait, au micro-BIC, de bénéficier d'un abattement forfaitaire d'un montant de 71% des recettes, dans la limite d'un chiffre d'affaires annuel de 188 700 €. Le classement contribuait donc à favoriser très largement la fiscalité d'un meublé de tourisme puisque les meublés de tourisme non classés voyaient leur régime fiscal aligné sur celui des meublés de longue durée avec un abattement de 60 %, dans la limite de 77 700 €.

La loi de finances 2024 a considérablement réduit les seuils et taux d'abattement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme non classés : l'abattement est de seulement 30%, et dans la limite d'un chiffre d'affaires de 15 000 €.

Ci-après un tableau récapitulant les trois règles d'imposition des loueurs en meublés de tourisme : celles antérieures à la loi de finance pour 2024, celles issues de cette loi et celles issues de la **loi 2024-1039 du 19-11-2024, article 7.**  **page 8**

Si de fausses informations concernant le classement du logement sont communiquées, l'amende encourue peut atteindre 3 750 € (ce montant est doublé cas de récidive). **décret n°67-128 du 14 février 1967**

	AVANT LA LOI DE FINANCES 2024		RÈGLES ISSUES DE LA LOI DE FINANCES POU 2024		RÈGLES APPLICABLES AUX REVENUS 2025	
	Seuil de CA	Taux d'abattement	Seuil de CA	Taux d'abattement	Seuil de CA	Taux d'abattement
Meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (et 92 % sous conditions)	77 700 €	50 %
Meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %

L'article 7 de la loi 2024-1039 du 19.11.2024 prévoit que pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du CGI s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29/12/2023 de finances pour 2024.

1212 - La labellisation



Plusieurs labels existent, les plus connus sont Gîtes de France et Clévacances. Ces labels garantissent des normes de confort précises (en 1, 2, 3, 4 et 5 épis) et le respect d'une charte nationale.

1213 B - CHAMBRES D'HÔTES

1214 - Généralités

Les articles L.324-3 et D. 324-13 et suivants du code du tourisme définissent les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Les chambres d'hôtes doivent être situées dans la résidence du propriétaire, qu'il s'agisse du même bâtiment ou d'un bâtiment annexe (la chambre d'hôte peut être située dans une dépendance à proximité immédiate de l'habitation principale de l'hôte).

La location d'une chambre d'hôte comprend **obligatoirement** la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture du linge de maison) et du petit déjeuner.

L'entretien des chambres est assuré quotidiennement. Les draps et linge de toilette sont fournis par les propriétaires sans frais supplémentaires.

Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

L'accueil doit être assuré par le propriétaire qui ne peut pas louer plus de 5 chambres par logement. La capacité d'accueil est limitée à 15 personnes en même temps.

La chambre d'hôte se différencie d'un meublé de tourisme par la présence effective du propriétaire sur les lieux.

En outre, contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel. Elle peut cependant bénéficier de labels spécifiques tels que Clévacances, Bienvenue à la ferme, Gîtes de France.....

Dans le cas où l'hôte propose des repas, il s'agit de tables d'hôtes et cette prestation supplémentaire est réglementée.



1215 - Déclaration d'activité

Le propriétaire doit obligatoirement déclarer la location auprès de la mairie du lieu de l'habitation concernée. A défaut, il encourt une amende de 450 €. **Article R 324-15 et 16 du code du tourisme**

L'activité de chambre d'hôte doit en outre être déclarée via le guichet unique. Elle est juridiquement agricole si elle a pour support l'exploitation agricole.

1216 - Aspect fiscal

Si elle est habituelle, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale
- Régime des locations meublées non professionnelles (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels
- Micro-entreprise (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 77 700 € (revenus 2025)
- Bénéfices agricoles, pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, le loueur de chambre d'hôtes est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises). **BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 170**

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le loueur de chambres d'hôtes est soumis à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

Si la commune de la chambre d'hôtes a institué la taxe de séjour, l'exploitant en est redevable selon le montant appliqué (par adulte et par nuit). Il peut varier en fonction des classements.

Le tarif doit être affiché avec les autres tarifs.

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET. Certains exploitants peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction.

1217 - Aspect social

Les revenus annuels tirés de la location de chambres d'hôtes qui n'excèdent pas 13 % du PASS, soit 6 123 € en 2025, relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Ces recettes sont uniquement à déclarer à l'administration fiscale.

Au-delà, le loueur doit s'affilier et cotiser au régime social des travailleurs indépendants, soit auprès de la SSI, soit auprès de la MSA.

Base des cotisations sociales :

- Auto entrepreneur :

Sur le montant des recettes supérieur au montant des recettes correspondant à 13 % du plafond de la Sécurité sociale pour l'année d'affiliation, puis sur le montant des recettes dès le 1er euro pour les années suivantes.

- Travailleur indépendant :

Sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur à 13 % du plafond de la Sécurité sociale pour l'année d'affiliation, puis sur le montant des revenus dès le 1er euro pour les années suivantes

En cas d'application du régime micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale.

1214 - Réglementation location longue durée et courte durée

USAGE DU LOGEMENT	LONGUE DURÉE	COURTE DURÉE
Durée de location	Minimum 1 an renouvelable par tacite reconduction 9 mois si le locataire est étudiant (non renouvelable)	Entre 1 et 90 jours maximum
Obligations déclaratives et administratives	Inscription au répertoire SIRENE et au SIE	- Inscription au répertoire SIRENE et au SIE Particularité : déclaration en mairie du meublé obligatoire, parfois une obtention d'autorisation de changement d'usage et de destination du bien est également nécessaire Articles L 324-1-1, II et III du code du tourisme
Contenu du contrat	Réglementé	Réglementé conformément aux spécificités de cette location
Ameublement du logement	La liste des éléments indispensables est réglementée	La liste des éléments détermine en partie le classement de 1 à 5 étoiles (le classement est une démarche facultative)
Loyer	Libre ou réglementé	Libre
Dépôt de garantie	2 mois de loyers minimum (hors charges)	Libre
Fin de bail, résiliation par le propriétaire	3 mois avant échéance du bail	Pas de préavis, le bail prend fin à l'échéance
Fin de bail, résiliation par le locataire	Etudiant : pas de préavis, le bail prend fin à l'échéance	Si prévu au contrat

SECTION N° 3

AUTRES LOGEMENTS

1220 A - RÉSIDENCES-SERVICES

Les résidences-services sont proposées à une clientèle spécifique :

- résidence de tourisme pour la clientèle touristique en court séjour,
- résidence sénior pour les retraités,
- établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- résidence d'affaires pour les voyageurs en déplacement professionnel,
- studios pour les étudiants.

Un bail commercial avec une société d'exploitation est établi. C'est la société d'exploitation qui se charge de la gestion de la location.

1221 B - MOBIL-HOMES

Le régime fiscal du loueur en meublé s'applique également aux propriétaires de mobil-home exerçant une activité locative.

A noter que le mobil-home étant un bien mobilier, son acquisition ne nécessite pas d'acte notarié.

Par ailleurs, le mobil-home n'étant pas installé sur un socle en béton, la taxe foncière et la taxe d'habitation ne sont pas applicables. Par contre, les propriétaires peuvent être redevables d'une taxe de séjour.

Partie « Autres taxes » § 4212

BOI-BIC-CHAMP-40-10

1301 A - LA LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

La qualité de loueur en meublé professionnel (LMP) est reconnue aux personnes qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €,
- ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'IR.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme non professionnel.

Ces conditions sont appréciées à l'année civile (même si clôture d'exercice en cours d'année).

A noter que la condition d'inscription au RCS d'un des membres du foyer fiscal en la qualité de loueur professionnel est abrogée pour les revenus et profits réalisés à compter du 1^{er} Janvier 2020 (**Loi 2019-1479 du 28/12/2019, Art 49**).

1302 - Recettes annuelles

Les recettes à comparer au montant de 23 000 € = Total des loyers courus (charges comprises) + Indemnités d'assurance perçues si défaillance du locataire **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 110**. Les recettes qui ne sont pas directement liées à l'activité de location ne sont pas retenues (produits financiers, subventions, etc.).

Pour les sociétés de personnes, on retient les recettes revenant à chaque associé au prorata de ses droits **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 140**.

En cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année, le montant des recettes est à proratiser, distinctement pour chaque immeuble loué.

Le seuil des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable quel que soit le lieu de situation des immeubles **Rép. Philip : AN 31-3-2003 n° 8881**.

L'administration admet que les contribuables qui ne résident pas fiscalement en France puissent également se prévaloir de cette réponse ministérielle **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 115**

1303 - Revenus d'activités du foyer fiscal

Ils se composent de :

- Traitements et salaires,
- Pensions,
- Rentes viagères,
- Revenus issus de BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée,
- Revenus issus de bénéfices agricoles,
- Revenus issus de bénéfices non commerciaux,
- Revenus des gérants et associés mentionnés à **l'Art. 62 du CGI**.

Il convient de retenir le revenu net de chacune de ces catégories d'imposition, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus.

Lorsque plusieurs membres d'un même foyer fiscal, dont les revenus sont imposés sous une cote unique, se livrent à la location directe ou indirecte de locaux meublés ou destinés à être loués meublés, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € s'apprécie au vu du montant total des recettes de location meublée acquises par le foyer fiscal.




Lorsque la location meublée est consentie par une société ou un groupement soumis au régime des sociétés de personnes, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € doit être apprécié non au niveau de la société ou du groupement, mais au niveau des associés, à proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux. Cette règle ne fait pas obstacle à l'appréciation des recettes au niveau du foyer fiscal.

Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global en application des dispositions de **l'Art. 156 du CGI**. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte. **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 160** alors même qu'ils sont imputés sur ces revenus pour la détermination de l'impôt sur le revenu **CE 24-10-2014 n° 375358** : par suite, les déficits provenant d'activités commerciales ou non commerciales exercées à titre professionnel doivent être pris en compte au titre de l'année de leur réalisation, à hauteur du montant imputable sur le revenu global ; en revanche, les déficits non professionnels sont pris en compte selon les mêmes règles que celles qui régissent leur report, c'est-à-dire au titre de l'année au cours de laquelle ils s'imputent sur les bénéfices de même nature. Pour les **non-résidents**, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus **BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 165**.

1304 B - LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Sera considéré donc comme Loueur non professionnel (LMNP) le contribuable ne respectant pas l'une des 2 conditions exposées dans la partie LMP à savoir : recettes > 23 000 € et excédant les revenus professionnels du foyer fiscal.

À noter que le changement de qualité n'entraîne pas les conséquences fiscales d'une cessation d'activité au sens de **l'Art. 201 du CGI ou de l'Art. 202 ter du CGI**.

Selon que l'activité soit professionnelle ou non professionnelle, 3 conséquences principales en matière de déficit  **Partie « Gestion des déficits » § 3501**, de plus-values  **Partie « Plus-values » § 6210**, et de cotisations sociales  **Partie « Charges sociales » § 5110**

CRÉATION, ADHÉSION ARCOLIB ET RÉGIME D'IMPOSITION

PLAN DE LA DEUXIÈME PARTIE

Chapitre 1 : DÉMARCHES DE CRÉATION		15
Section n°1 : Déclaration d'activité		15
2101	A. Quand faire la déclaration de début d'activité ?	15
2103	B. Quelle est la date de début d'activité ?	15
2105	C. Comment faire la déclaration ?	15
Section n°2 : Compte bancaire		
2110	A. Sociétés	16
2111	B. Micro-Entrepreneurs	16
2112	C. Entreprises individuelles	16
Chapitre 2 : ADHÉSION ARCOLIB		17
2210	A. Avantages fiscaux	17
2212	B. La réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un Organisme de Gestion Agréé	17
2220	C. RIOGA et sociétés	19
2222	D. Cas particulier des indivisions	19
2227	E. Autres avantages de l'adhésion à ARCOLIB	21
2228	F. Comment adhérer ?	21
Chapitre 3 : RÉGIMES D'IMPOSITION POSSIBLES : MICRO OU RÉEL		22
Section n°1 : Le régime Micro-BIC		22
2301	A. Présentation	22
2302	B. Avantages	22
2303	C. Inconvénients	22
2304	D. Conditions d'application	23
2308	E. Obligations comptables	24
2309	F. Obligations déclaratives	24
Section n°2 : Le régime Réel BIC		25
2320	A. Présentation	25
2323	B. Avantages	26
2324	C. Inconvénients	26
2325	D. Obligations comptables	26
2327	E. Obligations déclaratives	27

SECTION N° 1

DÉCLARATION D'ACTIVITÉ

2101 A - QUAND FAIRE LA DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ ?

2102 - Déclaration d'activité

La déclaration d'activité de loueur en meublé doit être faite en principe dans les quinze premiers jours qui suivent le début de l'activité.

Il n'y a pas de sanction prévue si l'immatriculation n'est pas faite dans les temps... Il faut néanmoins penser à la faire le plus rapidement possible.

2103 B - QUELLE EST LA DATE DE DÉBUT D'ACTIVITÉ ?

2104 - Date de début d'activité

La date de début d'activité doit être déterminée avec précision et selon la situation, elle sera différente :

- Si le bien a été acquis récemment, la date de début d'activité est sa date d'acquisition, ou encore la date de la 1^{ère} dépense. En effet, des dépenses ont pu être réalisées avant l'acquisition de l'immeuble chez le notaire. Il faut être vigilant sur cette date car seuls les frais occasionnés à compter de la date de début d'activité pourront être comptabilisés (si l'exploitation se fait au réel).

Exemples :

1/ Achat du logement puis achats de meubles et travaux avant mise en location : date début activité = date de signature d'achat du logement chez le notaire

2/ Achats de meubles avant la signature définitive chez le notaire : date début activité = date des achats de meubles (1^{ère} dépense)

- S'il n'y a pas d'acquisition (par exemple si le bien était auparavant dans le patrimoine privé du loueur), la date de début d'activité correspond à la date à laquelle le bien est mis en location meublée.

Les dépenses antérieures à la date de début d'activité ne peuvent pas être imputées à l'activité

Ce qu'il faut retenir :

Date de début d'activité = date de la première dépense

2105 C - COMMENT FAIRE LA DÉCLARATION ?

2106 - Guichet unique INPI

La déclaration est faite par voie dématérialisée auprès du guichet unique de l'INPI : <https://procedures.inpi.fr>

Cette démarche est gratuite.

Un compte devra être créé. Plusieurs champs sont à renseigner : forme de l'entreprise, nom, prénom, adresse personnelle et adresse de location, etc...



PORTAIL E-PROCÉDURES
VOS DÉMARCHES ET VOS TITRES EN LIGNE

Une fois l'activité enregistrée, réception :

1 - d'une synthèse de dépôt.

2 - un peu plus tard de l'avis INSEE mentionnant :

- l'activité exercée,
- la date d'immatriculation,
- le numéro de SIRET. Ce numéro composé de 14 chiffres est le numéro d'identification de l'entreprise, il est nécessaire dans toutes les correspondances,
- le code APE. C'est un code d'activité qui est principalement utilisé par l'INSEE à des fins statistiques. Il répertorie toutes les activités professionnelles exercées en France. C'est le code 6820-A qui est attribué pour la location meublée.

3 - du mémento fiscal qui reprend l'avis INSEE, les références fiscales en matière d'imposition et de TVA, la Référence d'Obligation Fiscale (ROF) qui permet de télétransmettre la liasse fiscale au SIE (en cas de régime réel-BIC)

4 - de l'imprimé 1447-C destiné à l'imposition à la CFE.  **Annexes page 105**

Il est également nécessaire de créer en parallèle un espace professionnel sur le site impots.gouv de façon à avoir toutes les informations relatives à l'activité de location meublée (avis CFE, taxe foncière, messagerie dédiée).

Vous avez la possibilité d'obtenir une prise de position de l'administration de manière dématérialisée. L'administration apprécie une situation de fait au regard d'une texte fiscal ou des situations expressément prévues (rescrit général ou spécifique). La demande s'effectue depuis la messagerie de votre espace professionnel, rubrique « autres demandes », puis « demande de rescrit »

SECTION N° 2

COMPTE BANCAIRE

2110 A - SOCIÉTÉS

Si l'exploitation se fait sous la forme sociétaire (EURL, SARL,..), l'ouverture d'un compte bancaire professionnel est obligatoire, et ce dès la création de l'activité.

2111 B - MICRO-ENTREPRENEURS

De même si l'activité est exercée sous le statut de micro-entrepreneur et lorsque le chiffre d'affaires dépasse 10 000 € pendant deux années consécutives, un compte bancaire dédié à l'activité de location meublée est obligatoire.

Cette mesure a été instituée par la **loi PACTE du 22 mai 2019**.



2112 C - ENTREPRISES INDIVIDUELLES

En entreprise individuelle, il n'y a pas d'obligation de compte bancaire professionnel pour l'activité de location meublée.

Attention toutefois car l'utilisation d'un compte bancaire à usage mixte (regroupement d'opérations personnelles et liées à l'activité de location meublée) implique de devoir comptabiliser l'ensemble des opérations et donc, alourdit considérablement la comptabilité.

Et avec deux comptes séparés, en cas de contrôle fiscal sur l'activité de location meublée, l'Administration fiscale n'aura accès qu'au seul compte dédié à l'activité de location meublée.


Bien que n'étant pas toujours obligatoire, l'ouverture d'un compte dédié à l'activité de location meublée est à notre avis indispensable. En effet, ce compte, sans être nécessairement professionnel, n'inclura que les opérations relatives à l'activité de location, ce qui facilite la gestion.

Comme tout Organisme de Gestion Agréé, l'objet d'ARCOLIB est de développer l'usage de la comptabilité et de faciliter l'accomplissement des obligations administratives et fiscales des adhérents. ARCOLIB a aussi l'obligation de fournir aux adhérents une information économique, comptable et financière en matière de prévention des difficultés des entreprises.

L' article 11 de la loi de finances 2025, promulguée le 14/02/2025, supprime l'avantage fiscal de la réduction d'impôt lié à l'adhésion à un Organisme de gestion Agréé à compter de l'imposition des revenus 2025.

2210 A - AVANTAGES FISCAUX

2211 - Avantages de l'adhésion à ARCOLIB

- Réduction d'impôt pour frais d'adhésion et de tenue de la comptabilité sous certaines conditions  § 2212 et suivants.
- Dispense de pénalités pour les nouveaux adhérents qui signalent spontanément les inexactitudes, insuffisances et omissions de leurs déclarations fiscales.

2212 B - LA REDUCTION D'IMPOT POUR FRAIS DE COMPTABILITE ET D'ADHESION À UN ORGANISME DE GESTION AGRÉÉ - *BOI-IR-RICI-10*

2213 - Principe de la RIOGA

Les loueurs en meublés, qu'ils soient professionnels ou non professionnels, adhérents d'ARCOLIB, dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas la limite du Micro-BIC  § 2215, et qui déposent une déclaration 2031 (donc régime réel d'imposition), peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôt pour leurs frais de comptabilité et d'adhésion** à ARCOLIB.

2214 - Bénéficiaires de la RIOGA

Pour être éligible à cette réduction d'impôt, le loueur en meublé doit :

- être assujetti à l'impôt sur le revenu,
- **être adhérent d'un Organisme de Gestion Agréé,**
- être imposé **sur option** selon le régime réel, c'est-à-dire avoir réalisé un CA inférieur aux limites micro-BIC en N-1 (année

Ne peuvent pas bénéficier de cette réduction d'impôt, les professionnels soumis de plein droit à un régime réel (SARL par exemple).

A noter que l'année de création ou de cessation d'activité, il convient de proratiser le chiffre d'affaires sur une année complète.

précédente) ou en N-2 (pénultième année),

- avoir réalisé un CA inférieur à 15 000 €, 77 700 € ou 188 700 € en N (*Réponse DGI BERCY du 25/04/2023*), **selon la nature de la location.**

2215 - Rappel des seuils micro-BIC

Pour plus de précisions sur le micro-BIC,  **Partie « Régime Micro-BIC » § 2301 à 2309**

2216 - Nature des frais pris en compte

Les frais composant la réduction d'impôt sont les suivants :

- Cotisations versées à l'Organisme de Gestion Agréé ARCOLIB,
- Honoraires versés à un professionnel de la comptabilité,
- Achats et frais en relation avec l'établissement de la comptabilité tel que les achats de logiciels comptables inférieurs à 500 € HT. Selon l'Administration, les acquisitions d'éléments amortissables (ordinateur par exemple) ne peuvent pas être prises en compte. **§ 200 et 210 du BOI-IR-RICI-10.**

2217 - Application de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est, depuis les revenus 2016, égale aux **2/3** des frais pris en compte, dans une limite de 915 € par an. S'agissant d'une réduction d'impôt, elle ne peut pas être supérieure au montant de l'IR dû au titre de l'année d'application.

Exemples de calcul de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à ARCOLIB :

Frais de comptabilité & OGA	Réduction d'impôt possible
900 €	$900 \times 2 / 3 = 600 \text{ €}$
1 500 €	$1\,500 \times 2 / 3 = 1\,000 \text{ €}$ Mais plafond à 915 €

2218 - Pluriactivité

En cas d'exercice de plusieurs activités, il convient de distinguer les pluriactifs cumulant différentes activités BIC et ceux cumulant des activités de nature différente. La réduction d'impôt est applicable par :

- **cumul d'activités BIC** : la réduction est applicable une seule fois sur la totalité des bénéficiaires.
- **cumul d'activités de natures différentes** : réduction applicable par catégorie d'imposition et plafonnée à 915 € pour chacune d'elles.

2219 - Modalités déclaratives

- Les charges prises en compte pour la réduction d'impôt doivent être fiscalement réintégré, rubrique 330 « Divers » de la 2033-B.

IMPORTANT - Seuls les frais correspondant à la réduction d'impôt doivent être réintégrés (**BOI-IR-RICI-10 § 340**). Par ailleurs, le BOI cite que la déclaration de résultats doit être accompagnée d'une annexe détaillant les modalités de calcul de la réduction d'impôt (**BOI-IR-RICI-10 § 350**).

- Sur la 2033-B :

B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314	
REINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			318			
	Provisions non déductibles *			322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)			324			
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247	Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248		330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249		251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998		
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999		
	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997	
	DÉDUCTIONS	Entreprises nouvelles (44 sexies)	986	ZFU – TE (44 octies A)	987		342
Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)		981	JEI (44 sexies A)	989			
ZRD (44 terdecies)		127	ZRR (44 quindécies)	138			
Bassions d'emploi à redynamiser (44 duodecies)		991	Investissements et souscriptions outre-mer	344			
ZFANG (44 quaterdecies)		345					
BUD (44 sexdecies)		992	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993			
Dont divers		Créance due au titre du report en arrière du déficit			346		350
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)			655		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)			643		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)			645		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)			647		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)			648		
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)			641		
		Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)			990		
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)				649			
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS	Bénéfice col.1 / Déficit col.2			352		354	
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *			356			
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :					360	
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS		Bénéfice col.1 / Déficit col.2			370	372	

- Il est indispensable de compléter une annexe mentionnant la nature et le calcul de la réintégration effectuée.
- Ne pas oublier de l'indiquer sur la déclaration 2042-C-PRO.
- Le montant réintégré au titre de la réduction d'impôt doit être identique au montant reporté sur la déclaration complémentaire des revenus des professions non salariés (n°2042-C-Pro) en rubrique 7FF en mentionnant le nombre d'exploitations en rubrique 7FG.

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT			
Frais de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé.....	7FF	<input style="width: 80%;" type="text"/>	nombre d'exploitations.....
Réduction d'impôt mécénat.....			7FG <input style="width: 80%;" type="text"/>
Crédit d'impôt recherche :			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate.....	8TB	<input style="width: 80%;" type="text"/>	autres entreprises.....
			8TC <input style="width: 80%;" type="text"/>
Crédit d'impôt collaboration de recherche.....	8WK	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Crédit d'impôt compétitivité et emploi (entreprises situées à Mayotte):			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate.....	8TL	<input style="width: 80%;" type="text"/>	autres entreprises.....
			8UW <input style="width: 80%;" type="text"/>
Investissement en Corse:			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate.....	8TS	<input style="width: 80%;" type="text"/>	autres entreprises.....
report de crédit d'impôt non imputé les années antérieures.....	8TO	<input style="width: 80%;" type="text"/>	reprise de crédit d'impôt.....
			8TP <input style="width: 80%;" type="text"/>
Autres crédits d'impôt:			
agriculture biologique.....	8WA	<input style="width: 80%;" type="text"/>	famille.....
			8UZ <input style="width: 80%;" type="text"/>
formation des chefs d'entreprise.....	8WD	<input style="width: 80%;" type="text"/>	prêts sans intérêt.....
			8WC <input style="width: 80%;" type="text"/>
remplacement pour congé des agriculteurs.....	8WT	<input style="width: 80%;" type="text"/>	métiers d'art.....
			8WR <input style="width: 80%;" type="text"/>
exploitation agricole n'utilisant pas de glyphosate.....			8WG <input style="width: 80%;" type="text"/>
exploitation agricole à haute valeur environnementale.....			8WH <input style="width: 80%;" type="text"/>
Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) : versements d'impôt sur le revenu dont le remboursement est demandé.....			8UY <input style="width: 80%;" type="text"/>

2220 C - RIOGA ET SOCIETES

2221 - Les sociétés

L'une des conditions pour bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à ARCOLIB est d'avoir opté pour un régime réel d'imposition. Les formes sociétaires, telles que SARL, SNC, Indivisions, sont de plein droit soumises à un régime réel, elles ne peuvent donc pas bénéficier de la RIOGA.

2222 D - CAS PARTICULIER DES INDIVISIONS

2223 - Les Indivisions

Les indivisions sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes, prévu à **l'article 8 du code général des impôts (CGI)**. Elles sont, à ce titre, exclues du régime des micro-entreprises par **le 2 de l'article 50-0 du CGI**. Dès lors, leurs résultats doivent être obligatoirement déterminés selon un régime réel d'imposition ce qui exclut le régime de l'option. Les résultats des indivisions étant déterminés de plein droit selon un régime réel d'imposition, les propriétaires en Indivision de biens affectés à la location meublée ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé.

2224 - Couple pacsé exploitant en indivision

Concernant les indivisions formées par un couple pacsé, l'Administration Fiscale (AF) a été interrogée afin de savoir si un bien commun immobilier, faisant l'objet d'une location en meublée non professionnelle, doit être exploité obligatoirement dans le cadre d'une Indivision ou si l'un ou l'autre des partenaires peut exploiter seul le bien loué.

Réponse de l'AF : «avec mise en place d'une convention d'administration accordant les pouvoirs d'administration à l'un des indivisaires, il apparaît possible que l'entreprise individuelle en résultant puisse le cas échéant bénéficier des avantages liés à l'adhésion à un OGA... »

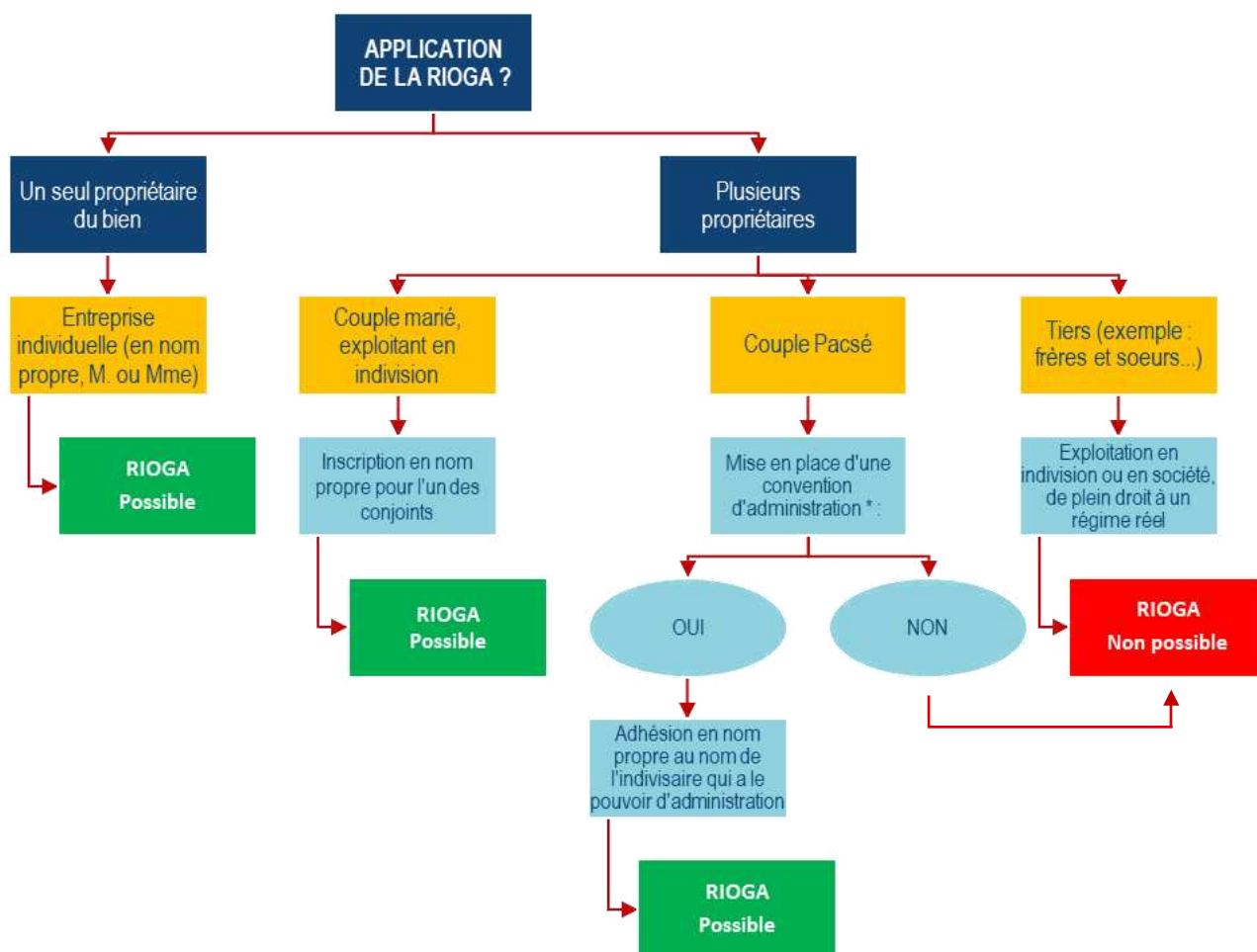
Une indivision formée par un couple pacsé peut bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA. Il s'avère en effet possible qu'un des deux partenaires pacsés exerce à titre individuel, mais à la condition qu'au préalable une convention d'administration ait été établie entre les deux partenaires. **L'adhésion doit être faite au nom de l'indivisaire qui bénéficie des pouvoirs d'administration.** 🔄 **Partie « Réponses de la DGFIP » § 7413**

2225 - Couple marié exploitant en indivision

Un couple marié exploitant en indivision peut bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA à condition que l'activité soit enregistrée au SIE et à l'OGA en tant qu'entreprise individuelle (et serait donc en mesure d'opter pour un régime réel d'imposition). En effet, l'AF fait référence à **l'article 1421 du Code Civil** : « Chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs [...] ».

« ...la circonstance qu'un immeuble appartienne à un couple marié, selon le régime de la communauté légale ou a fortiori de la séparation de biens, ne fait pas obstacle à ce qu'un seul des membres du couple déclare exercer l'activité de loueur en meublé.

2226 - Pour résumer



* La convention d'administration, prévue aux **articles 1873-1 à 1873-18 du code civil**, permet d'organiser le fonctionnement et la gestion de l'indivision en désignant notamment l'un des co-indivisaires comme bénéficiaire des pouvoirs d'administration.

2227 E - AUTRES AVANTAGES DE L'ADHÉSION À ARCOLIB

Télétransmission des déclarations fiscales professionnelles (2031 et 2033 ou 2050) aux services fiscaux.



Formations gratuites pour nos adhérents sur différents thèmes tels que la comptabilité, la retraite, les



Service documentation sur des questions comptables et fiscales.



2228 F - COMMENT ADHÉRER ?

2229 - Modalités d'adhésion

L'adhésion qui était auparavant à réaliser dans les 5 mois de la création d'activité, ou dans les 5 mois de l'ouverture de l'exercice pour une l'activité déjà existante, est désormais possible tout au long de l'exercice comptable.



Pour tout questionnement lié à l'adhésion, appelez-nous.

Adhésion possible en ligne www.arcolib.fr



D'un point de vue fiscal, la location meublée est imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), **art 35 du CGI**.

Il existe 2 régimes fiscaux possibles : le régime micro-BIC ou le régime réel BIC.

Les impacts comptables et fiscaux seront différents, nous allons étudier ces deux régimes.

SECTION N° 1

LE RÉGIME MICRO-BIC

2301 A - PRÉSENTATION

Le Régime Micro-BIC est le régime par défaut. C'est un régime simplifié d'imposition qui consiste pour le loueur en meublé en l'imposition des loyers encaissés auxquels l'Administration applique un abattement forfaitaire de 30 %, 50 % ou 71 % selon la nature des locations. Le contribuable est donc imposé sur 70 %, 50 % ou 29 % des revenus de locations (+ prélèvements sociaux de 17,1 %).

Les dépenses comprises dans l'abattement correspondent forfaitairement aux charges, y compris les amortissements.

Le minimum de l'abattement est de 305 €.

Les loueurs en meublés soumis à ce régime bénéficient de contraintes comptables et fiscales allégées.

Il n'y aura donc jamais de déficit constaté en régime micro-BIC....


Les sociétés et groupements relevant de l'article 8 du CGI sont exclus du régime micro (sont donc exclues notamment les SARL et les indivisions).

Le régime micro-BIC est possible pour les entreprises individuelles et les EURL dont l'associé unique est une personne physique.

2302 B - AVANTAGES

- Il y a un réel intérêt lorsqu'il y a très peu de charges puisque celles-ci ne sont pas prises en compte, c'est un abattement forfaitaire qui est opéré.

- Très simple, il dispense de tenir une comptabilité et il n'y a pas de liasse fiscale à fournir.

- Le total des revenus locatifs est à reporter au niveau de la déclaration 2042-C Pro.  § 2210

2303 C - INCONVÉNIENTS

- Il n'y a pas de possibilité de réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un organisme de gestion agréé

 **Partie « Adhésion ARCOLIB » § 2120,**

- Il faut tenir un livre de recettes et d'achats.

- C'est une imposition forfaitaire : le résultat est automatiquement positif, entraînant systématiquement une imposition fiscale.

2304 D - CONDITIONS D'APPLICATION

Le régime micro-BIC est applicable si les recettes de locations n'excèdent pas un certain seuil, lui-même dépendant de la nature des locations.

Une année 2024 mouvementée.....

Plusieurs textes ont vu le jour en 2024.

La **loi de finances 2024** apportait des changements au régime micro-BIC pour les loueurs en meublés de tourisme non classés qui voyaient ce régime moins avantageux, passant d'un plafond de chiffre d'affaires de 77 700 € à 15 000 € et un taux d'abattement de 50 % à 30 % (**article de la loi n°2023-132 du 29 décembre 2023**).

Finalement, l'administration a admis, dans une mise à jour **BOFIP du 14/02/2024**, que les loueurs de meublés de tourisme non classés continuent à appliquer aux revenus 2023 les dispositions de **l'article 50-0 du CGI** dans leur version antérieure à celle issue de la **loi de finances pour 2024**. Ainsi, pour l'imposition des revenus 2023, les loueurs en meublés de tourisme non classés ont pu retenir le seuil de 77 700 € de chiffre d'affaires et appliquer un abattement forfaitaire de 50 % pour l'application du régime micro.

Par ailleurs, la **PPL 1176**, proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, plus communément appelée proposition de loi « anti-airbnb », ou encore proposition de **loi Le Meur**, a été votée en novembre 2024.

L'article 7 de la loi prévoit que pour l'imposition des revenus perçus en 2024, **l'article 50-0 du CGI** s'applique dans sa rédaction antérieure à la **loi de finances 2024**. L'impact de la **PPL1176** ne s'applique donc que pour les revenus perçus en 2025 (déclaration sur 2026).

Pour résumer :

2305 - Seuils Micro-BIC en location meublée

	Règles antérieures à la LDF 2024 Revenus perçus en 2024 Et déclarés en 2025		Règles issues de la LDF pour 2024		Règles issues de la Loi Le Meur Revenus perçus en 2025 Et déclarés en 2026	
	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement
Location de meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme NON classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées (longue durée)	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

Au-delà des seuils : régime réel de plein droit

2306 - Période de référence

La période de référence pour apprécier le seuil est constituée des loyers de l'année précédente (N-1) et de la pénultième année (N-2). De ce fait, pour l'appréciation des seuils des régimes micro-BIC, un dépassement est autorisé au cours d'une seule année. En cas de dépassement du seuil à la fin de la seconde année consécutive à la première année de dépassement, le loueur en meublé perd le bénéfice du régime Micro-BIC.

En pratique, le loueur en meublé cesse de bénéficier du régime micro pour une année N lorsque ses loyers des années N-2 et N-1 excèdent les seuils.

2307 - Entreprises nouvelles

Le loueur en meublé peut prétendre au régime micro quel que soit le montant des loyers perçus au cours de ses deux premières années d'activité. En effet, en l'absence d'activité en N-1 et N-2, les loyers à prendre en compte sont considérés comme nuls. C'est donc à compter de la troisième année d'activité qu'il conviendra d'apprécier les modalités d'application du régime micro. Précisons qu'en cas d'année incomplète, le chiffre d'affaires réalisé au cours de la première année d'activité doit être ajusté au prorata du temps d'activité pour déterminer le régime applicable la troisième année.

Exemples :

Pour la location meublée d'un studio en résidence principale, avec un loyer mensuel de 800 €.

Les recettes annuelles pour cette location sont de $800\text{€} \times 12 \text{ mois} = 9\,600 \text{ €}$

Un abattement de 50% est appliqué sur le montant total de 9 600 € : la base imposable sera de 4 800 €

Pour un meublé de tourisme classé, pour le même montant de recettes annuelles, soit 9 600 €.

Un abattement de 71 % sera appliqué comme suit : $9\,600 \text{ €} \times 71 \% = 6\,816 \text{ €}$.

La base d'imposition sera de $(9\,600 \text{ €} - 6\,816 \text{ €}) = 2\,784 \text{ €}$

2308 E - OBLIGATIONS COMPTABLES**BOI-BIC-DECLA-30-30 § 10 à 40**

Selon l'alinéa 5 de l'article 50-0 du code général des impôts (CGI), les entreprises placées sous le régime des micro-entreprises doivent tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre-journal servi au jour le jour et présentant le détail des recettes.

Les entreprises relevant du régime des micro-entreprises doivent également tenir et présenter, sur demande de l'administration, un registre des achats récapitulé par année.

2309 F - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES**BOI-BIC-DECLA-30-30 § 50 à 80****2310 - 2042-C PRO et micro-BIC**

Les contribuables placés sous le régime des micro-entreprises sont dispensés du dépôt d'une déclaration de résultats.

Le loueur en meublé au régime micro porte directement le montant du chiffre d'affaires annuel dans les rubriques concernées de la déclaration complémentaire des revenus N° 2042-C PRO.

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES			
Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.			
	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice: nombre de mois si inférieur à 12... <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	SCD <input type="text" value="1"/>	SDD <input type="text"/>	SFD <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2022.....	SCF COCHEZ <input type="checkbox"/> 2	SDI COCHEZ <input type="checkbox"/>	SCM COCHEZ <input type="checkbox"/>
Régime micro BIC <i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>			
Locations meublées <i>cas général</i>	SND <input type="text" value="3"/>	SOD <input type="text"/>	SPD <input type="text"/>
Locations de chambres d'hôtes et meublées de tourisme classés.....	SNG <input type="text" value="4"/>	SOG <input type="text"/>	SPG <input type="text"/>
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale:			
- locations meublées <i>cas général</i>	SNW <input type="text" value="5"/>	SOW <input type="text"/>	SPW <input type="text"/>
- chambres d'hôtes et meublées de tourisme.....	SNJ <input type="text" value="6"/>	SOJ <input type="text"/>	SPJ <input type="text"/>

- ❶ En cas d'exercice incomplet (début ou cessation d'activité en cours d'année), reporter le nombre de mois d'exercice
- ❷ À cocher en cas de cessation d'activité
- ❸ Montant total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- ❹ En cas uniquement de location de meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes : total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- ❺ Si activité soumise à cotisations sociales : montant total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- ❻ Si activité soumise à cotisations sociales : en cas uniquement de location de meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes : total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges

L'abattement forfaitaire est calculé automatiquement par l'administration (**BOI-BIC-DECLA-20-I**).

SECTION N° 2

LE RÉGIME RÉEL BIC

2320 A - PRÉSENTATION

2321 - Principe du Réel BIC

Les contribuables placés sous le régime réel BIC déterminent leur résultat imposable en tenant compte des charges réelles.



Une déclaration de résultat doit être établie, matérialisée par le dépôt à l'Administration fiscale des déclarations 2031 et 2033 (ou 2050).

2322 - Réel-BIC de droit ou sur option

- Sont soumis au régime réel

Les contribuables soumis de plein droit en raison du chiffre d'affaires réalisé § 2305.

Les contribuables qui ont opté au réel, c'est-à-dire que le chiffre d'affaires réalisé ne fait pas obstacle au régime micro-BIC mais une option au réel a été faite.

- Modalités de l'option

L'option au réel doit être exercée dans les délais de dépôt de la déclaration des résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle elle s'applique (**BOI-BIC-DECLA-10-30, § 10**). La déclaration des résultats concernée est celle prévue à l'**article 170 du CGI**, c'est-à-dire la déclaration d'ensemble des revenus (**article 50-0, 4 du CGI**).

Autrement dit, le loueur en meublé relevant du régime micro-BIC qui souhaite être soumis à un régime réel d'imposition au titre de 2025 peut exercer l'option dans le délai de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus souscrite au titre de 2024, c'est-à-dire jusqu'en mai ou juin de l'année 2025 (selon le département).

L'option peut se faire via la messagerie sécurisée à partir du compte fiscal du contribuable. Il n'y a pas de courrier type.

- Durée de l'option

Lorsqu'en raison du chiffre d'affaires réalisé le contribuable peut bénéficier de plein droit du régime micro-BIC, l'option pour le régime réel est valable et irrévocable pendant 1 an, et reconduite tacitement.

- Dénonciation de l'option

Le contribuable qui souhaite renoncer au réel peut, si le CA réalisé lui permet, dénoncer cette option. La dénonciation peut être faite jusqu'à la **date limite de dépôt de la déclaration** souscrite au titre **des résultats** (déclaration n° 2031-SD) de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique : un loueur en meublé souhaitant être soumis au régime micro au titre de l'année 2024 peut renoncer à son option pour un régime réel dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année 2023 souscrite au mois de mai de l'année 2024.

2323 B - AVANTAGES

L'imposition selon un régime réel permet la déduction de toutes les charges engagées, telles que : les charges de copropriété, d'entretien, les frais d'agence, les honoraires de comptabilité et de gestion, tous les petits achats, les assurances, les intérêts d'emprunts, la taxe foncière, la CFE....

L'amortissement de la valeur du bien vient également en déduction, de même que l'amortissement des gros travaux et des meubles. A noter que les équipements supérieurs à 500 € HT (exemple : cuisine équipée...) devront être immobilisés et seront donc amortis.

La réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à ARCOLIB s'applique si toutes les conditions sont respectées

🔗 **Partie « ARCOLIB » § 2212.**

2324 C - INCONVÉNIENTS

- Obligation de tenir une comptabilité BIC,
- Obligation de déposer une liasse fiscale.

2325 D - OBLIGATIONS COMPTABLES

BOI-BIC-DECLA-30-20-20

2326 - Comptabilité Réel BIC

Pour déclarer les revenus de location meublée au réel-BIC, il est indispensable de tenir une comptabilité qui réponde aux normes BIC : comptabiliser toutes les charges réelles liées à l'activité, distinguer les charges et les immobilisations, calculer les amortissements selon la méthode des composants ...

BOI-BIC-DECLA-30-10-20-40

Normes comptables Le cadre juridique du contrôle des comptabilités informatisées est défini par **l'article L. 13 du livre des procédures fiscales (LPF), l'article L. 47 A du LPF, l'article L. 57 du LPF, l'article L. 74 du LPF et l'article L. 102 B du LPF.**

Les principes régissant la tenue d'une comptabilité informatisée concernent tous les contribuables astreints à tenir et à présenter des documents comptables, dès lors que leur comptabilité est tenue, en tout ou partie, au moyen de systèmes informatisés et également lorsque ces systèmes participent directement ou indirectement à la justification d'une écriture comptable. Les écritures informatisées doivent répondre à certaines normes (irréversibilité, intangibilité, etc...) que ne permettent pas de respecter l'utilisation de tableurs tels que Excel... Il est indispensable d'avoir un logiciel de comptabilité répondant à la norme FEC (fichier des écritures comptables). En effet, en cas de contrôle fiscal, toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, sont tenues de remettre leur Fichier des Ecritures Comptables à l'Administration Fiscale, c'est-à-dire sous la norme FEC. Au format numérique, c'est le standard légal à respecter absolument en matière de comptabilité. Pour éviter les sanctions (la non-conformité du FEC peut être sanctionnée d'une amende de 5 000 €), le FEC doit respecter les normes définies dans **l'article A47 A-1 du Livre des Procédures Fiscales.**

Par ailleurs, en BIC, les entreprises doivent tenir une comptabilité d'engagement, c'est-à-dire que les recettes et les dépenses sont enregistrées quand elles sont acquises (recettes) ou engagées (dépenses) même si ces opérations n'ont pas été payées. Elles s'opposent à la comptabilité de trésorerie qui enregistre les mouvements à partir des flux financiers.

A noter que **l'article 302 septies A ter A du CGI** institue une comptabilité super-simplifiée sur option pour les petites entreprises (réel simplifié en matière de résultat et de TVA) 🔗 **§ 2331.** La comptabilité super-simplifiée consiste à tenir une comptabilité de trésorerie tout au long de l'exercice comptable puis à constater les créances et dettes à la clôture de l'exercice.

Elle s'applique sur option annuelle, celle-ci se faisant directement sur la 2031 :


		N° 2031-SD 2025  N° 11085*27 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU			
Bénéfices industriels et commerciaux (Cocher la ou les cases correspondantes)			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	ou "réel normal"
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée	<input checked="" type="checkbox"/> TVA
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			

L'option est à faire tous les ans.

2327 E - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES BOI-BIC-DECLA-30-20-10

2328 - Déclarations réel BIC


Les entreprises soumises au régime du réel doivent déclarer chaque année, au service des impôts des entreprises du lieu de l'exploitation, les résultats de leur dernier exercice.

Les déclarations sont établies sur  2031 et 2033 pour une déclaration réel simplifié (selon les CA réalisés), ou 2031 et 2050 pour une déclaration réel normal. **Pages 79 et suivantes.**

	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	SCD <input type="text"/> ①		SDD <input type="text"/>		SFD <input type="text"/>	
Cession ou cessation d'activité en 2022	SCF COCHEZ <input type="checkbox"/> ②		SDI COCHEZ <input type="checkbox"/>		SCM COCHEZ <input type="checkbox"/>	
Régime du bénéfice réel	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS
Revenus imposables <i>cas général</i>	SNA <input type="text"/> ③	SNK <input type="text"/> ④	SOA <input type="text"/>	SOK <input type="text"/>	SPA <input type="text"/>	SPK <input type="text"/>
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY <input type="text"/>	SEZ <input type="text"/>	SFY <input type="text"/>	SFZ <input type="text"/>	SGY <input type="text"/>	SGZ <input type="text"/>
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM <input type="text"/> ⑤	SKM <input type="text"/> ⑥	SOM <input type="text"/>	SLM <input type="text"/>	SPM <input type="text"/>	SMM <input type="text"/>
Déficits <i>cas général</i>	SNY <input type="text"/> ⑦	SNZ <input type="text"/> ⑧	SOY <input type="text"/>	SOZ <input type="text"/>	SPY <input type="text"/>	SPZ <input type="text"/>
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	SWE <input type="text"/>	SWF <input type="text"/>	SXE <input type="text"/>	SXF <input type="text"/>	SYE <input type="text"/>	SYF <input type="text"/>
Déficits des années antérieures non encore déduits	2012 SGA <input type="text"/>	2013 SGB <input type="text"/>	2014 SGC <input type="text"/>	2015 SGD <input type="text"/>	2016 SGE <input type="text"/>	2017 SGF <input type="text"/>
	2018 SGG <input type="text"/>	2019 SGH <input type="text"/>	2020 SGI <input type="text"/>	2021 SGJ <input type="text"/> ⑨		
Adresse de la location	<input type="text"/>					

- ① En cas d'exercice incomplet (début ou cessation d'activité en cours d'année), reporter le nombre de mois d'exercice
- ② À cocher en cas de cessation d'activité
- ③ Revenu imposable en cas d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- ④ Revenu imposable si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- ⑤ Si activité soumise à cotisations sociales : revenu imposable en cas d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- ⑥ Si activité soumise à cotisations sociales : revenu imposable si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- ⑦ Déficit si adhésion à un organisme de gestion agréé
- ⑧ Déficit si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- ⑨ Montants des déficits des années antérieures : case 5GJ montant de N-1, case 5GI montant de N-2, etc.

2329 - Avantages et inconvénients des régimes Micro-BIC et Réel BIC

	Micro BIC	Réel
Base imposable	Recettes – abattement	Résultat (bénéfice ou déficit)
Obligations	<ul style="list-style-type: none"> - Livre journal avec détail des recettes - Registre des achats - Dépôt de la 2042-C-PRO 	<ul style="list-style-type: none"> - Tenue d'une comptabilité BIC complète - Dépôt de la 2031 et 2033 avec report sur la 2042 -C-PRO
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de liasse fiscale mais un report des loyers sur la 2042-C pro - Abattement forfaitaire de 30 %, 50 % ou de 71 % (minimum de 305 €) 	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les charges sont déductibles - Application d'amortissements avec un mécanisme de report d'où une base imposable à néant sur de nombreuses années - Peut générer un déficit reportable sous conditions - Réduction d'impôt pour frais d'adhésion et de comptabilité possible jusqu'à 915 € pour le foyer fiscal - Imputation possible du déficit sur les futurs bénéfices ou sur les autres revenus  Partie « Gestion des déficits » § 3501
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de possibilité de réduction d'impôt pour frais d'adhésion et de comptabilité - Obligation de tenir un livre de recettes et d'achats - Génère un bénéfice, pas de déficit possible - Toutes les charges ne peuvent pas être déduites du fait de l'abattement 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de tenir une comptabilité BIC et de déposer une liasse fiscale - Obligation de conserver tous les justificatifs avec mentions obligatoires (factures ...)

2330 - Comparaison chiffrée entre le micro BIC et Réel BIC

Exemple avec un bien évalué à 80 000 € et loué 6 000 € par an :

	Micro BIC	Réel
Loyers en meublés perçus	6 000 €	6 000 €
Total des recettes	6 000 €	6 000 €
Abattement forfaitaire 50%	3 000 €	PAS D'ABATTEMENT CAR DÉDUCTION DES CHARGES RÉELLES
Charges courantes, entretien...	AUCUNE DEDUCTION DE CHARGES REELLES CAR ABATTEMENT FORFAITAIRE	600 €
Taxes foncières, CFE (exonérations possibles pour la CFE) ...		400 €
Intérêts d'emprunts (si emprunts contractés)		500 €
Charges de comptabilité et d'adhésion à un OGA		500 €
Amortissements		4 000 €
Total abattement ou dépenses	3 000 €	6 000 €
Réduction impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à ARCOLIB	IMPOSSIBLE EN MICRO BIC	Une réintégration est à prévoir au réel soit 333 € *
Base d'imposition	3 000 €	333 €
RI OGA	0 €	333 €

* La réduction d'impôt est égale aux 2/3 des charges de comptabilité et d'adhésion à un organisme de gestion agréé, limitée à 915 €, soit pour cet exemple : 500 € x 2/3 = 333 €

RÉGIMES D'IMPOSITION POSSIBLES : MICRO OU RÉEL

Grâce à la déduction des amortissements, le régime réel est dans de nombreux cas plus avantageux fiscalement que le régime micro-BIC.

2331 - Tableaux récapitulatifs des différents régimes d'imposition en fonction du type de logement et de l'année d'imposition

Location meublée Revenus 2024 Déclarés en 2025	Chambres d'hôtes, meublés de tourisme classés, gîtes classés « meublés de tourisme »	Meublés de tourisme non classés	Autres locations (habitation principale, EHPAD, résidences services, etc...)
Régime Micro-BIC	Recettes < 188 700 € Abattement forfaitaire de 71 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro
Régime réel simplifié	Recettes entre 188 700 € et 840 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes > 77 700 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes entre 77 700 € et 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro
Régime réel normal	Recettes > 840 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro		Recettes > 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro

Location meublée Revenus 2025 Déclarés en 2026	Chambres d'hôtes, meublés de tourisme classés, gîtes classés « meublés de tourisme »	Meublés de tourisme non classés	Autres locations (habitation principale, EHPAD, résidences services, etc...)
Régime Micro-BIC	Recettes < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 15 000 € Abattement forfaitaire de 30 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro
Régime réel simplifié	Recettes entre 77 700 € et 840 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes > 15 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes entre 77 700 € et 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro
Régime réel normal	Recettes > 840 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro		Recettes > 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro

Ces plafonds de régime et taux d'abattements du régime micro sont ceux en vigueur à la date d'édition du présent guide.

COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ

PLAN DE LA TROISIÈME PARTIE

Chapitre 1 : IMMOBILISATIONS OU CHARGES	31	Chapitre 4 : LES AMORTISSEMENTS	36
Section n°1 : Généralités	31	Section n°1 : Le principe des amortissements	36
Section n°2 : Les immobilisations	31	3401 A. Amortir un bien	36
3110 A. Définition	31	3402 B. Décomposition et taux	36
3111 B. Montant	31	Section n°2 : Date de début d'amortissement	36
3112 C. Comptabilisation	32	3410 A. Début d'amortissement	36
Section n°3 : Les charges	32	3411 B. Comptabilisation	36
3120 A. Définition	32	Section n°3 : Le principe des amortissements à reporter	37
3121 B. Comptabilisation	32	3420 A. Application de l'article 39-C du CGI	37
Section n°4 : Le cas particulier des frais d'acquisition	33	3423 B. Calcul des amortissements non déductibles	38
3130 A. Option possible pour les frais d'acquisition	33	3426 C. Modalités déclaratives	40
3131 B. Comptes utilisés	33	3427 D. Etat de suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée, article 39-C du CGI	41
Section n°5 : Erreur de comptabilisation et conséquences fiscales	33	3428 E. Déclaration	42
Chapitre 2 : LES CHARGES DÉDUCTIBLES	34	3429 F. Sort des amortissements reportés	43
Section n°1 : Déductibilité	34	3431 G. Pluralité de biens loués	44
3201 A. principes de déductibilité	34	Chapitre 5 : GESTION DES DÉFICITS	45
Section n°2 : Frais mixtes	34	Section n°1 : Location meublée professionnelle	45
3210 A. utilisation du bien par le loueur	34	3501 A. Principe	45
Chapitre 3 : LE TERRAIN	35	3502 B. Déclarations	45
Section n°1 : Inscription du terrain au bilan	33	Section n°2 : En location meublée non professionnelle	46
3301 A. Un composant	35	3510 A. Principe	46
3302 B. Valorisation	35	3511 B. Déclarations	46
3303 C. Comptabilisation	35	Section n°3 : Passage de LMNP à LMP, et de LMP à LMNP	47
		3520 A. déficit et modification de statut	47

SECTION N° 1

GÉNÉRALITÉS

La distinction entre charges et immobilisations doit être correctement traitée car les conséquences fiscales peuvent être importantes.

Une dépense enregistrée en immobilisation viendra augmenter la valeur du bien, elle figurera à l'actif et sera amortie.

En revanche, une dépense comptabilisée en charges sera déduite immédiatement du résultat.

Pour chaque achat ou travaux, une facture est indispensable. En cas d'achat d'occasion, tels que les meubles par exemple, pensez à demander un justificatif au vendeur, même si ce dernier est un particulier.



Rappel : afin de les comptabiliser, les factures doivent avoir une date égale ou postérieure à la date de début d'activité. Les factures sont à conserver 10 ans à partir de la clôture de l'exercice.

SECTION N° 2

LES IMMOBILISATIONS

BOI-BIC-CHG-20-20-20

3110 A - DÉFINITION

Une immobilisation constitue un actif qui sert de façon durable pour l'exploitation de la location meublée.

Avant de comptabiliser un achat en immobilisation, il faut vérifier qu'il entre dans la définition d'une immobilisation. Le prix d'achat n'a pas d'incidence en principe (sous réserve des montants non significatifs et des biens de faible valeur).

Il résulte des **articles 211-1 et 311-1 du plan comptable général (PCG)** qu'un actif doit être constaté lorsque les quatre conditions suivantes sont simultanément réunies :

- L'actif doit être identifiable,
- Il doit avoir une valeur économique positive, traduite par les avantages économiques futurs attendus par l'entreprise,
- Il doit être contrôlé par l'entreprise,
- Il peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Seront comptabilisés en charges les éléments qui n'entrent pas dans la définition d'un actif (**PCG, article 511-2**).

3111 B - MONTANT

BOI-BIC-CHG-20-30-10

Aucun montant d'immobilisation minimum n'est prévu. Seuls les éléments non significatifs et les biens de faible valeur peuvent être comptabilisés en charges. Il est également possible de comptabiliser en charges immédiatement déductibles les acquisitions de matériel et outillage d'une valeur unitaire inférieure à 500 euros HT.

Au-delà de cette somme, les investissements réalisés, qui vont augmenter la valeur du bien, sont obligatoirement immobilisés et donc amortis.

Attention toutefois : le premier achat de mobilier « meublant » pour louer le logement constitue une dépense amortissable, quel que soit son montant.

Par exemple : les achats de meubles, les améliorations et travaux effectués dans le logement sont immobilisés.

Le dépassement de 500 € est apprécié en considérant le prix global de l'ensemble des éléments composant le bien.

Bien durable de valeur supérieure à 500 € = immobilisation.

3112 C - COMPTABILISATION

Les comptes de classe 2 du PCG correspondent aux immobilisations.
L'achat d'un meuble pour 1 500 € sera ainsi comptabilisé :

Ecriture lors de l'achat :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
2184	Mobilier	1 500,00 €	
404	Fournisseurs d'immobilisations		1 500,00 €

Lors du règlement du fournisseur :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
404	Fournisseurs d'immobilisations	1 500,00 €	
512	Banque		1 500,00 €

SECTION N° 3

LES CHARGES

BOI-BIC-AMT-10-40-10

3120 A - DÉFINITION

D'une manière générale, les dépenses qui ont pour effet d'augmenter la valeur d'un élément de l'actif ne peuvent pas être comptabilisées en charges.

Les dépenses liées à des biens ou services consommés rapidement et n'entrant pas dans la définition de l'immobilisation sont enregistrées en charges, directement déductibles : électricité, gaz, petites fournitures tels que produits ménagers, etc...

En cours d'exploitation, les dépenses ayant pour seul objet de maintenir en état les immobilisations présentent le caractère de travaux d'entretien. Ceux-ci seront comptabilisés en charges de l'exercice au titre duquel ils ont été effectués et feront donc l'objet d'une déduction immédiate. Ils correspondent à un service ou un bien acquis pour le besoin de l'activité.



3121 B - COMPTABILISATION

Par exemple le remplacement d'une serrure sera comptabilisé en charges :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6155	Entretien et réparations	520,00 €	
401	Fournisseurs		520,00 €

SECTION N° 4

LE CAS PARTICULIER DES FRAIS D'ACQUISITION

BOI-BIC-CHG-20-20-10 § 140**3130 A - OPTION POSSIBLE POUR LES FRAIS D'ACQUISITION**

Selon le plan comptable général (*PCG, art. 321-10 et art. 321-15*), les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition d'une immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

De même, les dispositions de *l'article 38 quinquies de l'annexe III au CGI* prévoient que sur le plan fiscal, comme en matière comptable, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition peuvent soit être portés à l'actif du bilan en majoration du coût d'acquisition de l'immobilisation à laquelle ils se rapportent, soit être déduits immédiatement en charges.

L'option retenue est irrévocable et s'applique à toutes les immobilisations corporelles et incorporelles acquises.

Les frais concernés sont ceux supportés lors de l'acquisition des immobilisations, corporelles ou incorporelles, inscrites à l'actif du bilan :

- les droits de mutation et d'enregistrement,
- les honoraires de notaire,
- les frais d'insertion et d'affiches,
- les frais d'adjudication,
- les commissions versées à un intermédiaire,
- les droits de succession ou de donation et honoraires versés au notaire à l'occasion de la transmission à titre gratuit (succession, donation ou donation-partage) comprenant le fonds de commerce ou un immeuble affecté à l'exploitation du fonds.

L'option relative au traitement des frais d'acquisition des immobilisations est exercée par la simple comptabilisation des frais d'acquisition concernés en immobilisation ou en charge.

Lorsqu'ils sont immobilisés, les frais d'acquisition doivent être affectés distinctement aux composants et à la structure du bien décomposé, en principe par affectation directe. Il est toutefois admis que les frais soient affectés à proportion de la valeur de chaque élément.

L'option faite pour l'achat du premier bien est irrévocable, elle s'applique à toutes les immobilisations acquises. Ainsi, si les frais ont été immobilisés à l'achat du 1^{er} bien, ils devront l'être également lors d'achat d'un deuxième bien.

3131 B - COMPTES UTILISÉS

Si les frais d'acquisition sont maintenus en charges, les comptes utilisés seront de classe 6, en fonction de la nature des dépenses :

- 6221 - Commissions et courtages sur achats
- 6226 - Honoraires
- 6227 - Frais d'actes
- 6354 - Droits d'enregistrement et de timbre

Si l'option est faite pour le rattachement au coût d'acquisition de l'immobilisation, les frais d'acquisition vont s'ajouter au prix d'achat. Ils viendront donc augmenter les comptes d'immobilisations (de classe 2) utilisés.

SECTION N° 5

ERREUR DE COMPTABILISATION ET CONSÉQUENCES FISCALES

3140 - Erreur de comptabilisation

Une dépense qui a été à tort comptabilisée en charges peut être réaffectée au bilan, en immobilisations, en cours d'exploitation. Néanmoins, un amortissement non comptabilisé et non déduit à la date limite de dépôt de la déclaration fiscale est perdu fiscalement, et ne peut alors faire l'objet d'une régularisation ultérieure. Le plan d'amortissement en tient compte mais il ne peut être déduit (**§ 140 à 170 du BOI-BIC-AMT-10-50-30**).

SECTION N° 1

DÉDUCTIBILITÉ

3201 A - PRINCIPES DE DÉDUCTIBILITÉ

Toutes les charges liées à l'activité de location meublée peuvent être déduites.

Attention : pour être déductible, la charge doit être justifiée dans le cadre de l'exploitation du bien meublé. Elle doit être réelle, avec des justificatifs à l'appui tels que des factures, des avis de taxes, etc... Elle doit être cohérente avec l'activité.

Seront déductibles :

- les charges ou frais fixes tels que l'électricité, l'eau, le téléphone et internet,
- les taxes comme la taxe foncière et la Contribution Foncière des Entreprises (CFE),
- l'assurance du bien en tant que propriétaire non occupant, ou l'assurance pour loyers impayés,
- les dépenses d'entretien et de petites réparations,
- les charges de copropriété,
- les frais de tenue de la comptabilité, pour 1/3 en cas d'adhésion à un OGA et application de la réduction d'impôt correspondante, les 2/3 restants des frais étant restitués en réduction d'impôts. Si la réduction d'impôt n'est pas appliquée, ces charges sont déductibles à 100 %,
- les honoraires d'agence immobilière,
- les intérêts d'emprunts et les frais de dossiers.

Cette liste est bien évidemment non exhaustive...

Certaines charges ne sont pas déductibles, comme par exemple les amendes. Si elles sont comptabilisées, elles doivent être fiscalement réintégrées. La réintégration fiscale est directement faite sur la liasse, imprimé 2033-B, rubrique 330.

Une annexe indiquant la nature de la réintégration fiscale doit être complétée.

B - RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314
RÉINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316		
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			318		
	Provisions non déductibles *			322		
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)			324		
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247			330	
			Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC*	248		
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249		251
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998	
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999		

SECTION N° 2

FRAIS MIXTES

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 59 et BOI-BIC-CHG-10-10-30

3210 A - UTILISATION DU BIEN PAR LE LOUEUR

En cas d'utilisation privée du bien sur une partie de l'année, celle-ci doit comptablement être constatée :

- **pour un loueur en meublé non professionnel**, en incluant dans les produits entrant en compte pour la détermination du bénéfice imposable une somme représentant la valeur locative réelle du bien pendant la période où il est occupé à titre personnel.
- **pour un loueur en meublé professionnel** en extournant les charges afférentes au bien loué au prorata de la période de jouissance privée.

SECTION N° 1

INSCRIPTION DU TERRAIN AU BILAN

3301 A - UN COMPOSANT

Le terrain est une des composantes de la valeur du bien et doit être inscrit au bilan, peu importe si le bien loué est une maison individuelle ou un appartement.

BOI-BIC-AMT-10-20

Le terrain n'étant, par nature, susceptible d'aucune diminution de valeur par l'effet du temps, il ne peut pas faire l'objet d'un amortissement (**CE, 23 mai 1938 n° 58028, RO, p. 285**).



3302 B - VALORISATION

En principe, la ventilation entre le terrain et la construction doit être portée dans les actes notariés de vente. Si ce n'est pas le cas, il peut être judicieux de faire appel à un expert immobilier.

Le Conseil d'Etat a toutefois précisé, dans deux arrêts du **15 février 2016 (n° 380400, LG Services et n° 367467, SARL Daves)**, les méthodes auxquelles le contribuable doit recourir, **par ordre de priorité**, pour procéder à la répartition entre terrain et construction, et ce afin de déterminer la fraction du prix de revient susceptible d'être amortie :

- Méthode prioritaire par **comparaison reposant sur des transactions réalisées récemment sur des terrains nus** à proximité et qui présentent des droits à construire similaires,
- A défaut, **évaluation à partir du coût de reconstruction** à la date de l'entrée au bilan, en appliquant des abattements pour tenir compte, le cas échéant, de la vétusté et de l'état d'entretien,
- Subsidiairement, **comparaison avec les bilans d'autres contribuables** pour déterminer des taux moyens relatifs aux parts respectives du terrain et de la construction. Bien évidemment, cette dernière méthode doit s'appuyer sur un échantillon pertinent et représentatif.

Le Conseil d'Etat précise également que la valeur du terrain d'assiette d'un immeuble doit être déterminée à la date d'entrée du bien au bilan du contribuable, et ce dans tous les cas et quelle que soit la méthode utilisée.

3303 C - COMPTABILISATION

L'achat d'un terrain (11 500 €) est comptabilisé par le compte 211 Terrains :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
211	Terrain	11 500,00 €	
404	Fournisseurs d'immobilisations		11 500,00 €

Lors du règlement du fournisseur :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
404	Fournisseurs d'immobilisations	11 500,00 €	
512	Banque		11 500,00 €

En location meublée, pour une imposition au réel, que ce soit de droit ou sur option, le mécanisme des amortissements s'applique.

SECTION N° 1

LE PRINCIPE DES AMORTISSEMENTS

3401 A- AMORTIR UN BIEN

L'intérêt principal de déclarer au réel une location meublée réside dans la **possibilité d'amortir le bien et le mobilier** qu'il contient.

L'amortissement comptable est une charge qui est non décaissée, contrairement aux autres charges comme les frais d'entretien, de gestion, les assurances, etc... La déduction de l'amortissement va permettre de **réduire le résultat imposable**.

L'amortissement se calcule sur plusieurs années, avec des durées spécifiques en fonction des actifs.

L'amortissement doit être appliqué pour chaque classe d'actif ou de composant, en fonction de la durée d'utilisation propre à chaque catégorie (**BOI-BIC-AMT-10-40-10**). En effet, l'administration exige que l'amortissement soit calculé par composants, comme le définit **l'article 311-2 du Plan Comptable Général**. Cela consiste à décomposer et distribuer la valeur du bien sur plusieurs éléments principaux (qui sont les composants) tels que le terrain, l'aménagement intérieur ou encore le gros œuvre.

La décomposition de l'immobilisation en plusieurs composants entraîne la nécessité d'identifier les différents composants et d'établir, pour chacun, un plan d'amortissement selon sa durée d'utilité appliquée à l'immobilier et plus particulièrement à la location meublée. Le taux d'amortissement fixé par composant correspond au rythme de renouvellement de chacun des composants. Le choix de ce taux relève d'une appréciation qui doit être effectuée au cas par cas.

3402 B- DÉCOMPOSITION ET TAUX D'AMORTISSEMENT

Peuvent être appliqués, selon le **BOI-ANNX-000115** :

Composants	Pourcentage de la valeur du bien estimée	Durées d'utilisation	Taux d'amortissement
Terrain			Non amortissable
Gros œuvre	40 à 50 %	Supérieure à 50 ans	Maximum 2 %
Étanchéité, façade, toiture, menuiserie extérieure	5 à 20 %	20 à 50 ans	De 5 à 2 %
Installations générales et techniques	20 à 30 %	15 à 30 ans	De 7 à 3 %
Agencement	20 à 25 %	5 à 15 ans	De 20 à 7 %

Ces taux ne sont qu'indicatifs et doivent être adaptés à la nature de la construction, en prenant en considération divers critères tels que l'année de construction, la qualité des matériaux, l'emplacement du bâtiment, les conditions d'entretien de l'immeuble, etc...

Le mobilier (tables, chaises, lit, etc....) peut quant à lui être amorti sur 5 ans.

 **Particularité du terrain : voir chapitre 3 § 3301**

SECTION N° 2

DATE DE DÉBUT D'AMORTISSEMENT

3410 A - DÉBUT D'AMORTISSEMENT

L'amortissement d'un actif commence à la date de début de consommation des avantages économiques qui lui sont attachés. Cette date correspond généralement à la mise en service de l'actif (**2 de l'article 322-4 du PCG**).

En location meublée, c'est donc la date de mise en location (date à laquelle les premiers avantages économiques sont attendus) qui marque le départ du calcul pour amortir le logement.

Toutefois, lorsqu'il est démontré qu'une immobilisation a subi une dépréciation précédant sa mise en service, le point de départ de l'amortissement peut être avancé à la date où cette dépréciation a effectivement commencé, c'est-à-dire en règle générale, à la date d'acquisition ou de construction de l'immobilisation. Le cas échéant, il appartient au contribuable de justifier l'amortissement qu'il a pratiqué en apportant la preuve d'une dépréciation effective de l'élément d'actif considéré **(BOI-BIC-AMT-20-10)**.

3411 B - COMPTABILISATION

Comptablement, l'amortissement est ainsi constaté :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6811	Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 500,00 €	
2815	Amortissements		2 500,00 €

SECTION N° 3

LE PRINCIPE DES AMORTISSEMENTS DIFFÉRÉS

BOI-BIC-AMT-20-40-10-20

3420 A - APPLICATION DE L'ARTICLE 39-C DU CGI

En location meublée, qu'elle soit professionnelle ou non professionnelle, il existe des règles particulières encadrant la déductibilité des amortissements.

L'article 39 C du CGI limite le montant des amortissements qui peut être pris en compte pour la détermination du résultat fiscal de l'activité de loueur en meublé :

Conformément au 2 du II de l'article 39 C du CGI, en cas de location ou mise à disposition d'un bien par une personne physique, le montant de l'amortissement de ces biens est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même exercice, dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens ou parts.

En d'autres termes, **l'amortissement déductible correspond à la différence positive entre le montant des loyers acquis et le montant des charges, autres que l'amortissement, afférentes à ce bien.**

3421 - Les loyers acquis

Les loyers à prendre en compte pour déterminer le montant de la limite de déduction de l'amortissement sont les loyers acquis, c'est-à-dire courus, quelle que soit leur date de perception. Le montant du loyer acquis est augmenté, le cas échéant, des dépenses incombant au propriétaire et mises par contrat à la charge du locataire ou de l'utilisateur.

En cas de location ou de mise à disposition de biens amortissables et non amortissables, il convient, pour le calcul des limites de déduction de l'amortissement, de ne retenir que la part des loyers correspondant aux seuls biens amortissables.

3422 - Les charges afférentes aux biens

Les charges venant en diminution du loyer pour la détermination de l'amortissement déductible sont celles qui ont été supportées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu locatif, à l'exclusion des dotations aux amortissements. Il s'agit notamment des dépenses de gestion, d'entretien, de réparation et d'assurance y compris celles incombant aux locataires et mises à la charge du propriétaire ; des charges afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles ; des frais de gérance et de rémunération des gardes ou concierges ; des taxes foncières et des taxes annexes à ces impôts etc.

Les charges liées purement à l'activité de location mais non au bien donné en location ne viennent pas en minoration du loyer acquis. A titre d'exemple, il s'agit notamment des frais de comptabilité, des honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, des frais de domiciliation ou de la rémunération versée au gérant de la société.

La perte du droit à déduction des amortissements n'est que provisoire.

La fraction d'amortissement qui a été réintégrée au résultat imposable au titre d'un exercice pourra être déduite des futurs bénéficiaires.

A noter que pour les entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés, la déduction des amortissements en report s'effectuerait en priorité, avant l'imputation de déficits : **Arrêt du CE. 15 avril 2015.**

Un suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée par les dispositions de **l'article 39C du CGI** doit obligatoirement être annexé à la liasse fiscale (**modèle donné au BOI-FORM-000038**).

3423 B - CALCUL DES AMORTISSEMENTS NON DÉDUCTIBLES

3424 - Exemple de calcul

Prenons l'exemple d'un bien d'une valeur globale de 130 000 € (terrain, constructions, meubles), loué pour 20 000 € l'année. Les charges liées à l'activité s'élèvent pour l'année à 26 700 €, dont 7 900 € de dotations aux amortissements § 3425.

Le résultat comptable de l'exercice, déterminé ainsi : total produits – total charges (dont amortissements), soit 20 000 € - 26 700 € est de – 6 700 €. L'exercice débouche donc sur un déficit comptable de 6 700 €.

En application de **l'article 39-C du CGI** : le montant des amortissements à réintégrer sera ainsi calculé :


3425 - Tableau de calcul des amortissements non déductibles

N° de compte	Intitulé du compte	Montant	Retenu (afférent au bien loué)	Non retenu (non afférent au bien loué)
PRODUITS				
706100	Loyers	15 000 €	15 000 €	
708100	Refacturation de charges	5 000 €	5 000 €	
TOTAL PRODUITS		20 000 €	20 000 €	
CHARGES				
606110	Eau	500 €	500 €	
606120	Gaz, électricité	1 700 €	1 700 €	
606300	Petit équipement	250 €	250 €	
606400	Fourniture administrative	100 €	100 €	
615000	Entretien et réparations	4 800 €	4 800 €	
616000	Assurances	100 €	100 €	
622600	Honoraires comptables	1 500 €		1 500 €
622610	Cotisation ARCOLIB	190 €		190 €
622800	Frais d'agence	1 000 €	1 000 €	
623000	Publicité	150 €	150 €	
626100	Téléphone	600 €	600 €	
626200	Frais postaux	110 €	110 €	
635110	CFE	1 800 €		1 800 €
635120	Taxes foncières	4 500 €	4 500 €	
644000	Rémunération de l'exploitant			
646000	Cotisations sociales personnelles de l'exploitant			
661100	Intérêts emprunts et dettes	1 500 €	1 500 €	
681200	Dotations aux amortissements	7 900 €	7 900 €	
TOTAL CHARGES		26 700 €	23 210 €	3 490 €
RESULTAT COMPTABLE		-6 700 €	-3 210 €	-3 490 €
AMORTISSEMENTS A REINTEGRER ART 39-C			-3 210 €	

A noter que dans cet exemple, il n'y a pas de rémunération de l'exploitant ni de cotisations sociales de l'exploitant (ce qui est le cas pour la majorité des loueurs en meublés).

Quand de telles charges sont comptabilisées, elles ne sont pas retenues pour le calcul des amortissements à réintégrer car de la même manière que les frais de comptabilité, elles ne sont pas purement liées au bien donné en location mais à l'activité.

Le calcul des amortissements à réintégrer peut également être effectué à partir de la déclaration 2033-B :

CALCUL AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES A REINTEGRER LOCATION MEUBLEE		 <small>AU SERVICE DES ARTISANS, COMMERÇANTS ET PROFESSIONS LIBÉRALES www.arcolib.fr</small>	
Adhérent :			
Numéro :			
Exercice :			
<i>PRESENCE DE CENSI BOUVARD :</i>		1 = oui; 2=non	Montant ligne 318
		2	3 210 €
LIBELLE		MONTANT	
A1	CHIFFRE D'AFFAIRES	20 000,00 €	
CHARGES DE L'EXERCICE			
AA1	Charges (ligne 242 + 244 + 294)	18 800,00 €	
AA2	Total Charges non afférantes aux biens loués	3 490,00 €	
	Frais de comptabilité	1 500,00 €	
	Adhésion ARCOLIB	190,00 €	
	CFE	1 800,00 €	
A2	Total Charges afférantes aux biens loués (AA1 - AA2)	15 310,00 €	
A3	AMORTISSEMENTS DEDUCTIBLES (sur l'exercice) (A1 - A2)	4 690,00 €	
A4	AMORTISSEMENTS PRATIQUES (sur l'exercice)	7 900,00 €	
A5	AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES (à réintégrer) (A4 - A3)	3 210,00 €	
A6	AMORTISSEMENTS REINTEGRES SUR 2033-B	3 210,00 €	
MONTANT A REGULARISER (A5 - A6)		- €	

Dans cet exemple, la réintégration d'amortissement à opérer est de 3 210 €

Ces tableaux de calcul sont disponibles sur notre site [Arcolib.fr](http://arcolib.fr)
Ils peuvent également vous être envoyés sur simple demande par mail ou téléphone.

3426

C - MODALITÉS DÉCLARATIVES

Le montant des amortissements différés est à réintégrer fiscalement, imprimé 2033-B, rubrique 318 :

② **COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)** DGFP N° 2033-B-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise		Néant <input type="checkbox"/> *		
A – RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR 018		Exercice N clos le		
				31	12 2023	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		209		210	
	Production vendue {	Biens: dont export et livraisons intracommunautaires	215		214	
		Services *	217		218	
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222	
	Production immobilisée *				224	
	Subventions d'exploitations reçues				226	
	Autres produits				230	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)				232	20 000	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234	
	Variation de stocks (marchandises) *				236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				240	
	Autres charges externes * : (dont crédit-bail :- mobilier : - immobilier :)				242	
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont CFE et CVAE *)	243			244	
	Rémunérations du personnel *				250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252	
	Dotations aux amortissements * (dont amortissement du fonds de commerce par application de l'article 39, 1-2°, et 3 du CGI)	255			254	
	Dotations aux provisions				256	
Autres charges {	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	259			262	
	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260				
Total des charges d'exploitation (II)				264	25 200	
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)				270	- 5 200	
Produits financiers (III)		280			294	
Charges financières (V)					1 500	
Produits exceptionnels (IV)					290	
Charges exceptionnelles (VI) {	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	347			300	
	dont amortissements exceptionnels de 25 % des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348				
Impôt sur les bénéfices * (VII)					306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)				310	- 6 700	
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	314	
REINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *		316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		318	3 210		
	Provisions non déductibles *		322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)		324			
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247			330	
	Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*		248			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option (Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D))		249		251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999	
	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997
DEDUCTIONS	Entreprises nouvelles (44 sexies)	986	ZFU – TE (44 octies A)	987	342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)	981	JEI (44 sexies A)	989		
	ZRD (44 terdecies)	127	ZRR (44 quindécies)	138		
	Bassions d'emploi à redynamiser (44 duodécies)	991	Investissements et souscriptions outre-mer	344		
	ZFANG (44 quaterdecies)	345	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993		
	BUD (44 sexdecies)	992				
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit		346		350
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		655		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)		643		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)		645		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)		647		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)		648		
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)		641		
Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)			990			
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		649				
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2				352	354	
3 490						
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *		356			
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :				360	
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2				370	372	
3 490						

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

3427 D - ETAT DE SUIVI DES AMORTISSEMENTS RÉGULIÈREMENT COMPTABILISÉS DONT LA DÉDUCTION EST ÉCARTÉE, ARTICLE 39-D DU CGI

En vue de justifier des déductions ultérieures de la fraction d'amortissement dont la déduction a été provisoirement écartée, ces amortissements doivent faire l'objet d'un suivi. A cet effet, peut être utilisé un tableau conforme au modèle figurant au **BOI-FORM-000038** et qui sera joint à la déclaration de résultat. **BOI-BIC-AMT-20-40-10-40**

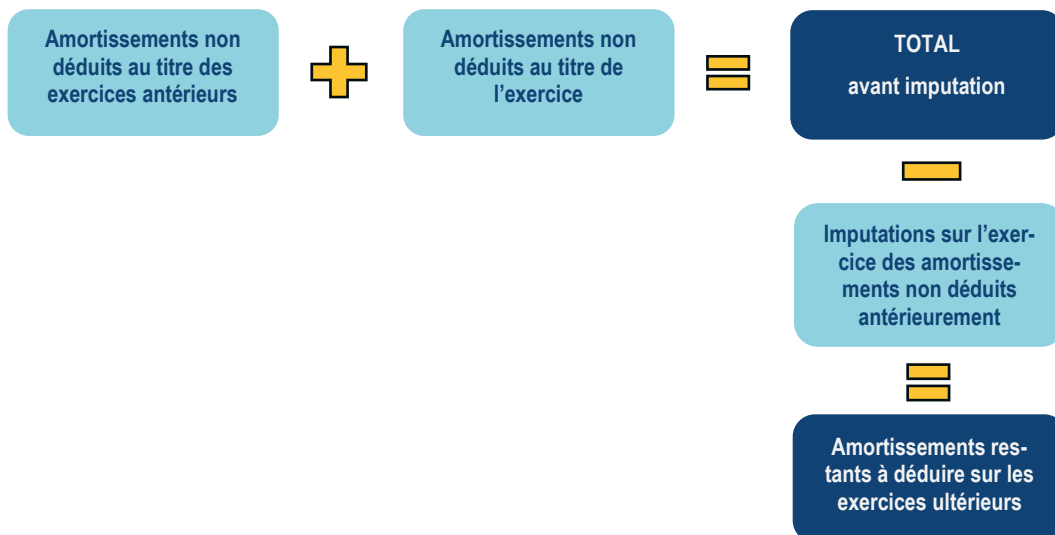
		Parts de la structure bailleresse détenues directement ou indirectement par des personnes soumises à l'impôt sur les sociétés		Parts de la structure bailleresse détenues directement ou indirectement par des personnes physiques ou exploitants individuels	Total
		Utilisatrices du bien	Non utilisatrices du bien		
% de détention	A				
Amortissements non déduits au titre des exercices antérieurs	B				
Amortissements non déduits au titre de l'exercice	C			3 210,00 €	
Total avant imputation	D			3 210,00 €	
Limite d'imputation	Limite de 3 fois le montant des loyers acquis	E			
	Limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges	F			
Imputation sur la quote-part de résultat de l'exercice des amortissements non déduits antérieurement	G				
Amortissements restant à déduire sur les exercices ultérieurs ⁽¹⁾	H			3 210,00 €	

Le suivi des amortissements différés peut se faire en annexe de la déclaration et peut revêtir n'importe quelle forme. Il est nécessaire de bien mentionner les amortissements qui ont été différés sur chaque exercice, les imputations effectuées et le total des amortissements restant à déduire en fin d'exercice.

Pour reprendre l'exemple précédent, le tableau pourra ainsi être complété (en supposant une première année d'activité) :

Etat de suivi simplifié des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée, article 39-C du CGI


Libellé	Montant
A Amortissements non déduits au titre des exercices antérieurs	0,00 €
B + Amortissements non déduits au titre de l'exercice	+ 3 210,00 €
C = TOTAL avant imputation (A + B)	= 3 210,00 €
D - Imputations sur l'exercice des amortissements non déduits antérieurement	- 0,00 €
E = Amortissements restants à déduire sur les exercices ultérieurs (C - D)	= 3 210,00 €



3428 E - DÉCLARATION

C'est le montant du résultat fiscal, après retraitement des amortissements différés et autres charges non déductibles, qui est à reporter sur l'imprimé 2031 dans les rubriques concernées :

Lignes 1 et 4 pour un résultat professionnel
Ligne 7 pour un résultat non professionnel

		N° 2031-SD 2024 cerfa N° 11085*26 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux <small>(Cocher le ou les cas correspondants)</small>			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition" <input type="checkbox"/> ou "réel normal" <input type="checkbox"/>	
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée <input type="checkbox"/> TVA <input type="checkbox"/>	
		Option pour le régime de la taxation au forage <input type="checkbox"/>	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mél :			
Téléphone :			
SIREN		Mél :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) <input type="checkbox"/>	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)			
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report XN ou XD du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)		Col. 1	Col. 2
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu..... a			
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants <input type="checkbox"/> b			
revenus nets exonérés (a - b)..... c			
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu..... d		Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1)			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % <input type="checkbox"/>			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers <input type="checkbox"/>		à court terme et à long terme exonérées <input type="checkbox"/>	à long terme imposable à 12,8 % <input type="checkbox"/>
à long terme différée de 2 ans (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) <input type="checkbox"/>		dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies A du CGI) <input type="checkbox"/> bis	dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) <input type="checkbox"/> ter
6. Exonérations, Abattements et crédits d'impôt			
Entreprise nouvelle art. 44 sexies <input type="checkbox"/>		ZRR art. 44 quindecies <input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité art.44 quaterdecies <input type="checkbox"/> Autres dispositifs <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ZFU - territoires entrepreneurs 44 octies A <input type="checkbox"/>		Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies <input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes (JEI) art. 44 sexies A <input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD) art. 44 sexdecies <input type="checkbox"/>		Zone de développement prioritaire art. 44 septdecies <input type="checkbox"/>	
Reprise d'entreprise en difficulté art.44 septies <input type="checkbox"/>			
Exonération ou abattement pratique <input type="checkbox"/> → sur les plus-values imposables à 12,8 %			sur le bénéfice professionnel <input type="checkbox"/>
Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif (art. 244 quater W) <input type="checkbox"/>			
7. dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD) <input type="checkbox"/> a - BÉNÉFICE			b - DÉFICIT
- Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G).			
PV à court terme, subventions d'équipement et indemnités d'assurance pour perte d'un élément d'actif (Art. 39 duodecies)			Moins-values à court terme (Art. 39 duodecies)
- Plus-values			
PV nettes à long terme imposable à 12,8 %			
- Exonération ou abattement pratique (art. 44 sexies et suivants) <input type="checkbox"/> → sur le bénéfice non professionnel			
8. Régime des sociétés de personnes <input type="checkbox"/>			
Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.			
Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés			
9. Comptabilité informatisée			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Si oui, indication du logiciel utilisé			
D CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n°2031-SD)			

3429 F - SORT DES AMORTISSEMENTS REPORTÉS
BOI-BIC-AMT-20-40-10-30

3430 - Amortissements en report

Les amortissements reportés ne sont pas perdus. Ils sont « stockés » et reportables.

En effet : la part de l'amortissement qui a été écartée en application **du 2 du II de l'article 39 C du CGI**, peut être déduite du résultat des exercices suivants, en sus de l'annuité normale ou, à défaut, après l'expiration de la durée normale d'utilisation du bien, à la condition que l'ensemble des amortissements déduits au titre d'un exercice déterminé demeurent dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges.

Ainsi, lorsque du bénéfice sera dégagé, les amortissements restant à reporter pourront être imputés sur le bénéfice, à hauteur de celui-ci.

Cette imputation se fait directement sur la 2033-B :

B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314		
RÉINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316				
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			318				
	Provisions non déductibles *			322				
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)			324				
	Divers* dont intérêts excédentaires des optes-cts d'associés	247		Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248		330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249)	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						999	
DÉDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997		
	Entreprises nouvelles (44 sexes)	986		ZFU – TE (44 octies A)	987		342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)	981		JEI (44 sexes A)	989			
	ZRD (44 terdecies)	127		ZRR (44 quindécies)	138			
	Bassions d'emploi à redynamiser (44 duodécies)	991		Investissements et souscriptions outre-mer	344			
	ZFANG (44 quaterdecies)	345						
	BUD (44 sexdecies)	992		Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993			
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit					346	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)					655	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)					643	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)					645	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)					647	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)					648	
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)					641	
Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)						990		
						649		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS				Bénéfice col.1 / Déficit col.2		352		354
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *					356		
	Déficits antérieurs reportables *..... dont imputés sur le résultat :							360
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS				Bénéfice col.1 / Déficit col.2		370		372

3431 G - PLURALITE DE BIENS LOUES
BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 n° 100

3432 - Amortissements différés et plusieurs biens

Dans l'hypothèse où une entreprise procède à la location de plusieurs biens dont l'amortissement est admis en déduction dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges, il n'y a pas lieu d'appliquer cette limite en considérant isolément chacun de ces biens. C'est l'ensemble des loyers et des charges afférents aux biens loués ou mis à disposition qu'il convient de comparer pour apprécier si l'annuité d'amortissement relative à ces biens peut être admise en déduction en totalité ou se trouve soumise à la limite de déduction.

Toutefois, la fraction d'amortissement dont la déduction se trouve, le cas échéant, écartée en application des dispositions de **l'article 39-C**, fait l'objet d'une répartition proportionnelle entre les biens pour lesquels la charge d'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les autres charges. Cette répartition s'opère en retenant pour chacun des biens concernés, au numérateur, l'excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien et, au dénominateur, la somme de tous les excédents.

Cette répartition proportionnelle des ARD n'a aucun impact sur la détermination du résultat de l'exercice. Elle pourra en revanche avoir un effet lors de la vente d'un des biens loués :

- En location meublée professionnelle, les ARD à reporter relatifs au bien vendu augmenteront la valeur nette comptable prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value de cession.
BOI-BIC-AMT-20-40-10-30 § 160
- En location meublée non professionnelle, les amortissements différés relatifs au bien vendu n'ont pas d'impact sur le calcul de la plus-value mais ils seront définitivement perdus. Ils ne pourront pas être déduits d'un bénéfice ultérieur si le loueur continue son activité.

BOI-BIC-DEF-20-20
BOI-BIC-CHAMP-40-20

En location meublée, la gestion des déficits sera différente selon que l'exploitation est professionnelle ou non professionnelle.

Concernant la distinction entre une location meublée professionnelle ou non professionnelle, nous vous invitons à vous reporter à la partie « LMP ou LMNP » § 1301 à 1304.

SECTION N° 1 EN LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

BOI-BIC-DEF-20-20 § 60

3501 A - PRINCIPE

Les déficits générés par l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

Exemple :

Un contribuable est loueur en meublé professionnel et sa conjointe est salariée. En N, l'activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit qui s'élève à 10 000 € alors que les salaires imposables de sa conjointe s'élèvent à 40 000 €. Le revenu imposable du foyer sera alors de 30 000 € (40 000 € – 10 000 €). Aucun déficit n'est reportable en N+1.

En N+1, l'activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit de 20 000 € tandis que les salaires de sa conjointe s'élèvent à 10 000 €. Au titre de N+1, le revenu imposable du foyer sera alors nul. Un déficit global de 10 000 € est créé (10 000 € – 20 000 €). Ce déficit global s'imputera sur les revenus globaux des années suivantes, sans pouvoir être reporté au-delà de six ans.

3503 B - DÉCLARATIONS

A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mét :			
Téléphone :			
SIREN		Mét :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) <input type="checkbox"/>	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....		a	
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①.....		b	
revenus nets exonérés (a – b).....		c	
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....		d	
3. Total		Total c + d.....	
4. Bénéfice imposable (col. 1 – col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 – col. 1)			

Et sur la déclaration 2042-C PRO, en case 5KF si adhésion à un OGA, case 5KL sans adhésion

	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
	OGA/VISEUR	SANS	OGA/VISEUR	SANS	OGA/VISEUR	SANS
Régime du bénéfice réel						
Revenus exonérés régimes zonés <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	5KB	5KH	5LB	5LH	5MB	5MH
Revenus imposables cas général	5KC	5KI	5LC	5LI	5MC	5MI
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif	5DK	5DL	5EK	5EL	5FK	5FL
- dont moins-values à court terme	5DM	5DN	5EM	5EN	5FM	5FN
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5DF	5DG	5EF	5EG	5FF	5FG
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés taxables à 10%	5UI		5VI		5WI	
Déficits	5KF	5KL	5LF	5LL	5MF	5ML
Plus-values nettes à long terme	5KE		5LE		5ME	

SECTION N° 2

EN LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

BOI-BIC-DEF-20-20 § 110

3510 - Principe

Les déficits générés en location meublée non professionnelle sont exclusivement reportables sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle pendant 10 ans.

Exemple :

Un contribuable a une activité artisanale imposée dans la catégorie des BIC professionnels et loue, par ailleurs, un logement meublé. En N, l'activité LMNP est déficitaire de 1 000 € alors que le résultat de l'activité artisanale est un bénéfice de 2 000 €. Le revenu au titre de l'année N sera de 2 000 €, le contribuable ne pourra pas déduire le déficit provenant de la location meublée non professionnelle du résultat de l'activité artisanale professionnelle.

En N+1, la location meublée non professionnelle dégage un bénéfice de 300 € et l'activité artisanale est bénéficiaire de 20 000 €. Le revenu imposable sera de 20 000 € et le déficit reportable provenant de la location meublée non professionnelle sera réduit à 700 € (1 000 € - 300 €). Il pourra être reporté jusqu'en N+9 sur les bénéfices éventuellement réalisés au cours de ces années.

3511 - Déclaration

Le déficit est porté sur la 2031 :

7.dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD) <input checked="" type="checkbox"/>	a - BÉNÉFICE		b - DÉFICIT	
--	--------------	--	-------------	--

Et sur l'imprimé 2031-Bis, selon si le loueur est soumis aux cotisations sociales ou non :

I BIC NON PROFESSIONNELS		
Détermination du résultat de l'exercice		
	Bénéfice	Déficit
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale		
Autres locations meublées non professionnelles		
Location-gérance		
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étaalon		
Autres BIC non professionnels		
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b

Le suivi des déficits se fait au niveau de l'imprimé 2042-C PRO :
Concernant la 2042-C Pro, pour reprendre l'exemple ci-dessus :

En N, le déficit de l'année de 1 000 € est à reporter en case 5NY (ou 5NZ).

Les années suivantes, les déficits restant à reporter seront indiqués en ligne 5G dans la case correspondante à l'année du déficit.

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES
Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
	OGA/VISEUR	SANS	OGA/VISEUR	SANS	OGA/VISEUR	SANS
Régime du bénéfice réel						
Revenus imposables <i>cas général</i>	SNA	SNK	SOA	SOK	SPA	SPK
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY	SEZ	5FY	5FZ	SGY	SGZ
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM	SKM	5OM	5LM	5PM	5MM
Déficits <i>cas général</i>	5NY	5NZ	5OY	5OZ	5PY	5PZ
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	5WE	5WF	5XE	5XF	5YE	5YF
Déficits des années antérieures non encore déduits	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	5GA	5GB	5GC	5GD	5GE	5GF
	2018	2019	2020	2021		
	5GG	5GH	5GI	5GJ		
Adresse de la location						

Pour les LMNP le suivi des déficits des années antérieures non encore déduits est détaillé par année au niveau des cases 5GA à 5GJ.

SECTION N° 3

PASSAGE DE LMNP À LMP, ET DE LMP À LMNP

BOI-BIC-DEF-20-20 § 130

3520 - Déficit et modification de statut

En cas de passage de non professionnel à professionnel, les déficits cumulés en tant que non professionnel ne peuvent être déduits ni sur le revenu global ni sur les bénéfices générés par la location professionnelle.

Si par la suite, l'activité est à nouveau exercée à titre non-professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de dix ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés.

TVA ET AUTRES TAXES

PLAN DE LA QUATRIÈME PARTIE

Chapitre 1 : LA TVA		49
Section n°1 : Activités de locations meublées soumises à TVA		49
4101	A. Location meublée para-hôtelière	49
4102	B. Location meublée secteur résidentiel	49
4103	C. Locations de caravanes et installations assimilées	50
Section n°2 : Obligations déclaratives en matière de TVA		50
4111	A. Régime de la franchise en base de TVA	50
4115	B. Cas particulier des entreprises nouvelles	51
4119	C. Option pour le paiement de la TVA	52
4123	D. Obligations déclaratives en matière de TVA	52
Section n°3 : Taux de TVA applicable		54
4130	A. Les principaux taux de TVA	54
4131	B. Tableau synthétique des taux de TVA	54
Section n°4 : Cession d'un bien immobilier		55
4140	A. Vente immobilière par un non assujetti à TVA	55
4141	B. Vente immobilière par un assujetti à TVA	55
Chapitre 2 : LES AUTRES TAXES		56
Section n°1 : Contribution économique et territoriale (CET)		56
4201	A. La Contribution économique et territoriale (CET)	56
4202	B. La Contribution Foncière des Entreprises (CFE)	56
4205	C. La Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	56
4210	Section n°2 : La taxe d'habitation	57
Section n°3 : La taxe foncière		57
4211	A. Taxe Foncière	57
4212	B. Cas d'exonérations	57
Section n°4 : La taxe de séjour		58
4213	A. Le montant	58
4214	B. Le paiement	58
4215	C. Formalités	58
4216	D. Exonérations	58
4217	E. Comptabilisation	58

La location meublée est une activité exonérée de TVA.

Article 261 D-4° du CGI
BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20
BOI-TVA-CHAMP-30-10-50

L'exonération s'applique que les locations soient occasionnelles, permanentes ou saisonnières.



SECTION N° 1

ACTIVITÉS DE LOCATIONS MEUBLÉES SOUMISES À TVA

4101 A - LOCATION MEUBLEE PARA-HOTELIERE

Bien qu'activité commerciale, la location meublée est une activité exonérée de TVA au titre de **l'article 261-D alinéa 4 du CGI**. En principe donc il n'y a pas de TVA en location meublée.

Toutefois, lorsque l'exploitant du logement meublé offre des prestations para-hôtelières, le bénéfice de l'exonération peut ne pas s'appliquer **art. 261-D 4° b du CGI**.

L'article 84 de la loi de finances 2024 a aménagé le régime TVA des locations dans le secteur hôtelier et assimilé (hôtel, auberge, résidence de tourisme, gîtes ruraux, etc.). Sont en conséquence soumises à la TVA de plein droit les prestations de mise à disposition de logements si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- La durée de la location est inférieure à trente nuitées, pour un même client, renouvelables,
- La prestation est assortie de la fourniture d'au moins 3 des 4 prestations « para-hôtelières » suivantes :
 - Petit déjeuner
 - Nettoyage régulier des locaux
 - Fourniture du linge de maison
 - Accueil, même non personnalisé, des locataires.

Précisions :

- L'exploitant doit disposer des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires ; celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, c'est-à-dire au choix de l'exploitant, soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- Le nettoyage des locaux doit être effectué de manière régulière. Cette condition sera considérée comme établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour.
- L'exploitant doit disposer des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à l'ensemble des locataires.
- L'exploitant doit disposer durant la période de location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer un service de réception même non personnalisé de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même.

Les exploitants qui fournissent ainsi au moins trois de ces prestations para-hôtelières, pour un hébergement ne dépassant pas 30 nuitées sont soumis à la TVA au titre de leur activité de loueur en meublé.

Le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (mandataire) ne fait pas perdre la qualité d'exploitant. S'il fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie de ces prestations, l'exploitant reste redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients de la prestation hôtelière fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

4102 B - LOCATION MEUBLEE SECTEUR RESIDENTIEL

Sont soumises à la TVA les locations de logements meublés à usage dès lors qu'elles sont assorties de trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Le secteur résidentiel regroupe notamment les résidences étudiantes et seniors.

4103 C - LOCATIONS DE CARAVANES ET INSTALLATIONS ASSIMILÉES

BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 § 90

Ce type de logement est soumis à la TVA, différents taux peuvent être appliqués. § 4132

Les locations meublées consenties aux exploitants de foyers-logements sont exonérées de TVA.
BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 §110 et **article L633-1 du code de la construction et de l'habitation**

SECTION N° 2

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN MATIÈRE DE TVA

4111 A - RÉGIME DE LA FRANCHISE EN BASE DE TVA

4112 - Définition de la franchise

Le loueur en meublés soumis à TVA dont le CA de l'année précédente n'excède pas un certain seuil bénéficie de plein droit de la franchise en base de TVA. Ce régime l'exempte de collecter et de reverser la TVA, même lorsqu'il est assujéti à la TVA.

Le régime de la franchise en base de TVA est un dispositif fiscal régi par les **articles 293-0 B à 293 F du CGI**. Il permet aux petites entreprises, quels que soient leur régime d'imposition et leur forme juridique, d'être exonérées du paiement de la TVA, à la condition que leur chiffre d'affaires annuel national ne dépasse pas les seuils indiqués ci-après.

4113 - Seuils de la franchise en base de TVA

Pour l'application de la TVA, la location d'un local meublé ou nu dont la destination finale est le logement meublé est toujours considéré comme une opération de fourniture de logement meublé quelles que soient l'activité du preneur et l'affectation qu'il donne à ce local. **Article 260-D du CGI**.

Mesures 2025 suspendues

L'article 32 de la loi de Finances pour 2025 a modifié les règles applicables à la franchise en bases en supprimant les franchises spécifiques à certaines professions et en abaissant à 25 000 €, quelle que soit l'activité exercée, le plafond de chiffres d'affaires permettant de bénéficier de la franchise en base de TVA, et ce dès le 1er mars 2025.

Le seuil majoré est quand à lui de 27 500 €.

Toutefois, devant les interrogations que suscite la présence mesure et sa mise en œuvre initialement prévu le 1er mars 2025, une consultation est en cours au moment de la parution de ce guide fiscal.

Dans l'attente des conclusions de cette consultation, les entreprises et autres organismes ne sont pas tenus d'effectuer les nouvelles démarches déclaratives en matière de TVA (**MINEFI, Communiqué n° 121 du 06/02/2025**).

De plus, le régime de franchise en base de TVA a déjà été aménagé à compter du 1er janvier 2025 par **l'article 82 de la loi de finances 2024** afin de transposer la directive UE/2020/285 du 18/02/2020 dont les seuils sont rappelés ci-dessous :

Ainsi, les seuils permettant la franchise en base de TVA pour la location meublée effectifs depuis le **1er janvier 2025** sont de :

- 85 500 € pour le seuil de base (91 900 € en 2024)
- 93 500 € pour le seuil majoré.(101 000 € en 2024)

D'une manière générale, ces seuils s'appliquent aux activités de livraisons de biens, ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement.

Pour les prestations de services, les seuils sont de :

- 37 500 € pour le seuil de base
- 41 250 € pour le seuil majoré.

Si vous relevez de la franchise en base TVA et que vous facturez en France, vous devez faire figurer sur la facture la mention « TVA non applicable - article 293 B du CGI ».

Le régime fiscal de la franchise en base de TVA ne vous donne pas le droit de récupérer la TVA sur les achats ou investissements réalisés par votre entreprise.

4114 – Sortie du régime de la franchise en base de TVA

En pratique, le régime de la franchise en base de TVA cesse de s'appliquer :

- Aux assujettis dont les chiffres d'affaires de l'année en cours dépasse le seuil de 41 250 € ou 93 500 €. Dès lors, les intéressés deviennent redevables de la TVA pour le chiffre réalisé **à compter de la date de dépassement** au cours duquel ce chiffre d'affaires (41 250 € ou 93 500 €) est dépassé.
- Aux assujettis dont le chiffre d'affaires de N a été compris entre 37 500 € et 41 250 €, ou 85 000 € et 93 500 € (le CA N-1 étant quant à lui inférieur à 37 500 € ou 85 000 €). Dès lors, les intéressés deviennent redevables de la TVA pour les prestations de services réalisées à compter du 1er Janvier de l'année N+1.

Les encaissements perçus après le passage à la TVA mais afférents à des prestations de services antérieures à ce passage ne sont pas à soumettre à TVA (BOI-TVA-DECLA-40-10-20 § 160).

4115 B - CAS PARTICULIER DES ENTREPRISES NOUVELLES

BOI-TVA-DECLA-40-10-10 § 290 ET 295

4116 - Première année d'activité

Lors de la première année d'activité, à défaut d'option pour le paiement de la TVA, le régime de TVA applicable au titre de l'année de création doit être envisagé selon l'une ou l'autre des deux situations suivantes :

- Le CA effectivement réalisé en N (sans ajustement prorata temporis) est inférieur au premier seuil de franchise en base : la franchise en base est applicable de plein droit pour l'année entière.
- Le CA effectivement réalisé (sans ajustement prorata temporis) dépasse le seuil majoré en cours d'année N : la franchise n'est plus applicable à compter du dépassement.

Lors de la déclaration de l'activité, il convient d'indiquer le régime applicable au niveau de la TVA.

4117 - Deuxième année

Pour déterminer si la franchise est applicable au cours de l'année N+1 aux entreprises créées au cours de l'année N, il convient d'ajuster le CA réalisé au prorata temporis du temps d'exploitation de l'entreprise au cours de l'année de création. L'ajustement prorata temporis du CA limite est effectué en fonction du nombre de jours d'activité par rapport à 365.

Exemple :

Un loueur en meublés début son activité le 1^{er} décembre N.

Son activité remplit les conditions cumulatives lui permettant d'être soumis à la TVA.

Il perçoit 9 500 € de loyers sur la période du 1^{er} au 31 décembre.

Pour savoir s'il peut bénéficier de la franchise en base de TVA l'année suivante, les loyers à comparer au seuil sont donc de : $9\,500 \text{ €} / 31 \text{ jours} \times 365 \text{ jours} = 111\,854 \text{ €}$.

Il ne peut pas bénéficier de la franchise en base de TVA sur l'année suivante.

4118 - Obligations

Les bénéficiaires de la franchise en base sont dispensés de déposer des déclarations de TVA.

La mention « TVA non applicable – **article 293 B du CGI** » doit obligatoirement apparaître sur les factures émises.

4119 C - OPTION POUR LE PAIEMENT DE LA TVA

La franchise est applicable de droit lorsque les seuils de CA le permettent mais les loueurs en meublé bénéficiant de la franchise en base de TVA peuvent, s'ils le souhaitent, opter pour le paiement de la TVA.

4120 - Modalités d'option

L'option pour le paiement de la TVA doit obligatoirement être formulée par écrit au SIE compétent. Cette option prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle a été formulée.

Le fait d'indiquer la TVA sur les factures sans avoir formulé une option expresse rend l'assujetti redevable de la taxe mais l'empêche d'exercer son droit à déduction.

4121 - Durée

L'option pour le paiement de la TVA est valable pour deux années.

4122 - Dénonciation

L'option pour le paiement de la TVA est renouvelable par tacite reconduction, pour une nouvelle période de deux ans, sauf renonciation formulée au plus tard le dernier jour de la période couverte par l'option.

4123 D - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN MATIÈRE DE TVA

Les obligations déclaratives et comptables des loueurs en meublés sont les mêmes que celles des autres redevables exerçant en BIC en matière de TVA.

Récapitulatif des obligations déclaratives en fonction du chiffre d'affaires réalisé :

Recettes inférieures à 85 000 €	Recettes comprises entre 85 000 € et 93 500 €	Recettes supérieures à 93 500 €
FRANCHISE EN BASE DE TVA : - non facturation de la TVA - non récupération de la TVA sur les dépenses (charges et immobilisations) - mention OBLIGATOIRE : «TVA non applicable : art. 293 B du CGI »	FRANCHISE EN BASE DE TVA MAIS assujettissement au 1 ^{er} Janvier qui suit l'année de dépassement de 85 000 €.	DÉCHÉANCE DE LA FRANCHISE EN BASE DE TVA : assujettissement à la TVA dès le 1 ^{er} jour du mois de dépassement .
OPTION POSSIBLE POUR LA TVA (valable 2 ans) Effet au 1 ^{er} jour du mois de l'option		

TVA - Régimes réel d'imposition

3 types de déclarations de TVA :

- **TVA annuelle** : CA12 pour un CA annuel inférieur à 840 000 €
- **TVA mensuelles** : CA3 pour des CA supérieurs à 840 000 €, ou inférieurs mais ayant une TVA à payer supérieure à 15 000 €, ou inférieurs mais pour les contribuables ayant opté pour ce régime,
- **TVA trimestrielles** : CA3 trimestrielles possibles pour les CA en TVA mensuelles ayant une TVA à payer annuelle inférieure à 4 000 €.

Montants de CA	TVA
CA > 840 000 €	Réel normal => CA3
93 500 € <CA< 840 000 € et TVA à payer < 15 000 €	Réel simplifié => CA12 Option possible réel normal
93 500 € <CA< 840 000 € et TVA à payer > 15 000 €	Réel normal => CA3

En réel simplifié :

- Acompte en juillet
- Acompte en décembre

En réel normal :

Si le montant annuel de la TVA due est inférieur à 4 000 €, l'option pour une déclaration et un paiement trimestriel peut être effectuée.

Les entreprises placées sous le régime de la franchise en base peuvent opter pour le régime simplifié d'imposition (**art 293 F du CGI**).

Les entreprises qui relèvent de la franchise en base ou du réel simplifié peuvent opter pour le régime réel normal quel que soit le montant de leur CA.

SECTION N° 3

TAUX DE TVA APPLICABLE

BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10

Lorsque les prestations sont incluses dans la fourniture de logement, l'opération est considérée dans son ensemble comme relevant d'une activité hôtelière ou para hôtelière et devient imposable dans son ensemble (**BOI-TVA-CHAMP-30-10-50 § 120**).

La fourniture exceptionnelle de prestations annexes demeure imposable au taux qui est propre à ces prestations dès lors qu'elles ne sont pas habituellement incluses dans le prix de la location du logement meublé.

4130 A - LES PRINCIPAUX TAUX DE TVA

- 5,5 % pour les EHPAD, maisons de retraite, établissements pour personnes handicapées...
- 10 % pour l'hébergement en résidence de tourisme, résidences étudiantes, appart-hôtels, gîtes ruraux, etc...
- 20 % pour les locations de parking,

Comme vu précédemment, pour les services fournis de manière ponctuelle c'est le taux propre à chaque prestation qui doit être appliqué. Plusieurs taux de TVA peuvent donc être appliqués pour un même bien mis en location.

4131 B - TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES TAUX DE TVA

Services proposés en métropole	Taux de TVA applicable
Hébergement et services associés	10 %
Parking *	20 %
Services accessoires (ménage par exemple) si non habituellement inclus dans l'hébergement	20 %
EHPAD, maisons de retraite, établissements pour personnes handicapées...	5,5 %
Services proposés en Corse, Martinique, Guadeloupe et Réunion	Taux de TVA applicable
Hébergements dans le secteur hôtelier ou assimilé et les locations meublées à usage résidentiel	2,10%

* Bien séparer dans le bail le loyer correspondant au parking car en cas de redressement de TVA, la taxe est réclamée au taux le plus élevé sur la totalité du loyer.

4132 - Cas particulier

La fourniture de caravanes, tentes, mobiles homes, etc... spécialement aménagés et exclusivement réservés à l'habitation, doit être considérée comme une fourniture de logement imposable à la TVA au taux normal, soit 20%.

Si le terrain de camping est classé, c'est le taux de 10 % qui est appliqué.

BOI-TVA-LIQ-30-20-10-30 § 10

SECTION N° 4

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

Lors de la vente d'un bien immobilier il faut dans un premier temps déterminer si elle a lieu par un vendeur non-assujetti à la TVA ou bien par un vendeur assujetti à la TVA.

4140 A - VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN NON-ASSUJETTI A TVA

Dans ce cas, la cession du bien immobilier est hors du champ d'application de TVA. La vente n'est donc pas concernée par la TVA.

4141 B - VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN ASSUJETTI À TVA

En cas de cession d'un logement achevé depuis plus de 5 ans par un assujetti agissant en tant que tel, la vente peut être exonérée de TVA. **Article 261 du CGI**

Dans le cas d'une vente d'un logement construit depuis moins de 5 ans, le logement est considéré comme neuf et donc la vente est soumise à la TVA.

Autre particularité : des régularisations de la TVA qui a été déduite sur les dépenses afférentes au bien vendu peuvent éventuellement être nécessaires. Il existe deux délais de régularisations de la TVA déduite en fonction de la nature des biens :

- Délais de régularisation de 20 ans pour les biens immeubles,
- Délais de régularisation de 5 ans pour les biens meubles.

Dans ce cas, un reversement de la TVA doit être effectué. C'est une régularisation qui est à opérer par le vendeur.

Reversement de TVA = TVA déduite initialement x (Nombre d'années restant à courir / période de régularisation (20 ans ou 5 ans))

Nombre d'années restant à courir :

- Bien immeuble = 20 ans – nombre d'années d'utilisation
- Bien meuble = 5 ans – nombre d'années d'utilisation

L'année au cours de laquelle le bien a été acquis, achevé, utilisé pour la première fois compte pour une année entière
BOI-TVA-DED-60-10 §20

4142 C- ABSENCE DE REVERSEMENT DE TVA

Néanmoins, si la vente ou la cessation de l'immeuble loué en meublé intervient avant les 20 années de détention, il est possible de garder le remboursement de la TVA, sous conditions :

- La cession entre deux investisseurs LMNP, assujettis à la TVA, ne provoque aucun flux de TVA lors de la vente et aucune TVA n'est à restituer, à condition que l'acquéreur exploite dans les mêmes conditions que le vendeur et poursuit donc les engagements de TVA du vendeur : conserver le bail commercial, fournir les services obligatoires et garder le bien jusqu'à la fin de la période initiale de 20 ans. **Article 257 bis du CGI**



SECTION N° 1

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE (CET)

BOI-IF-CFE-40-30-20-30

4201 A - LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE (CET)

La CET est une taxe qui s'applique à toute personne exerçant une activité commerciale. Les loueurs en meublés sont redevables de cette taxe.

Elle est composée de deux taxes différentes : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

4202 B - LA CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)

Le loueur en meublé, qu'il soit professionnel ou non professionnel, est soumis à la CFE **Article 1447 du CGI**.

Cette taxe est calculée sur la valeur locative du bien sur laquelle est appliqué un taux d'imposition défini par les collectivités territoriales.

A compter des impositions dues au titre de 2024, les propriétaires de locations meublées exploitées en résidences-services avec un bail commercial sont redevables de la CFE. **BOI-IF-CFE-10-20-20-20**.

4203 - Modalités déclaratives

- Lors de la création :

La première année de location, quel que soit le régime d'imposition, la déclaration initiale de CFE n°1447-C-SD doit être déposée (au plus tard le 31 décembre) auprès du SIE du lieu de situation du bien.

Première année d'activité de location meublée = exonération
Si plusieurs logements, plusieurs CFE à payer (une CFE par logement)

- Durant l'exercice de l'activité :

En cas de modification de la surface, de demande d'exonération et/ou de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration survenue au cours de la période de référence, une déclaration n°1447-M-SD doit être déposée au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai.

4204 - Cas d'exonérations

- L'année de création (uniquement jusqu'au 31 décembre de l'année en cours)
- Chiffre d'affaires annuel inférieur ou égal à 5 000 € **article 1647 D du CGI**
- Décision de la municipalité ou de la collectivité locale territoriale.
- Location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de l'habitation personnelle (principale ou secondaire). **Louer sa résidence principale § 7210**
- Location ou sous-location d'une partie du logement personnel à un locataire ou sous-locataire, seulement s'il s'agit de son domicile et que le loyer est faible.

La base d'imposition de la première année suivant celle de création est réduite de moitié.
En cas de cessation d'activité il est possible de demander un prorata de la CFE si la cessation a lieu en cours d'année civile.

4205 C - LA CONTRIBUTION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES (CVAE)

Les loueurs en meublé, qu'ils soient professionnels ou non professionnels, sont redevables de la CVAE seulement si leur CA est supérieur à 500 000 €.

Les exonérations de plein droit ou en raison de délibération des collectivités locales, prévues en matière de CFE, s'appliquent dans les mêmes conditions à la CVAE.

Une suppression de cette taxe est prévue pour 2030.

Les loueurs en meublés dont le CA est supérieur à 152 500 € doivent faire une **déclaration de la valeur ajoutée**, même s'ils ne payent pas la CVAE.

4206 - Modalités déclaratives

Pour déclarer la CVAE, un formulaire n° 1330-CVAE doit être complété et adressé au SIE dont ils relèvent.

Le taux de plafonnement de CET (CVAE + CFE) est fixé à 1,531 % de la valeur ajoutée pour la CET due au titre de l'année 2024, et à 1,438 % au titre de l'année 2025. La demande de dégrèvement par l'intermédiaire du formulaire 1327-CET-SD doit être envoyée au SIE au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle pour laquelle le dégrèvement est demandé.

SECTION N° 2

LA TAXE D'HABITATION

4210 - Taxe d'habitation

La taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée depuis le 1^{er} Janvier 2023.

L'imposition reste maintenue sur les résidences secondaires. Selon l'administration fiscale, une résidence secondaire se définit comme tout bien immobilier ne constituant pas une résidence principale : logements vacants, maison de vacances, logements loués.

Une nouvelle obligation déclarative a été mise en place en 2023 : tout propriétaire de biens immobiliers affectés à l'habitation doit déclarer en ligne à l'administration fiscale, avant le 1^{er} juillet de chaque année, des informations relatives à l'occupation de ces logements : nature du bien (résidence principale, secondaire, local vacant, etc.), identité de l'occupant, etc...ces informations permettent à l'administration fiscale d'établir les taxes d'habitation sur les résidences secondaires, les taxes sur les logements vacants, etc....

Quand elle est due, la taxe d'habitation est en principe à la charge de l'occupant du logement. En cas de location de longue durée où le locataire fait du logement sa résidence principale, c'est le locataire qui paiera la taxe d'habitation.

En revanche, en cas de location de courte durée ou saisonnière, l'administration estime que le propriétaire du logement en garde la jouissance une partie de l'année et considère donc le bien comme une résidence secondaire. Dans ce cas, la taxe d'habitation reste due (ainsi que la CFE). La taxe ne sera en principe pas due par le propriétaire si le bien est loué toute l'année, ou disponible à la location toute l'année, sans aucune jouissance personnelle. Cela reste à prouver à l'administration fiscale qui statue au cas par cas....

A noter qu'une « foire aux questions » sur le sujet est disponible sur le site impôts.gouv.fr

SECTION N° 3

LA TAXE FONCIÈRE

4211 A - TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire du bien, même si celui-ci fait l'objet d'une location **BOI-IF-TFB-10-20-10 § 1**

Elle est calculée en fonction de la valeur locative établie par la collectivité territoriale. Celle-ci n'est pas récupérable auprès du locataire.

4212 B - CAS D'EXONÉRATIONS

Dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent sur délibération, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ainsi que les chambres d'hôtes.

Les propriétaires des biens susceptibles de bénéficier de l'exonération doivent déposer, auprès du service des impôts du lieu de situation des immeubles, avant le 1^{er} janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration n° 6671 (CERFA n° 15532). **BOI-IF-TFB-10-50-50-60**

SECTION N° 4

LA TAXE DE SÉJOUR

Certaines communes peuvent imposer le paiement d'une taxe de séjour aux personnes séjournant sur leur territoire.

4213 A - LE MONTANT

Le montant de la taxe est fixé par la commune :

- **soit forfaitairement** : le loueur en meublé de tourisme adresse chaque année à la mairie la capacité d'accueil de son logement ainsi que la période de location. Ces informations servent de base pour déterminer le montant de la taxe qui ne dépend donc plus du nombre d'occupants.
- **soit au réel** : le montant de la taxe dépend de la durée de leur séjour et du nombre de vacanciers dans le logement.

C'est la mairie qui fixe le montant de la taxe, mais un barème de tarification est défini par **l'article L2333-30 du Code général des collectivités territoriales**.

Pour connaître les tarifs de la taxe de séjour appliqués sur le territoire d'une commune : <https://taxesejour.impots.gouv.fr>

4214 B - LE PAIEMENT

C'est le propriétaire du logement qui verse la taxe de séjour à la commune.

Néanmoins, lorsque la location se fait par l'intermédiaire d'une plateforme telle AIRBNB, c'est la plateforme, habilitée par le propriétaire à percevoir la taxe, qui la reverse à la commune.

4215 C - FORMALITÉS

Le montant de la taxe doit être affiché chez le logeur et doit figurer sur les factures remises au locataire.

4216 D - EXONÉRATIONS

Certaines personnes sont exonérées :

- Enfant de moins de 18 ans,
- Titulaire d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune,
- Bénéficiaire d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.

4217 E- COMPTABILISATION

La collecte de la taxe de séjour ne constitue pas un produit puisqu'elle est intégralement reversée à la commune. Le loueur en meublé est juste l'intermédiaire qui collecte la taxe. Elle est ainsi comptabilisée :

Lors de l'encaissement :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
512	Banque	15,00 €	
447	Taxe de séjour		15,00 €

Lors du reversement à la commune :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
447	Taxe de séjour	15,00 €	
512	Banque		15,00 €

LES CHARGES SOCIALES

PLAN DE LA CINQUIÈME PARTIE

Chapitre 1 : QUI COTISE ?		60
5110	A. Assujettis	60
5111	B. Affiliation	60
5112	C. SSI, régime général ou prélèvements sociaux ?	61
Chapitre 2 : QUELLES BASES ?		62
5210	A. Base des cotisations sociales	62
5211	B. Abattements possibles	62
5212	C. Récapitulatif des affiliations, bases et montants des cotisations	62
Chapitre 3 : MODALITÉS DÉCLARATIVES		64
5310	A. Loueur en meublé non professionnel non soumis à cotisations sociales	64
5311	B. Loueur en meublé non professionnel de courte durée soumis à cotisations sociales	64
5312	C. Loueur en meublé professionnel	65

A la suite de la LFSS pour 2021, et au titre de **l'article L 611-1 du Code de la sécurité sociale** : relèvent du régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI) les personnes, autres que les loueurs de chambres d'hôtes, exerçant une activité de location de locaux d'habitation meublés dont les recettes sont supérieures au seuil visé par **l'article 155 IV 2 2° du CGI** (soit 23 000 €), lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de ces personnes lors de l'affiliation pour relever du régime général de la sécurité sociale dans les conditions prévues par **l'article L. 311-3 35° du CSS**, ou lorsque ces personnes remplissent les conditions mentionnées par **l'article 155 IV 2 du CGI** : les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 € (**CSS, art. L. 611-1 6°**).

5110 A - ASSUJETTIS

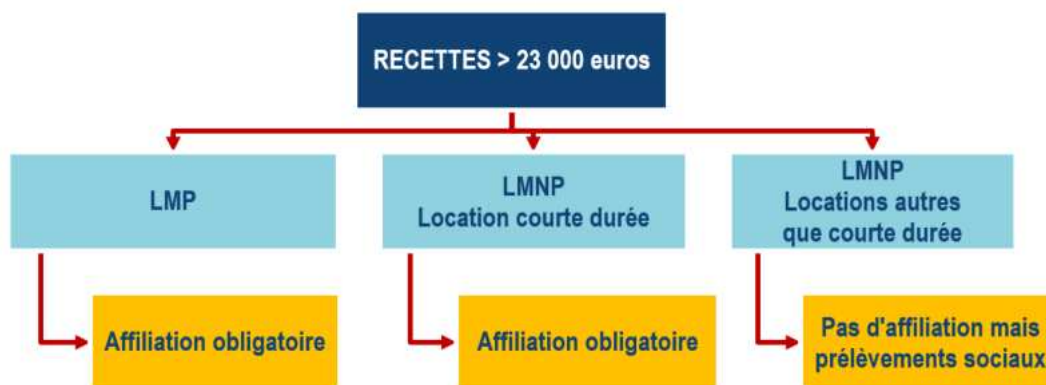
Selon l'article cité ci-dessus, le loueur en meublé est assujéti aux cotisations sociales sur ses revenus d'activité s'il remplit l'une des 2 conditions suivantes :

- 1 - il réalise plus de 23 000 € de recettes en locations de courte durée.
- 2 - il a le statut de loueur en meublé professionnel § 1301 à 1303

Ainsi, d'une manière générale, l'activité de location meublée n'est pas soumise à cotisations sociales si les recettes sont inférieures à 23 000 €.

5111 B - AFFILIATION

Quand les recettes sont supérieures à 23 000 €, selon le type de location meublée :

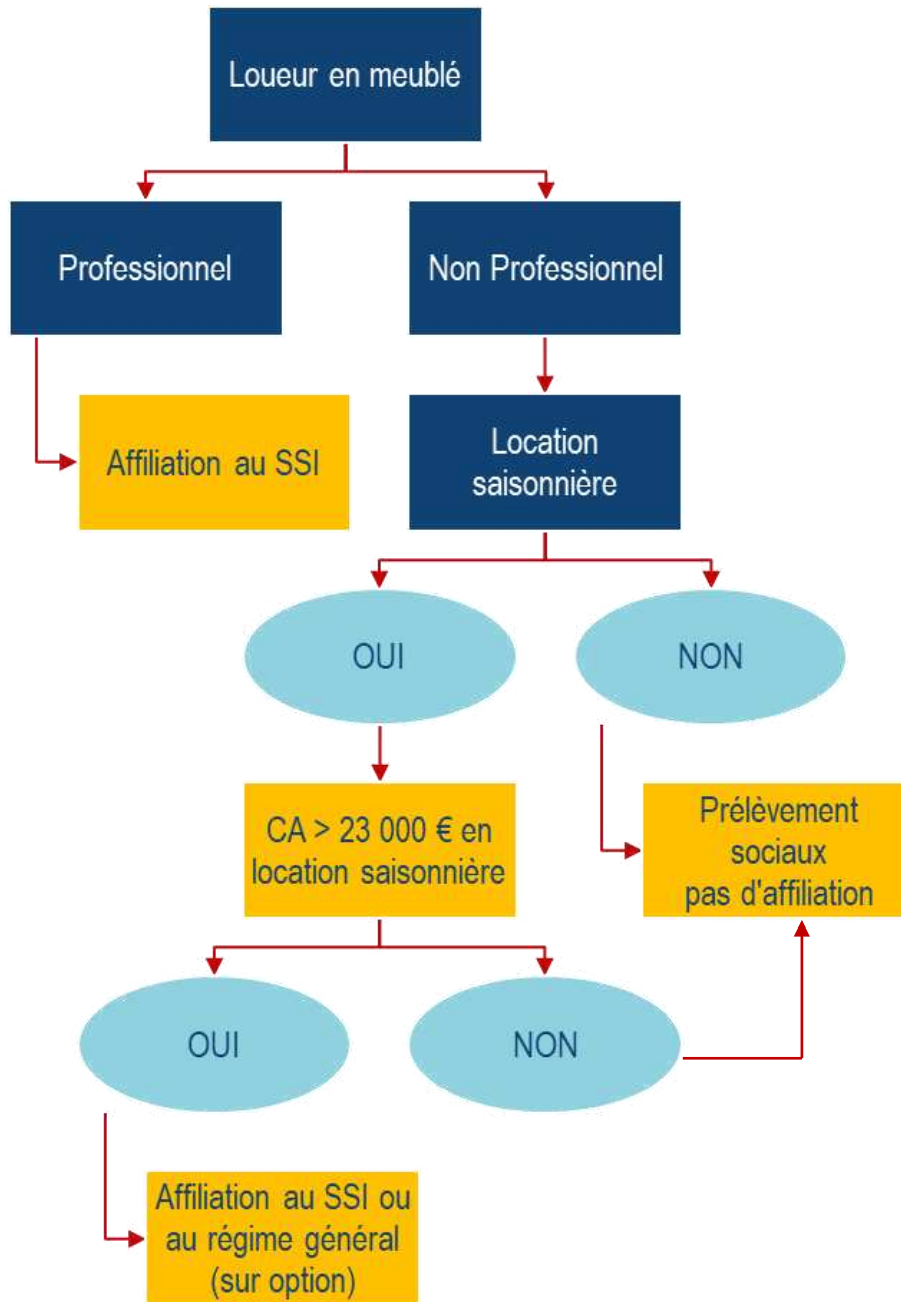


Les loueurs de meublés de courte durée peuvent exercer l'option pour le régime des salariés prévue dès lors que leurs recettes ne dépassent pas 77 700 € (seuil mentionné par **l'article 102 ter 1 al. 1 du CGI**).

Les cotisations et contributions de sécurité sociale dues par ces personnes sont calculées sur une assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un abattement de 60 %. Cet abattement est fixé à 87 % pour les personnes qui exercent une location en meublé de tourisme classée.

A noter que les loueurs en meublé non professionnels qui retirent de la location meublée de courte durée plus de 23 000 € de recettes annuelles mais qui ont confié la gestion de leur bien à un professionnel de l'immobilier ne sont pas tenus de s'affilier à une caisse d'assurance sociale (**réponse ministérielle PELLOIS n° 3619 publiée au JO le 10 juillet 2018**). Les revenus restent assujétiés aux prélèvements sociaux.

En revanche, pour les propriétaires de meublés touristiques qui assurent eux même la gestion et recherche des locataires, notamment par l'intermédiaire de plate-forme, l'obligation de s'affilier est réelle, dès lors qu'ils en retirent plus de 23 000 € de recettes annuelles.



Lorsque le loueur n'est pas soumis aux cotisations sociales, les contributions sociales restent dues.

5210 A - BASE DES COTISATIONS SOCIALES

Pour les locations de courte durée, l'intégralité des recettes relevant des activités considérées doit être déclarée, quel que soit l'origine des recettes et de l'activité : plateforme numérique, office de tourisme, forum, petites annonces....

5211 B - ABATTEMENTS POSSIBLES

Lors de la première année d'affiliation, l'assiette de cotisations est réduite de 23 000 €.

L'abattement pour les locations de courte durée est appliqué sur le montant des recettes lors du calcul des cotisations :

- **de 60 %** pour la location de logement de courte durée :
Assiette = (recettes - 23 000 €) - 60 %
- **ou de 87 %**, lorsqu'il s'agit de location de locaux d'habitation de tourisme classé :
Assiette = (recettes - 23 000 €) - 87 %

Cet abattement est automatiquement appliqué par l'Urssaf lors du calcul des cotisations dues.

5212 C - RÉCAPITULATIF DES AFFILIATIONS, BASES ET MONTANTS DES COTISATIONS

Ainsi, selon que le loueur soit professionnel ou retire au moins 23 000 € de ses locations de courtes durées, le statut social sera différent.

Ci-après 2 tableaux récapitulatif du statut social pour :

- Un loueur en meublé professionnel,
- Un loueur en meublé courte durée.

5213 - Pour le loueur en meublé professionnel

Rappel : recettes de location supérieures à 23 000 € **ET** supérieures aux autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories de revenus d'activités (traitements et salaires, revenus en BIC, BNC et BA).

Démarches	Auto-Entrepreneur	Travailleur indépendant
Pour qui ?	Personne physique Travailleur indépendant	Personne physique Travailleur indépendant
À partir de quel montant s'affilier ?	23 000 € de recettes	
Base de cotisations	<ul style="list-style-type: none"> - Année d'affiliation : sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € - Dès le 1^{er} euro de recettes pour les années suivantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Année d'affiliation : sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur au montant des revenus correspondant à 23 000 € de recettes ⁽¹⁾ - Sur le montant des revenus dès le 1^{er} euro pour les années suivantes - Si option au micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale
Droits sociaux	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle	
Montant maximum de recettes pour garder le même statut social	77 700 € de recettes pour 2025	
Déductions possibles	Exonération : Acre possible la 1 ^{ère} année	
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	Guichet unique - Portail e-procedures (inpi.fr)	

⁽¹⁾ soit Revenu x (recettes - 23 000 €) / recettes

5214 - Pour une location de courte durée

Démarches	Régime Général	Auto-Entrepreneur	Travailleur indépendant
Pour qui ?	Personne physique (salarié, retraité, étudiant, sans emploi...)	Personne physique Travailleur indépendant	Personne physique Travailleur indépendant
À partir de quel montant s'affilier ?	23 000 € de recettes		
Base de cotisations	<ul style="list-style-type: none"> - Année d'affiliation : sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € - Dès le 1^{er} euro de recettes pour les années suivantes - Si option au micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale 	<ul style="list-style-type: none"> - Année d'affiliation : sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur au montant des revenus correspondant à 23 000 € de recettes ⁽¹⁾ - Sur le montant des revenus dès le 1^{er} euro pour les années suivantes 	
Droits sociaux	Tous sauf chômage et retraite complémentaire	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle	
Montant maximum de recettes pour garder le même statut social	77 700 € de recettes pour 2025	188 700 € de recettes pour 2025	
Déductions possibles pour <ul style="list-style-type: none"> - une location de tourisme classée - une location de courte durée 	<ul style="list-style-type: none"> - Abattement de 87 % sur les recettes - Abattement de 60 % sur les recettes 	Exonération : Acre possible la 1 ^{ère} année	
Pour s'informer	urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	ats.declaration.urssaf.fr/ Application-ECOLAB -Inscription/ (Siret non requis)	Guichet unique - Portail e-procedures (inpi.fr)	

⁽¹⁾ Soit Revenu X (Recettes - 23 000€) / Recettes

En l'absence d'assujettissement aux cotisations sociales, les revenus restent soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Déclarations 2031 et 2042-C pro :

Selon le statut social du loueur en meublé, les déclarations 2031 et 2042-c pro seront différemment complétées :

5310 A - LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL NON SOUMIS À COTISATIONS SOCIALES

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5ND ou 5NG (selon nature location) ③	Case 5NA ou 5NK (selon Avec ou sans OGA) ⑤
2031-Bis		Case Autres LMNP ②

5311 B - LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL DE COURTE DURÉE SOUMIS À COTISATIONS SOCIALES

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5NW ou 5NJ (selon nature location) ④	Case 5NM ou 5KM (selon Avec ou sans OGA) ⑥
2031-Bis		Case LMNP soumises aux cotisations sociales ①

2031-BIS (Régime réel)

I BIC NON PROFESSIONNELS						
Détermination du résultat de l'exercice						
				Bénéfice		Déficit
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale				①		
Autres locations meublées non professionnelles				②		
Location-gérance						
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étalon						
Autres BIC non professionnels						
Résultat avant imputation des déficits antérieurs				à reporter case 7a		à reporter case 7b
REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES						
<i>Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.</i>						
	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 ... <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	SCD <input type="text"/>		SDD <input type="text"/>		SFD <input type="text"/>	
Cession ou cessation d'activité en 2022	SCF <input type="checkbox"/>		SCJ <input type="checkbox"/>		SCM <input type="checkbox"/>	
Régime micro BIC						
<i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>						
Locations meublées <i>cas général</i>	SND <input type="text"/> ③		SOD <input type="text"/>		SPD <input type="text"/>	
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	SNG <input type="text"/>		SOG <input type="text"/>		SPG <input type="text"/>	
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale :						
- locations meublées <i>cas général</i>	SNW <input type="text"/> ④		SOW <input type="text"/>		SPW <input type="text"/>	
- chambres d'hôtes et meublés de tourisme	SNJ <input type="text"/>		SOJ <input type="text"/>		SPJ <input type="text"/>	
Régime du bénéfice réel						
Revenus imposables <i>cas général</i>	SNA <input type="text"/> ⑤		SNA <input type="text"/> ⑤		SNA <input type="text"/> ⑤	
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY <input type="text"/> SEZ <input type="text"/>		SFY <input type="text"/> SFZ <input type="text"/>		SGY <input type="text"/> SGZ <input type="text"/>	
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM <input type="text"/> ⑥		SNM <input type="text"/> ⑥		SNM <input type="text"/> ⑥	
Déficits <i>cas général</i>	SNY <input type="text"/> SNZ <input type="text"/>		SOY <input type="text"/> SOZ <input type="text"/>		SPY <input type="text"/> SPZ <input type="text"/>	
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	SWE <input type="text"/> SWF <input type="text"/>		SXE <input type="text"/> SXF <input type="text"/>		SYE <input type="text"/> SYF <input type="text"/>	
Déficits des années antérieures non encore déduits	2012 SGA <input type="text"/> 2013 SGB <input type="text"/>		2014 SGC <input type="text"/> 2015 SGD <input type="text"/>		2016 SGE <input type="text"/> 2017 SGF <input type="text"/>	
	2018 SGG <input type="text"/> 2019 SGH <input type="text"/>		2020 SGI <input type="text"/> 2021 SGJ <input type="text"/>			
Adresse de la location	<input type="text"/>					

5312

C - LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5KO ou 5 KP (selon nature location) ⑦	Case 5KC ou 5KI (selon avec ou sans OGA) ⑧
2031		Ligne 4

REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS Y compris locations meublées professionnelles

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	SDB <input type="text"/>	SEB <input type="text"/>	SFB <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2022.....	SBF <input type="checkbox"/> COCHEZ	SBI <input type="checkbox"/> COCHEZ	SBH <input type="checkbox"/> COCHEZ
Régime micro BIC Revenus nets exonérés régimes zonés article 1417, IV, b du code général des impôts.....	SKN <input type="text"/>	SLN <input type="text"/>	SMN <input type="text"/>
Revenus imposables : Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement - ventes de marchandises et assimilées.....	SKO <input type="text"/> ⑦ SKP <input type="text"/>	SLO <input type="text"/> SLP <input type="text"/>	SMO <input type="text"/> SMP <input type="text"/>
- prestations de services et locations meublées.....			
Plus-values nettes à court terme.....	SKX <input type="text"/>	SLX <input type="text"/>	SMX <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme.....	SKJ <input type="text"/>	SLJ <input type="text"/>	SMJ <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme.....	SKQ <input type="text"/>	SLQ <input type="text"/>	SMQ <input type="text"/>
Moins-values nettes à long terme.....	SKR <input type="text"/>	SLR <input type="text"/>	SMR <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF).....	SAX <input type="checkbox"/> COCHEZ	SBX <input type="checkbox"/> COCHEZ	SCX <input type="checkbox"/> COCHEZ
Nom et adresse du prestataire.....	DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2 PERSONNE À CHARGE		
Régime du bénéfice réel Revenus exonérés régimes zonés article 1417, IV, b du code général des impôts.....	OGA / VISEUR SANS SKB <input type="text"/> SKH <input type="text"/>	OGA / VISEUR SANS SLB <input type="text"/> SLH <input type="text"/>	OGA / VISEUR SANS SMB <input type="text"/> SMH <input type="text"/>
Revenus imposables cas général - dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif.....	SKC <input type="text"/> ⑧ SDK <input type="text"/>	SKI <input type="text"/> SLC <input type="text"/>	SML <input type="text"/> SMC <input type="text"/>
- dont moins-values à court terme.....	SDL <input type="text"/> SDM <input type="text"/>	SEL <input type="text"/> SEM <input type="text"/>	SFL <input type="text"/> SFM <input type="text"/>

C	RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 3)	Col. 1	Col. 2
1.	Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)		
2.	Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)		
	- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu..... a		
	à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①..... b		
	revenus nets exonérés (a - b)..... c		
	- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu..... d	Total c + d.....	
3.	Total		
4.	Bénéfice imposable (col. 1 – col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 – col. 1) ②		
4bis.	Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ③		

CESSATION

PLAN DE LA SIXIÈME PARTIE

Chapitre 1 : LA CESSATION D'ACTIVITÉ		67
6110	A. Démarches	67
6111	B. Incidences fiscales et sociales de la déclaration de cessation d'activité	67
Chapitre 2 : LES PLUS-VALUES		68
6210	A. Qualifier la plus ou moins-value en professionnelle ou non professionnelle	68
6211	B. Plus-value et location meublée non professionnelle	68
6216	C. Plus-value et location meublée professionnelle	72
6219	D. Plus-value professionnelle : exonérations	73
6222	E. Les changements de qualité	78
6223	F. Donation d'un bien loué meublé	78

6110 A - DÉMARCHES

Dans les 30 jours qui suivent la cessation d'activité, le loueur en meublé doit procéder à la déclaration de cessation d'activité. Les démarches sont à faire sur le site du guichet des formalités des entreprises : <https://entreprendre.service-public.fr>
Cette démarche est gratuite.

La déclaration de cessation d'activité a pour conséquence la radiation auprès des différents organismes : répertoire SIRENE, Administration fiscale, organismes sociaux si affiliation.



6111 B - INCIDENCES FISCALES ET SOCIALES DE LA DÉCLARATION DE CESSATION D'ACTIVITÉ

- En cas de déclaration de résultat au régime réel, la dernière déclaration de résultat doit être souscrite dans un délai de 60 jours après la date effective de la cessation de l'activité.
- A noter : si la cessation d'activité a lieu en cours d'année, une demande de réduction de CFE au prorata du temps d'exploitation peut être effectuée (demande à faire avant le 31 décembre de l'année suivante).
- Pour le régime micro, la déclaration des loyers encaissés du 1^{er} janvier jusqu'à la date de cessation sera à déposer en mai ou juin de l'année suivant celle de la cessation d'activité.

En cas de vente d'un immeuble, que ce soit lors de la cessation de l'activité ou en cours d'exploitation, les règles de calcul et d'imposition de la plus-value vont différer selon que le loueur en meublé exerce en professionnel ou en non professionnel.

Pour déterminer les règles d'imposition à appliquer aux plus-values dégagées, il faut apprécier la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non professionnel lors de la cession du bien.



La plus-value afférente à la cession est ainsi soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession. **BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 270 et 460**

6210 A - QUALIFIER LA PLUS-VALUE OU LA MOINS-VALUE EN PROFESSIONNELLE OU NON PROFESSIONNELLE

- Le caractère professionnel ou non de la plus-value dépend du **caractère professionnel ou non** de l'activité de location meublée, **l'année de la vente**.
Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la vente s'il sera considéré comme professionnel l'année de la cession, il est admis qu'il soumette la plus-value aux règles découlant de son statut de l'année précédente, sachant qu'il devra éventuellement régulariser la situation une fois son statut définitif connu. **BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 470**
- Sauf exceptions, cette régularisation est effectuée sans pénalité ni intérêt de retard.

6211 B - PLUS-VALUE ET LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

6212 - Calcul de la plus-value immobilière

Jusqu'au 31/12/2024, lors de la cession d'un bien sous le statut de LMNP, les amortissements comptabilisés sur la durée de l'exploitation n'étaient pas pris en compte pour le calcul de la plus-value.

Ainsi, la plus-value correspondait à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Selon l'article 24 du projet de loi de finances pour 2025, à compter du 1er janvier 2025, les amortissements déduits devront être réintégrés pour la détermination de la plus-value de cession pour la location en meublé non professionnel (LMNP).

- Le prix de cession du logement à retenir est le prix stipulé dans l'acte de vente.
 - Peuvent être déduits du prix, sur justificatifs, les frais payés lors de la vente (par exemple, les frais liés aux diagnostics obligatoires).
 - Le prix de cession peut également être majoré des charges dues par l'acquéreur (sur justificatif également).
- Le prix d'acquisition est celui qui est indiqué dans l'acte notarié. Il peut être majoré :
 - des charges et indemnités qui ont été versées au moment de l'acquisition (réels en principe, mais forfait possible de 7,5 % du coût de revient).
 - des travaux qui ont pu être réalisés. Prise en compte pour leur montant réel uniquement si ces travaux ont été réalisés par une entreprise et sur facture. Un forfait de 15 % du prix d'acquisition est également possible, sans justificatif, à la condition que le contribuable cède le logement meublé plus de 5 ans après l'acquisition.
 - Des frais de voirie, réseaux et distribution.

Si le bien a été reçu par donation ou succession, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour le calcul des droits de donation ou de succession

À compter du 01/01/2025, les amortissements devront être intégrés pour la détermination de la plus-value de cession pour la location en meublé non professionnelle.

La plus-value pour le LMNP sera ainsi déterminée :

Prix de vente—(prix d'acquisition –somme des amortissement pratiqués)

Prenons un exemple concret pour valoriser l'impact de cette nouvelle mesure :

Pour un appartement acheté en 2024, loué en meublé à caractère non professionnel, et vendu en 2024 :

Prix d'achat = 200 000 €

Prix de vente = 300 000 €

Amortissements déduits pendant l'exploitation = 40 000 €

Calcul de la plus value :

Jusqu'au 31/12/2024 : 300 000 € - 200 000 € = **100 000 €** de plus-value imposable

A compter de 2025 : 300 000 € - (200 000 – 40 000 €) = **140 000 €** de plus-value imposable

ou 100 000 € + 40 000 €

La plus-value reste soumise, comme le veulent les règles d'imposition de la plus-value des particuliers, à **un impôt sur la plus-value (19%)**, ainsi qu'aux **prélèvements sociaux (17,2%)**, la base étant augmentée du montant des amortissements, la plus-value est donc plus importante.

Ce nouveau dispositif ne serait néanmoins pas applicable aux investisseurs non professionnels pour les logements de résidences notamment destinées à **l'accueil exclusif des personnes de moins de 30 ans en formation ou stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.**

Ainsi, pour le calcul de la PV de cession de ces biens, le prix d'acquisition ne serait, par exception, non minoré des amortissements déduits pendant la période de location.

6213 - Base d'imposition de la plus-value immobilière

La plus-value immobilière imposée selon le régime des particuliers est diminuée d'un abattement qui dépend du temps de possession du bien. L'assiette est différente pour le calcul de l'impôt sur le revenu et pour celui des prélèvements sociaux.

L'abattement s'applique par palier :

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6^{ème} à la 21^{ème} année	6 %	1,65 %
22^{ème} année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22^{ème} année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30^{ème} année	Exonération	Exonération

Au-delà de la 22^{ème} année de détention : pas d'impôt sur le revenu.

Au-delà de la 30^{ème} année de détention : pas de prélèvements sociaux.

Exemples :

Soit un bien détenu depuis 10 ans, la plus-value réalisée lors de la vente est de 10 000 €

- L'abattement sur l'impôt est de 6 % par an de la 6^{ème} à la 10^{ème} année, soit 30 % (6 % x 5). L'abattement est de 10 000 € x 30 %, soit 3 000 €. La plus-value imposée sera de 7 000 € (10 000 € - 3 000 €).
- L'abattement sur les prélèvements sociaux est de 1,65 % par an de la 6^{ème} à la 10^{ème} année, soit 8,25 % (1,65 % x 5).
- L'abattement est de 10 000 € x 8,25 %, soit 825 €. Les prélèvements sociaux à payer seront calculés sur la base de 9 175 € (10 000 € - 825 €).

Pour le même bien détenu depuis 25 ans, la plus-value réalisée lors de la vente est de 10 000 €.

- La plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu.
- L'abattement sur les prélèvements sociaux est de :
 - 1,65 % par an de la 6^{ème} à la 21^{ème} année, soit 26,4 % (1,65 % x 16).
 - 1,6 % pour la 22^{ème} année
 - 9 % de la 23^{ème} à la 25^{ème} année, soit 27 % (9 % x 3).

Soit un abattement total de 55 % (26,4 % + 1,6 % + 27 %), donc 10 000 € x 55 %, soit 5 500 €.

Les prélèvements sociaux à payer seront calculés sur la base de 4 500 € (10 000 € - 5 500 €).

6214 - Taux d'imposition et prélèvements sociaux

a. Impôt sur le revenu

La plus-value immobilière, après déduction du ou des abattements, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

Une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Le taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Le formulaire n°2048-IMM-SD contient un tableau permettant d'en établir le montant (en pratique, il est calculé par le notaire).

b. Prélèvements sociaux

La plus-value immobilière, après déduction du ou des abattements, est imposée aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.



6215 - Déclaration

C'est le notaire en charge de la vente qui calcule la plus-value imposable et le montant de l'impôt à payer. Il effectue les déclarations et toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration.

Si le loueur en meublé est imposé au régime réel :

Lors de l'établissement de la déclaration 2031 : la plus-value immobilière imposée selon le régime des particuliers est à neutraliser fiscalement sur la 2033-B (déduction diverses).

Elle est à reporter sur la déclaration 2031 en ligne 5 Plus values taxées selon les règles prévues par les particuliers :

 <p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>		<p>N° 2031-SD 2023</p>  <p>N° 11085*25 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)</p>	
<p>IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux <small>(Cocher la ou les cases correspondantes)</small></p>			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	
et clos le		ou "réel normal"	
		Option pour la comptabilité super-simplifiée	
		TVA	
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mél :			
Téléphone :			
SIREN		Mél :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) <input type="checkbox"/>	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 3)			
		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....		a	
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①		b	
revenus nets exonérés (a - b).....		c	
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....		d	
		Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1) ②			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ③			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers ④		<input type="text"/>	à long terme imposable à 12,8 % ⑤
<input type="text"/> à court terme et à long terme exonérées ⑥		<input type="text"/>	
à long terme différée de 2 ans (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) ⑦		<input type="text"/>	dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ⑧ter
dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies A du CGI) ⑨ bis		<input type="text"/>	

6216 C – PLUS-VALUES ET LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

6217 - Calcul de la plus-value

En cas de cession du bien sous le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), la plus-value réalisée est soumise au régime des plus-values des professionnels.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable (VNC).

- Le prix de vente est celui stipulé dans l'acte.
- La valeur comptable nette correspond à la valeur d'origine diminuée des amortissements pratiqués.
- Il y aura distinction entre le court terme et le long terme :
 - Si la vente intervient dans un délai de détention inférieur à 2 ans, la plus-value est qualifiée à court terme,
 - Pour la vente de biens détenus depuis plus de 2 ans, la plus-value est qualifiée à court terme dans la limite de l'amortissement déduit, et à long terme au-delà.

Pour un bien détenu depuis plus de 2 ans, la PV est à court terme à hauteur des amortissements déduits ce qui exclut donc les amortissements mis en report selon le dispositif de l'art 39-C. Les amortissements non déduits viennent donc majorer la VNC.

Exemple :

Valeur immeuble 200 000 €
 Amortissements comptables 40 000 € (dont 20 000 € en report art 39-C)
 VNC = 160 000 €
 Prix de vente = 240 000 €
 Plus-value comptable = 240 000 € – 160 000 € = 80 000 €
 Plus value fiscale = 240 000 € – (160 000 € + 20 000 €) = 60 000 €

Qualification de la plus-value à court terme ou long terme

	Durée de détention	
	Moins de 2 ans	Plus de 2 ans
Eléments amortissables	Court terme	Court terme dans la limite de l'amortissement déduit Long terme au-delà
Eléments non amortissables (terrain par exemple)	Court terme	Long terme

6218 - Modalités d'imposition des plus-values professionnelles

a. Plus-values court terme :

- Imposition à l'impôt progressif comme un élément du résultat de l'activité, il n'y a aucun retraitement fiscal à opérer. La plus-value à court terme est incluse dans le résultat,
- Assujettissement aux cotisations sociales le cas échéant.

b. Plus-values long terme :

- Imposition à l'impôt au taux forfaitaire de 12,8 %,
- Assujettissement aux prélèvements sociaux de 17,2%.

6219 **D- PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES : EXONÉRATIONS****BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 400 et suivants**

Les plus-values professionnelles peuvent bénéficier, sous conditions, d'exonérations d'impôts et de prélèvements sociaux en application de certains dispositifs :

a. Dispositif d'exonération de l'article 151 septies du CGI**BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10**

- Conditions à remplir :
 - Exercer l'activité à titre professionnel, l'année de la cession ou cessation,
 - Avoir exercé l'activité à titre professionnel pendant au moins 5 ans. Il est possible de cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel si elles n'ont pas été consécutives,
 - Avoir réalisé des recettes annuelles moyennes, au cours des exercices clos sur les 2 dernières années civiles, inférieures à 90 000 € pour une exonération totale ou 126 000 € pour une exonération partielle (seuils de 250 000 € et 350 000 € pour une location de tourisme classé ou chambres d'hôtes).
- Application du dispositif de **l'article 151 septies du CGI** :
 - Exonération totale de la plus-value lorsque la moyenne des recettes est inférieure à 90 000 €,
 - Exonération partielle de la plus-value lorsque la moyenne des recettes est inférieure à 126 000 €,

$$QP \text{ exonérée} = \text{plus-value totale} \times (126\,000 - \text{recettes}) / 36\,000.$$

b. Dispositif d'exonération de l'article 151 septies B du CGI**BOI-BIC-PVMV-20-40-30 § 210****BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 435**

Les plus-values à long terme réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles affectés à une activité de location meublée exercée à titre professionnel sont éligibles au régime d'abattement pour durée de détention.

Rappels du dispositif :

- Application aux plus-values à long terme réalisées sur les biens immobiliers affectés à l'activité, d'un abattement pour durée de détention de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième,
- Cumulable avec le dispositif de **l'article 151 septies**.

Conformément aux dispositions de **l'article 50-0 du CGI**, l'abattement forfaitaire représentatif de frais et charges appliqué dans le régime des micro-entreprises est réputé tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. Par conséquent, lors de la cession de l'immeuble, la plus-value relève du court terme à hauteur des amortissements linéaires réputés inclus dans l'assiette forfaitaire. Cette quote-part est donc incluse dans le résultat imposable courant de l'entreprise et se trouve exclue du champ d'application de **l'article 151 septies B du CGI**.

c. Autres dispositifs**BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 435**

Plus généralement, les loueurs en meublés professionnels peuvent bénéficier, toutes autres conditions par ailleurs remplies, des dispositifs en faveur des apports et transmissions d'entreprises prévus à **l'article 151 octies du CGI** (apport en société d'une entreprise individuelle), à **l'article 41 du CGI** (transmission à titre gratuit), à **l'article 151 septies A du CGI** et à **l'article 238 quindecies du CGI** (transmissions à titre onéreux), étant relevé que les plus-values afférentes aux biens immobiliers sont exclues des deux derniers dispositifs précités (**article 151 septies A du CGI et à l'article 238 quindecies du CGI**).

Tableau récapitulatif des différents dispositifs d'exonération

	Exonération	Éléments d'actif concernés	Nature	Cumul avec d'autres régimes d'exonération	Impact social ⇒ soumis à cotisations ?
<p>151 septies du CGI</p> <p>Plus-values des petites entreprises</p> <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-10-10</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Moyenne CA N-1 et N-2 HT < 90 000 € ou 250 000 € si location de tourisme classée : TOTALE Moyenne CA N-1 et N-2 comprise entre 90 000 € et 126 000 € ou 250 000 € et 300 000 € si location de tourisme classée : PARTIELLE (dégressive) 	<p>Tous les biens sauf Terrain à bâtir</p>	Toutes les opérations de cession entraînant des plus-values	<ul style="list-style-type: none"> 151 septies A du CGI 151 septies B du CGI <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-10-30 § 280 et s.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) Plus-value LT : NON
<p>238 quindecies du CGI</p> <p>Cession d'une branche complète d'activité</p> <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-20-50</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Cession < 500 000 € : TOTALE Cession comprise entre 500 000 € et 1 000 000 € : PARTIELLE (dégressive) 	<ul style="list-style-type: none"> Entreprise individuelle Branche complète d'activité <p>Exclusion : Immeuble et Terrain à bâtir</p>	Transmission à titre onéreux ou gratuit	<ul style="list-style-type: none"> 151 septies A du CGI 151 septies B du CGI <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-20-50 § 420 et s.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) Plus-value LT : NON
<p>151 septies A du CGI</p> <p>Départ à la retraite</p> <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-20-20</i></p>	TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> Entreprise individuelle intégralité des droits dans une société de personnes <p>Exclusion : Immeuble et Terrain à bâtir</p>	Transmission à titre onéreux avec départ à la retraite dans les 2 ans qui précèdent ou suivent la cession	<ul style="list-style-type: none"> 151 septies du CGI 151 septies B du CGI 238 quindecies du CGI <p><i>BOI-BIC-PVMV-40-20-20-50</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) Plus-value LT : OUI (imposition à la CSG, CRDS et autres prélèvements sociaux)
<p>151 septies B du CGI</p> <p>Plus-values immobilières à long terme</p> <p><i>BOI-BIC-PVMV-20-40-30</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> AUCUNE pour les PV à CT PV à long terme : Abattement de 10 % par année de détention à partir de 5 ans <p>⇒ PV à LT après 15 ans : Exonération TOTALE</p>	Immeuble	Toute opération entraînant une plus-value immobilière	<ul style="list-style-type: none"> 151 septies du CGI 151 septies A du CGI 238 quindecies du CGI <p><i>BOI-BIC-PVMV-20-40-30 § 420 et s.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Plus-Value CT : Pas d'exonération Plus-value LT : NON

6220 - Plus-values professionnelles et cotisations sociales

Depuis le 1^{er} Janvier 2012, les plus-values à court terme exonérées d'impôt sur le revenu par application de **l'article 151 septies** demeurent soumises aux cotisations sociales.

Les plus-values à long terme ne sont en revanche pas soumises à cotisations sociales.

6221 - Déclaration

La plus value est déterminée sur la 2033-C, tableau de détermination des plus ou moins-values :

③

IMMOBILISATIONS – AMORTISSEMENTS – PLUS-VALUES – MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2025

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise						Néant <input type="checkbox"/>			
I	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *	
	ACTIF IMMOBILISÉ								Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice		
	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406		
		Autres	410		412		414		416		
	Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
		Constructions	430		432		434		436		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	440		442		444		446		
		Installations générales, agencements, aménagements divers	450		452		454		456		
		Matériel de transport	460		462		464		466		
		Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476		
Immobilisations financières	480		482		484		486				
TOTAL		490		492		494		496			
II	AMORTISSEMENTS	Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES										
	Fonds commercial		495		497		498		499		
	Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506		
	Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516		
		Constructions	520		522		524		526		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	530		532		534		536		
		Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546		
		Matériel de transport	550		552		554		556		
	Autres immobilisations corporelles	560		562		564		566			
TOTAL		570		572		574		576			
III	PLUS-VALUES, MOINS-VALUES à 19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS et 12,8 % pour les entreprises à l'IR (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)										
	Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mise hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements*	Valeur résiduelle	Prix de cession*	Plus ou moins-values					
		①	②	③	④	Court terme*	Long terme				
					⑤	19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧			
	1										
	2										
	3										
	4										
5											
6											
7											
8											
9											
10											
Total	578	580	582	584	586	581	587	589			
Plus-values taxables à 19 % (1)			579	Régularisations	590	583	594	595			
TOTAL					596	585	597	599			

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 210 F et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

LES PLUS-VALUES

En cas d'exonérations fiscales, les plus-values exonérées sont à déduire du résultat fiscal, 2033-B et à reporter en 2031 :

②		COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)				DGFiP N° 2033-B-SD 2024		
Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des Impôts)		Designation de l'entreprise				Néant <input type="checkbox"/> *		
A – RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR 018				Exercice N clos le		
						□ □ □ □ □ □		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	dont export et livraisons intracommunautaires		209		210		
	Production vendue	{	Biens	215		214		
			Services *	217		218		
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)						222	
	Production immobilisée *						224	
	Subventions d'exploitations reçues						226	
	Autres produits						230	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)						232		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)						234	
	Variation de stocks (marchandises) *						236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)						238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *						240	
	Autres charges externes * (dont crédit-bail : - mobilier : - immobilier :)						242	
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont CFE et CVAE *)	243					244	
	Rémunérations du personnel *						250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)						252	
	Dotations aux amortissements * (dont amortissement du fonds de commerce par application de l'article 39, 1-2°, al.3 du CGI)	255					254	
	Dotations aux provisions						256	
	Autres charges	{	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	259				262
			dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260				
Total des charges d'exploitation (II)						264		
1 – RESULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						270		
Produits financiers (III)		280				Charges financières (V)		
Produits exceptionnels (IV)							290	
Charges exceptionnelles (VI)	{	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	347				300	
		dont amortissements exceptionnels de 25 % des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348					
Impôt sur les bénéfices * (VII)							306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)						310		
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2				312	314	
REINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *				316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles				318			
	Provisions non déductibles *				322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)				324			
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC*	248		330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249		251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999				
DEDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997			
	Entreprises nouvelles (44 sexes)	986		ZFU – TE (44 octies A)	987		342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)	981		JEI (44 sexes A)	989			
	ZRD (44 terdecies)	127		ZRR (44 quindecies)	138			
	Bassins d'emploi à redynamiser (44 duodecies)	991		Investissements et souscriptions outre-mer	344			
	ZFANG (44 quaterdecies)	345						
	BUD (44 sexdecies)	992		Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993			
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit				346		350
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)				655		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)				643		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)				645		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)				647		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)				648		
Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)				641				
Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)				990				
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)				649				
RESULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DEFICITS ANTERIEURS		Bénéfice col. 1 / Déficit col.2				352	354	
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *				356			
	Déficits antérieurs reportables *		dont imputés sur le résultat :				360	
RESULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DEFICITS		Bénéfice col. 1 / Déficit col.2				370	372	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

IMPÔT SUR LE REVENU

Bénéfices industriels et commerciaux

(Cocher la ou les cases correspondantes)

N° 2031-SD
2023

cerfa

N° 11085+25
Formulaire obligatoire
(art 53A ou 302 septies A
bis du code général des
impôts)

Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	<input type="checkbox"/>	ou "réel normal"	<input type="checkbox"/>
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée	<input type="checkbox"/>	TVA	<input type="checkbox"/>
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	<input type="checkbox"/>		

A IDENTIFICATION

Dénomination de l'entreprise :	Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :
Adresse de l'entreprise :	
Mél :	
Téléphone :	
SIREN	Mél :
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :	

B DIVERS

Activités exercées (souligner l'activité principale) :

Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case)

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 3)

	Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)		
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)		
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu..... a		
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ❶ b		
revenus nets exonérés (a - b)..... c		
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu..... d	Total c + d.....	
3. Total		
4. Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1) ❷		
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ❸		
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)		
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI	e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI	f	

5. Plus-values

taxées selon les règles prévues par les particuliers ❹

à long terme différée de 2 ans (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) ❺

à court terme et à long terme exonérées ❻

dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies A du CGI) ❼ bis

à long terme imposable à 12,8 % ❽

dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ❼ ter

6. Exonérations, Abattements et crédits d'impôt

Entreprise nouvelle art. 44 sexies ZRR art. 44 quindecies Zone franche d'activité art. 44 quaterdecies Autres dispositifs ❹

ZFU - territoires entrepreneurs 44 octies A Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies Jeunes entreprises innovantes (JEI) art. 44 sexies A

Bassins urbains à dynamiser (BUD) art. 44 sexdecies Zone de développement prioritaire art. 44 septdecies

Exonération ou abattement pratique ❹ → sur les plus-values imposables à 12,8 % sur le bénéfice professionnel

Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif (art. 244 quater W)

7. dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD) ❸ a - BÉNÉFICE b - DÉFICIT

- Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G).

PV à court terme, subventions d'équipement et indemnités d'assurance pour perte d'un élément d'actif (Art. 39 duodecies) Moins-values à court terme (Art. 39 duodecies)

- Plus-values

PV nettes à long terme imposable à 12,8 %

- Exonération ou abattement pratique (art. 44 sexies et suivants) ❹ → sur le bénéfice non professionnel

8. Régime des sociétés de personnes ❹

Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.

Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés

9. Comptabilité informatisée

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI NON Si oui, indication du logiciel utilisé

D CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n°2031-SD)

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %

6222 E - LES CHANGEMENTS DE QUALITÉ

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 450

- Le changement de statut de professionnel ou non professionnel n'entraîne pas de cessation d'activité, il n'y a pas de plus ou moins value à constater à ce moment.
- **En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel**, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession. Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la cession s'il sera considéré, au titre de l'année de cession, comme un loueur en meublé professionnel ou comme un loueur en meublé non professionnel, il pourra être admis que celui-ci soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession.

L'administration admet qu'un changement de qualité ne constitue pas une « migration » du bien :

« Le changement de qualité n'entraîne pas les conséquence d'une cessation d'activité au sens de l'article 201 du CGI ou de l'article 202 ter du CGI »

Conséquences :

- La plus-value de cession du bien dépend de la qualité du cédant l'année de la vente,
- En cas d'application du régime des plus-values des particuliers, la durée de détention du bien se calcule depuis son acquisition.

LMP : un bien immobilier donné en location meublée qui, avant d'être cédé, a figuré successivement ou alternativement dans les patrimoines privé et professionnel du contribuable est considéré comme un « bien migrant ». Dans ce cas, il convient de déterminer deux plus-values distinctes soumises à des régimes fiscaux différents :

- Une plus-value professionnelle qui correspond à la plus-value acquise par le bien depuis sa date d'entrée dans l'actif professionnel jusqu'au jour de sa cession ou du retrait de l'actif.
- Une plus-value privée, qui correspond à la plus-value acquise au cours de la période pendant laquelle le bien a figuré dans le patrimoine privé.

6223 F - DONATION D'UN BIEN LOUÉ MEUBLÉ

Distinction fondamentale entre professionnels et non-professionnels :

- En matière de plus-values professionnelles, la donation d'un bien affecté à l'activité constitue le fait générateur d'une plus-value imposable
- En matière de plus-values privées, seules les mutations à titre onéreux constituent des faits générateurs de plus-values imposables. La donation d'un bien immobilier faisant l'objet d'une location meublée exercée à titre non professionnel ne constitue pas le fait générateur d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (**réponse ministérielle Christophe-André FRASSA du 28/05/2015, question n°14933 ; JO Sénat**).

PARTICULARITÉS

PLAN DE LA SEPTIÈME PARTIE

Chapitre 1 : DÉMEMBREMENT		80
7110	A. Le principe	80
7113	B. L'amortissement	80
7115	C. Les travaux	81
Chapitre 2 : LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE		82
7210	A. Limitation	82
7212	B. Exonérations	82
Chapitre 3 : DISPOSITIF CENSI-BOUVARD		84
7310	A. Le principe	84
7312	B. Les Logements concernés	84
7314	C. La réduction d'impôt	84
7316	D. Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt	85
7318	E. Amortissement du mobilier	85
Chapitre 4 : RÉPONSES DE LA DRFiP		86
7410	A - Activité simultanée de loueur en meublé et autre activité BIC	86
7411	B - Valorisation de l'immeuble lors du changement de régime micro à réel	86
7412	C - Valorisation de l'immeuble et plus-value lors du changement de foncier à meublé	86
7413	D - Couple pacsé et RIOGA	86
Chapitre 5 : LOCATION VIDE À LOCATION MEUBLÉE		87
7510	A. Deux régimes déclaratifs	87
7520	B. A savoir	87
7530	C. charges déductibles des revenus fonciers	87

7110 A - LE PRINCIPE

7111 - Démembrement et usufruit

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété d'un bien en 2 parties : la nue-propriété et l'usufruit.

a. La nue-propriété est le droit de disposer du bien, sans pouvoir l'utiliser, ni en avoir la jouissance (celle-ci est donnée à l'usufruitier), ni en tirer un revenu locatif. Le nu propriétaire peut vendre son droit de propriété, sans vendre la jouissance du bien.

b. L'usufruit permet de jouir du bien c'est-à-dire de l'occuper ou d'en tirer des revenus locatifs. **Il peut être loueur en meublé.** C'est à l'usufruitier que reviennent les paiements de la taxe foncière, éventuellement taxe d'habitation, et les réparations d'entretien. En application de **l'article 156 du CGI**, l'usufruitier est autorisé à déduire les charges liées à la location du bien.

A noter que chaque partie ne peut plus disposer librement du bien. Par exemple, l'usufruitier, bien qu'il puisse louer le bien et percevoir les revenus issus de cette location, ne pourra pas vendre le bien.

⇒ Pour la vente d'un bien démembré, l'accord des 2 parties est indispensable.

2 types d'usufruit :

- **L'usufruit viager** : le nu-propriétaire devient plein propriétaire au décès de l'usufruitier,
- **L'usufruit temporaire** : l'usufruitier peut jouir du bien et encaisser les éventuels revenus issus de sa location pendant une période déterminée au préalable. A l'extinction de la donation temporaire, le nu-propriétaire récupère l'usufruit et redevient donc plein propriétaire du bien.

7112 - Usufuit, nue-propriété et pleine propriété : quels sont les droits de chacun ?

Droits sur le bien	Titulaire		
	Propriétaire (pleine propriété)	Nu-propriétaire	Usufruitier
Disposer du bien (le vendre par exemple)	OUI	OUI	NON
Utiliser un bien (l'occuper par exemple)	OUI	NON	OUI
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	OUI	NON	OUI

7113 B - L'AMORTISSEMENT

7114 - Démembrement et amortissement

L'usufruitier n'étant pas le propriétaire, il ne peut plus amortir la pleine propriété du bien. En revanche, il peut amortir la valeur de l'usufruit.

Il est possible de déterminer une durée d'amortissement, soit égale à la durée du démembrement en cas d'opération à durée déterminée, soit calculée selon les données statistiques d'espérance de vie de l'INSEE quand le démembrement est viager.

La possibilité d'amortir la dépréciation d'un bien en usufruit viager a été confirmée par **une décision du Conseil d'Etat, Arrêt n° 419912 du 24 avril 2019.**

La valeur de l'usufruit est déterminée en vertu du barème présent à l'article 669 du code général des impôts.

Plus l'âge de l'usufruitier sera élevé, et plus la valeur de l'usufruit sera moindre comparée à celle de la nue-propriété.

Attention, si la location du bien intervient plusieurs années après la donation de la nue-propriété, la valeur de l'usufruit retenue pour le calcul l'amortissement sera basée sur l'âge actuel de l'usufruitier, et non celui qu'il avait au jour de la donation.

En usufruit, il n'existe plus de distinction entre le mobilier, les travaux, ou encore les différentes composantes du logement.

Une fois la valeur de l'usufruit déterminée, cette dernière sera amortie sur la base de la durée de vie moyenne restante.

La valeur de l'usufruit est comptabilisée en compte 207.

A retenir :

Lorsqu'un immeuble a été acquis par deux personnes physiques, l'une acquérant l'usufruit temporaire pour louer ce bien meublé, l'autre acquérant la nue-propiété, ou lorsqu'un immeuble dont la propriété est démembrée est donné en location meublée, la situation de chacun est la suivante.

- L'**usufruitier** est imposable dans la catégorie des BIC à raison des revenus procurés par la location meublée, sous déduction des charges (abattement ou charges réelles), dans les conditions de droit commun.

- Le **nu-propiétaire** qui ne perçoit aucun revenu n'est pas imposable à ce titre et ne peut déduire aucune charge. Il en est de même si le nu-propiétaire exerce une activité relevant d'un régime réel d'imposition dans la catégorie des BIC et qu'il décide d'inscrire la nue-propiété de l'immeuble à son actif professionnel : en effet, les charges afférentes à cette immobilisation (amortissements, intérêts d'emprunt relatifs à l'acquisition de la nue-propiété, dépenses de réparation) ne sont pas déductibles des résultats dès lors qu'il ne s'agit pas d'un bien affecté à son activité professionnelle (**Rép. Warsmann 11-12-2007**)

7115 **C - LES TRAVAUX**

7116 - **Répartition des frais en démembrement**

Juridiquement, la répartition des travaux entre usufruitier et nu-propiétaire diffère selon qu'il s'agisse de dépenses d'entretien ou de grosses réparations (**articles 605 et 606 du Code civil**) : le nu-propiétaire est redevable des grosses réparations tandis que l'usufruitier est redevable des dépenses d'entretien, d'amélioration (tels que agrandissement, construction d'une piscine, etc..).

Fiscalement, la distinction juridique des travaux d'entretien ou de grosses réparations n'est pas retenue : c'est la personne qui a payé et supporté définitivement les travaux qui peut les déduire.

7210 A - LIMITATION

7211 - Location de sa résidence principale

Le domicile, ou la résidence principale, se définit comme le logement occupé au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il est possible de mettre sa résidence principale en location durant une courte période, par exemple durant les vacances ou le week-end, à la condition de déclarer cette location préalablement à la mairie et aux impôts, et de respecter les règles de location d'un meublé de tourisme.

Cette location est en effet considérée comme une activité de location meublée  **Partie « Démarches de création » § 2106.**

La loi ELAN encadre la possibilité de louer sa résidence principale dans la limite de 120 nuits par an.

Au-delà, une déclaration en mairie pour changement d'usage doit être faite.

À compter du 1^{er} janvier 2025, le nombre maximal de nuitées pourra être abaissé, dans la limite de 90 jours par an, sur délibération motivée du conseil municipal dans les communes situées en zone tendue. **Code du tourisme article L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, art. 4, I-1** Cette possibilité sera offerte à toutes les communes à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026 **Code du tourisme article L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, article 1, I-1^o-c-al. 1 et II**

7212 B - EXONÉRATIONS

7213 - Cas d'exonération pour location de résidence principale

Les revenus provenant de la location de tout ou partie de sa résidence principale sont exonérés :


- si les pièces louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal,
- si les pièces louées constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale.
Les étudiants doivent être considérés comme ayant leur **résidence principale au lieu où ils séjournent habituellement au cours de l'année** universitaire, même s'ils ont conservé leur domicile légal chez leurs parents. La même solution s'applique en ce qui concerne les apprentis obligés de séjournier dans le lieu où s'effectue leur apprentissage.
La ou les pièces louées peuvent également l'être à un travailleur saisonnier. Ces derniers sont en effet considérés comme ayant leur résidence temporaire au lieu où ils séjournent dans le but d'exécuter leur contrat de travail saisonnier. Le locataire doit justifier d'un contrat saisonnier (agriculture, tourisme) ou d'un emploi où le CDI n'est pas la norme en raison de la nature temporaire du travail. Les secteurs concernés (hôtellerie, restauration, loisirs, sport, spectacles...) sont listés à **l'article D 1242-1 du Code du travail.**
- si le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.
Depuis 2006, les plafonds sont réévalués en tenant compte du nouvel indice de référence des loyers, issu de **l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 et modifié par l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat**, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Ces exonérations s'appliquent aux locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2026. **Article 38 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024**

A titre d'exemple, pour 2024, le loyer annuel par m², charges non comprises, ne doit pas excéder 213 € en Ile de France et 157 € dans les autres régions (au lieu de 206 € et 152 € en 2024).

BOI-BIC-CHAMP-40-20 §160

Une autre exonération existe pour les revenus de location habituelle, d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile si leur montant est inférieur à 760 € TTC par an. **(BOI-BIC-CHAMP-40-20 §60)**

En dehors de ces exonérations, le contribuable doit déclarer la location de sa résidence principale dans la catégorie des BIC, soit au régime réel ou au régime micro  **Partie « Micro ou réel ? » § 2031**

7213 - Exemples d'exonération pour location de résidence principale

	Location à Paris	Location à Rennes
Type de location	Chambre meublée de 18 m ² dans la résidence principale du bailleur	Chambre meublée de 18 m ² dans la résidence principale du bailleur
Locataire	Étudiant	Étudiant
Calcul du plafond de loyer	$(213 \times 18) \div 12 = 319 \text{ €}$	$(157 \times 18) \div 12 = 235 \text{ €}$
Exonération d'impôt	Si le loyer hors charges est $\leq 319 \text{ €}$ mensuels	Si le loyer hors charges est $\leq 235 \text{ €}$ mensuels

Si le loyer excède le plafond, c'est la totalité du loyer qui doit être **déclaré et imposé**

7214 - Exonération de CFE

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables **article 1459 du CGI**



Pour résumer, exonération d'impôt et de CFE si :

- les pièces louées font partie de la résidence principale du propriétaire bailleur,
- les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale ou la résidence temporaire du salarié saisonnier,
- le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

ART 199 SEXVICIÉS du CGI
BOI-IR-RICI-220-10-10, BOI-IR-RICI-220-10-20, BOI-IR-RICI-220-20, BOI-IR-RICI-220-30,
BOI-IR-RICI-220-40, BOI-IR-RICI-220-50, BOI-IR-RICI-220-60

7310 A - LE PRINCIPE

7311 – Dispositif

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard.

Le dispositif Censi-Bouvard permettait une réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux personnes physiques ayant acquis un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2022. Certains logements peuvent donc être concernés par ce dispositif.

7312 B - LES LOGEMENTS CONCERNÉS

7313 – Les logements concernés par le dispositif

L'investissement en Loi Censi-Bouvard concerne uniquement les résidences meublées suivantes :

- Les résidences de tourisme classées (fin de l'éligibilité au 31 décembre 2016),
- Les résidences avec services pour étudiants,
- Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées,
- Les résidences d'accueil et de soins agréées.

Les logements doivent être loués meublés et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.

7314 C - LA RÉDUCTION D'IMPÔT

7315 - Censi Bouvard et réductions d'impôts

La réduction d'impôt est réservée aux contribuables ayant la qualité de loueur en meublé non professionnel au moment de l'acquisition, même s'ils exercent par la suite cette activité en tant que professionnel.

- Base de la réduction d'impôt :
 - Prix de revient du logement = prix d'acquisition + frais (notaire, droits de timbre, TVA, etc.),
 - Plafonnée à 300 000 € par an (peu importe le nombre de logement acquis).
- Taux de la réduction : 11 % sur 9 ans.
- Fait générateur :
 - Année d'acquisition pour les logements neufs ou réhabilités,
 - Année d'achèvement pour les logements VEFA ou en cours de réhabilitation.

Il est possible d'acquérir plusieurs logements par an mais le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € HT.

Le dispositif Censi-Bouvard permet de récupérer la TVA sur l'acquisition du bien immobilier (20 %) si l'exploitant de la résidence assure en plus de l'hébergement au moins 3 de ces services : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle.

| La réduction d'impôt Censi-Bouvard n'est pas incompatible avec la RIOGA.

7316 D - AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES AYANT OUVERT DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT**7317 - L'immeuble**

Les amortissements de l'immeuble concerné ne sont admis en déduction qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt. Il est possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum.

Cette règle s'applique uniquement lorsque le contribuable relève du régime réel d'imposition. Elle est sans incidence pour ceux placés sous le régime de la micro-entreprise.

Exemple :

Pour un logement dont le prix de revient est de 350 000 €, seule la fraction de ce prix qui excède 300 000 €, soit 50 000 €, pourra faire l'objet d'un amortissement déductible du résultat imposable dans les limites fixées par **l'article 39-C du CGI**.

En pratique : les amortissements de l'immeuble sont comptabilisés en totalité, ils suivent le plan d'amortissement classique. En revanche, les amortissements correspondant à la partie de l'immeuble qui a bénéficié de la réduction d'impôt (300 000 € dans l'exemple ci-dessus) ne sont pas déductibles fiscalement et doivent être réintégrés. Ils ne sont pas non plus reportables (il n'y a pas lieu de faire un suivi). La non déductibilité de ces amortissements est définitive pendant toute la durée de la location.

La limitation applicable sur toute la période d'amortissement est définitive

« Dès lors que l'immeuble a ouvert droit à réduction d'impôt, la limitation de la déductibilité des amortissements s'applique sur toute la période d'amortissement. Par ailleurs, cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Ainsi, les amortissements non déduits en application de **l'article 39 G du CGI** ne pourront l'être ultérieurement. »

Les amortissements concernés étant définitivement non déductibles, ils n'ont pas à figurer dans un suivi d'amortissements relatifs à **l'article 39-C**.

Cf. BOI-BIC-CHAMP-40-20 §320

7318 E - AMORTISSEMENT DU MOBILIER**7319 - Les meubles**

Le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Cenci-Bouvard. Ces amortissements sont donc déductibles sous réserve de la règle fixée par **l'article 39-C**.

L'administration fiscale a été interrogée sur différents points relatifs à la location meublée. Vous trouverez ci-après un résumé des questions et réponses.

Nous sommes à disposition si vous souhaitez recevoir les réponses dans leur intégralité.



7410 A - ACTIVITÉ SIMULTANÉE DE LOUEUR EN MEUBLÉ ET AUTRE ACTIVITÉ BIC

La problématique était de savoir si un loueur en meublé qui a une autre activité BIC peut-il opter pour un régime réel pour une seule de ses activités ?

Réponse DRFiP du 23/08/2022

En effet, le BOI-BIC-DECLA-10-10-20 alinéa 90 autorise si le CA cumulé des 2 activités est inférieur au seuil micro d'opter entreprise par entreprise donc une en micro et l'autre au réel.

Mais, le BOI-BIC-DECLA-30-40-20-10 alinéa 10 oblige les Loueurs en Meublé à souscrire une déclaration unique (au lieu d'exercice de l'autre activité).

Le dépôt d'une déclaration unique s'impose pour un Loueur en Meublé avec une autre activité donc option globale pour un régime réel.

7411 B - VALORISATION DE L'IMMEUBLE LORS DU CHANGEMENT DE RÉGIME MICRO À RÉEL

La problématique était de connaître la valorisation d'un immeuble lors d'un passage d'un LMNP de micro à réel.

Plus précisément doit-on retenir la valeur de l'immeuble au moment du passage de micro à réel ou celle du début d'activité de LMNP et les conséquences pour le début d'amortissement ?

Réponse DRFiP du 21/04/2021

Le passage de micro à réel n'entraîne pas la création d'une entreprise nouvelle, l'immeuble doit donc être inscrit à sa valeur d'origine (par apport ou acquisition) diminuée des annuités d'amortissements qui sont considérées comme ayant été antérieurement déduites dans le cadre de l'abattement forfaitaire.

7412 C - VALORISATION DE L'IMMEUBLE ET PLUS-VALUE LORS DU CHANGEMENT DE FONCIER À MEUBLÉ

Dans le même principe que la problématique précédente la question est de connaître les modalités d'un passage de revenu foncier à loueur en meublé ?

Réponse DRFiP du 23/08/2022

A contrario de la réponse précédente le passage de location nue à location meublée entraîne la création d'une entreprise nouvelle. Conséquence 1 : le transfert d'un bien du patrimoine personnel vers l'actif professionnel fait l'objet d'une inscription pour sa valeur vénale (pas obligatoirement égale à la valeur d'acquisition).

Conséquence 2 : l'affectation fait naître une plus-value latente des particuliers qui sera imposable au moment de la cession du bien.

Dans le cas spécifique des revenus fonciers ayant bénéficié d'avantages fiscaux de type Périssol, Robien, Besson... les montants déduits par « amortissement » n'entrent pas en compte dans la valeur de l'affectation du bien.

7413 D - COUPLE PACSÉ ET RIOGA

La problématique était de savoir si pour une indivision formée par un couple pacsé, il est possible d'exercer à titre individuel par l'un des deux partenaires pacsés, afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA.

Réponse DRFiP du 27/12/2021

Il s'avère qu'il est possible qu'un des deux partenaires pacsés exerce à titre individuel, mais à la condition qu'au préalable une convention d'administration ait été établie entre les deux partenaires.

Les revenus tirés de la location de logements vides sont à déclarer en revenus fonciers.

7510 A - Deux régimes déclaratifs :

7411 Le régime micro-foncier

Jusqu'à 15 000 € de locations : c'est le régime de droit.

Le montant à retenir correspond au montant annuel des revenus et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises.

Ce sont les revenus perçus sur l'année, quelle que soit la durée de location au cours de l'année.

Un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué.

7512 Le régime réel

Il s'applique lorsque :

- le revenu brut (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) est supérieur à 15 000 €,
- si exclusion expresse du régime microfoncier (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...),
- ou sur option pour les loueurs relevant normalement du régime « micro-foncier ». L'option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044. Elle est irrévocable pendant 3 ans..

7520 B - A savoir

Avant de passer de la location vide à meublée :

- **Il ne faut pas avoir imputé de déficit foncier lié à la location vide** que l'on souhaite louer en location meublée sur ses revenus globaux au titre des trois dernières années. Par exemple, dans le cas d'un déficit imputé sur l'année 2022, le loueur ne pourra pas basculer en location meublée avant 2025 (soit la troisième année suivant l'imputation).

- **Le déficit foncier peut être déduit du revenu global (contrairement au déficit en LMNP).**

- La déduction du déficit foncier est plafonnée à 10 700 € (ou 15 300 euros pour les logements concernés par l'une des déductions prévues à l'article 31 du CGI). L'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit durant six ans de l'ensemble de vos revenus, durant dix ans de vos seuls revenus fonciers.

7530 C - Charges déductibles des revenus fonciers



- Les frais de gestion et d'administration du bien : rémunération d'un concierge, frais d'agence immobilière ou d'un syndic de copropriété, etc.,
- Les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire comme la taxe foncière,
- Les dépenses de réparation et d'entretien, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location,
- Les dépenses d'amélioration, qui ont pour objet d'améliorer les conditions de vie au sein d'un logement sans en modifier la structure,
- Les provisions pour charge dans le cadre d'une copropriété,
- Les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ,
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire,
- Les primes d'assurance,
- Les intérêts et frais d'emprunt liés à la souscription d'un prêt immobilier.

À noter :

- Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent pas être déduits de votre revenu foncier.
- Les charges liées aux intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles de la même manière que les autres frais : elles sont déductibles du revenu foncier et ne peuvent être déduites du revenu global.
- Amortissement impossible.

ANNEXES

Annexe 1 : DÉCLARATION N°2031	89
Annexe 2 : DÉCLARATION N°2033	92
Annexe 3 : DÉCLARATION N°2042 C PRO	97
Annexe 4 : DÉCLARATION N°1447-C-SD—CFE	105

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		N° 2031-SD 2025  N° 11085*27 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux (Cocher la ou les cases correspondantes)			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition" <input type="checkbox"/>	
et clos le		ou "réel normal" <input type="checkbox"/>	
		Option pour la comptabilité super-simplifiée <input type="checkbox"/>	
		TVA <input type="checkbox"/>	
		Option pour le régime de la taxation au tonnage <input type="checkbox"/>	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mél :			
Téléphone :			
SIREN		Mél :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) <input type="checkbox"/>	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....		a	
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①		b	
revenus nets exonérés (a – b).....		c	
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....		d	
		Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 – col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 – col. 1)			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ②			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 <i>duodecies</i> du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 <i>duodecies</i> du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers ③		<input type="checkbox"/>	à court terme et à long terme exonérées ④ <input type="checkbox"/>
à long terme différée de 2 ans (Art. 39 <i>quindecies</i> I-1 du CGI) ⑤		<input type="checkbox"/>	à long terme imposable à 12,8 % ⑥ <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 <i>septies</i> A du CGI) ⑦ <i>bis</i> <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 <i>septies</i> , 151 <i>septies</i> A et 238 <i>quindecies</i>) ⑧ <i>ter</i> <input type="checkbox"/>
6. Exonérations, Abattements et crédits d'impôt			
Entreprise nouvelle art. 44 <i>sexies</i> <input type="checkbox"/>		ZRR art. 44 <i>quindecies</i> <input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité nouvelle génération art.44 <i>quaterdecies</i> <input type="checkbox"/>
Autres dispositifs ⑨ <input type="checkbox"/>			
ZFU – territoires entrepreneurs 44 <i>octies</i> A <input type="checkbox"/>		Zone de restructuration de la défense art. 44 <i>terdecies</i> <input type="checkbox"/>	
Jeunes entreprises innovantes (JEI) art. 44 <i>sexies</i> A <input type="checkbox"/>			
Bassins urbains à dynamiser (BUD) art. 44 <i>sexdecies</i> <input type="checkbox"/>		Zone de développement prioritaire art. 44 <i>septdecies</i> <input type="checkbox"/>	
France Ruralités Revitalisation art.44 <i>quindecies</i> A <input type="checkbox"/>			
Exonération ou abattement pratique ⑩ →		sur les plus-values imposables à 12,8 % <input type="checkbox"/>	sur le bénéfice professionnel <input type="checkbox"/>
Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif (art. 244 <i>quater</i> W) <input type="checkbox"/>			
7.dont BIC non professionnels (2031 <i>Bis</i> -SD) ⑪		a – BÉNÉFICE	b – DÉFICIT
- Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G).			
PV à court terme, subventions d'équipement et indemnités d'assurance pour perte d'un élément d'actif (Art. 39 <i>duodecies</i>)		<input type="checkbox"/>	Moins-values à court terme (Art. 39 <i>duodecies</i>) <input type="checkbox"/>
- Plus-values			
PV nettes à long terme imposable à 12,8 %		<input type="checkbox"/>	
- Exonération ou abattement pratique (art. 44 <i>sexies</i> et suivants) ⑫ →		sur le bénéfice non professionnel	<input type="checkbox"/>
8. Régime des sociétés de personnes ⑬			
Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.			
Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés <input type="checkbox"/>			
9. Comptabilité informatisée			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		OUI <input type="checkbox"/>	NON <input type="checkbox"/>
		Si oui, indication du logiciel utilisé <input type="checkbox"/>	
D CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n°2031-SD)			

DÉCLARATION N°2031

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %		
ATTENTION : toutes les entreprises soumises à un régime réel d'imposition en matière de résultats ont l'obligation de souscrire leur déclaration de résultats et ses annexes par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration prévue par l'article 1738 du code général des impôts (CGI). Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr La notice n° 2033-NOT-SD est également accessible sur le site www.impots.gouv.fr.		
CGA/OMGA	Viseur ou certificateur conventionné	(Cocher la case correspondante)
Nom et coordonnées du CGA/OMGA		Nom et coordonnées du viseur ou du certificateur conventionné
N° d'agrément du CGA/OMGA ou du viseur conventionné ou du certificateur conventionné		Identité du déclarant:
		Lieu: _____ Date: _____
		Qualité et nom du déclarant: _____
		Signature: _____
ECF	prestataire :	

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

IMPÔT SUR LE REVENU		N° 2031 Bis-SD 2025
Formulaire obligatoire (art 53 A ou 302 septies A bis du Code général des impôts)		
ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2031-SD		
E RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES DÉFICITS DES SOCIÉTÉS (voir notice)		
Ce cadre ne concerne que les sociétés en nom collectif et assimilées, les sociétés en commandite simple, les sociétés en participation et les sociétés créées de fait qui n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite simple de caractère familial ayant opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes, ainsi que les groupements d'intérêt économique et les sociétés de copropriétaires de navires (art. 48-1 et 48-2 ann. III au CGI).		
(Si le cadre est insuffisant, joindre au présent formulaire un état du même modèle).		
Nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, n° fiscal (facultatif pour les personnes physiques) ou SIREN, qualité des associés et personnes physiques ou morales ❶	Associé ayant la qualité de gérant ❷	BIC « B » ou BIC non professionnels « M » ❸ Quote-part du bénéfice ou du déficit ❹ à prendre en considération pour le calcul de la base d'imposition à l'impôt sur le revenu ou, éventuellement, à l'impôt sur les sociétés Quote-part des plus-values imposables au taux réduit
Sociétés en commandite simple ❺ montant des bénéfices distribués aux commanditaires au cours de l'année _____		
F RELEVÉ DE CERTAINS FRAIS GÉNÉRAUX		Cette rubrique ne concerne que les entreprises individuelles ❶, elle doit être remplie lorsque ces frais excèdent, par exercice : 3 000 € pour les cadeaux ou 6 100 € pour les frais de réception.
❶ Les autres entreprises doivent utiliser, le cas échéant, le relevé de frais généraux n° 2067-SD		Exercice
Montant des : - Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 73 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises). - Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement.		
G DIVERS		NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)
ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)		
H		
RÉMUNÉRATIONS	Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés, figurant sur les DSN de 2024, montant total des bases brutes fiscales inscrites dans la colonne 18 A. Ils doivent être, le cas échéant, majorés des indemnités exonérées de la taxe sur les salaires, telles notamment les sommes portées dans la colonne 20 C au titre de la contribution de l'employeur à l'acquisition des chèques-vacances par les salariés. Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages..... Montant des prélèvements financiers effectués à titre personnel au cours de l'exercice (*) Montant des apports en capital ou des versements en compte courant faits au cours de l'exercice (*)..... (*) À remplir par les entreprises passibles de l'impôt sur le revenu et dispensées de bilan.	
PLUS-VALUES ACQUISES EN FRANCHISE D'IMPÔT		
Cette rubrique concerne les entreprises qui optent pour le régime simplifié d'imposition et qui entendent se placer sous le régime d'exonération des plus-values. En exerçant pour la première fois l'option pour le régime simplifié, elles peuvent déterminer, en franchise d'impôt, les plus-values acquises à la date de prise d'effet de cette option pour les éléments non amortissables de leur actif immobilisé. Dans cette hypothèse, il conviendra de joindre au formulaire n° 2031-SD une note rédigée sur papier libre portant indication détaillée de la nature et de la valeur des éléments non amortissables réévalués et de la méthode de réévaluation.		
Nature des immobilisations non amortissables	Valeur réévaluée	Plus-value ❹
❹ Il convient de reporter chaque année le montant de la plus-value acquise en franchise d'impôt.		
I BIC NON PROFESSIONNELS		
Détermination du résultat de l'exercice		
	Bénéfice	Déficit
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale		
Autres locations meublées non professionnelles		
Location-gérance		
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étalon		
Autres BIC non professionnels		
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b

DÉCLARATION N°2033

②

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2033-B-SD 2025

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise: _____		Néant <input type="checkbox"/> *		
A – RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR 018		Exercice N clos le □□ □□ □□		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		209		210	
	Production vendue {	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires {	215	214	
		Services *		217	218	
		Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)		222		
	Production immobilisée *				224	
	Subventions d'exploitations reçues				226	
	Autres produits				230	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)					232	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234	
	Variation de stocks (marchandises) *				236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				240	
	Autres charges externes * (dont crédit-bail : - mobilier : - immobilier :)				242	
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont CFE et CVAE *	243			244	
	Rémunérations du personnel *				250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252	
	Dotations aux amortissements * (dont amortissement du fonds de commerce par application de l'article 39, 1-2°, al.3 du CGI	255			254	
	Dotations aux provisions				256	
	Autres charges {	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	259		262	
dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles		260				
Total des charges d'exploitation (II)					264	
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)					270	
Produits financiers (III)		280		Charges financières (V)		
Produits exceptionnels (IV)					290	
Charges exceptionnelles (VI) {	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		347	}	300	
	dont amortissements exceptionnels de 25 % des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		348			
Impôt sur les bénéfices * (VII)					306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)					310	
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2			312	
RÉINTEGRATIONS					314	
RÉINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *				316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles				318	
	Provisions non déductibles *				322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)				324	
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247	Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248	330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999	
DÉDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997	
	Entreprises nouvelles (44 sexies)	986	ZFU – TE (44 octies A)	987	342	
			JEI (44 sexies A)	989		
	ZRD (44 terdecies)	127	ZRR (44 quidecies)	138		
	Bassions d'emploi à redynamiser (44 duodecies)	991	France Ruralités Revitalisation (FRR) – art. 44 quidecies A	181		
	ZFANG (44 quaterdecies)	345	Investissements et souscriptions outre-mer	344		
	BUD (44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993		
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit			346	350
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)			655	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)			643	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)			645	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)			647	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)			648	
Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)			641			
Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)			990			
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)			649			
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS		Bénéfice col.1 / Déficit col.2		352	354	
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *			356		
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :				360	
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS		Bénéfice col.1 / Déficit col.2		370	372	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

③

IMMOBILISATIONS – AMORTISSEMENTS – PLUS-VALUES – MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2025

		Désignation de l'entreprise				Néant <input type="checkbox"/>					
<small>Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)</small>											
I	IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *
	ACTIF IMMOBILISÉ										Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406			
	Autres	410		412		414		416			
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426			
	Constructions	430		432		434		436			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	440		442		444		446			
	Installations générales, agencements, aménagements divers	450		452		454		456			
	Matériel de transport	460		462		464		466			
	Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476			
	Immobilisations financières	480		482		484		486			
	TOTAL	490		492		494		496			
II	AMORTISSEMENTS		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice		
	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES										
	Fonds commercial		495		497		498		499		
	Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506		
Immobilisations corporelles	Terrains		510		512		514		516		
	Constructions		520		522		524		526		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		530		532		534		536		
	Installations générales, agencements, aménagements divers		540		542		544		546		
	Matériel de transport		550		552		554		556		
	Autres immobilisations corporelles		560		562		564		566		
	TOTAL		570		572		574		576		
III	PLUS-VALUES, MOINS-VALUES à 19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS et 12,8 % pour les entreprises à l'IR (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)										
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mise hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values						
					Court terme *	Long terme					
	①	②	③	④	⑤	19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧			
	1										
	2										
	3										
	4										
	5										
	6										
	7										
	8										
9											
10											
Total	578	580	582	584	586	581	587	589			
	Plus-values taxables à 19 % (1)		579	Régularisations	590	583	594	595			
	TOTAL				596	585	597	599			

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 210 F et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

④

RELEVÉ DES PROVISIONS – AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES – DÉFICITS

DGFIP N° 2033-D-SD 2025

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise _____				Néant <input type="checkbox"/>
I RELEVÉ DES PROVISIONS – AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES						
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	602	604	606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	603	605	607	
	Autres provisions réglementées *	610	612	614	616	
Provisions pour risques et charges		620	622	624	626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	632	634	636	
	Sur stocks et en cours	640	642	644	646	
	Sur comptes clients	650	652	654	656	
	Autres provisions pour dépréciation	660	662	664	666	
TOTAL		680	682	684	686	
B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)			
	Dotations	Reprises				
Fonds commercial	681	683				
Autres immobilisations incorporelles	700	705	1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes		
Terrains	710	715	2			
Constructions	720	725	3			
Installations techniques, matériel et outillage	730	735	4			
Inst. générales, agencements et aménagements divers	740	745	5			
Matériel de transport	750	755	6			
Autres immobilisations corporelles	760	765	7			
TOTAL		770	775	TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD		780
II DÉFICITS REPORTABLES						
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982				
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	982 ter			
Déficits imputés		983				
Déficits reportables		984				
Déficits de l'exercice		860				
Total des déficits restant à reporter		870				
III DIVERS						
Primes et cotisations complémentaires facultatives		dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin (l de l'art. 154 bis du CGI)	325		381	
		dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327			
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		dont montant déductible des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326		380	
N° du centre de gestion agréé					388	
Montant de la TVA collectée					374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)					378	
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant					399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice					398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI					397	

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau n° 2033-D-SD déposé au titre de l'exercice précédent.

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

⑤

DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N° 2033-E-SD 2025

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise _____		Néant <input type="checkbox"/> *
Exercice ouvert le : _____		et clos le : _____		Données en nombre de mois <input style="width: 20px; height: 15px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 15px; border: 1px solid black;" type="text"/>
DÉCLARATION DES EFFECTIFS				
Effectif moyen du personnel * :		376		
Dont apprentis		657		
Dont handicapés		651		
Effectifs affectés à l'activité artisanale		861		
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE				
I – Chiffre d'affaires de référence CVAE				
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		108		
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		118		
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		119		
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		105		
TOTAL 1		106		
II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée				
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		115		
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		143		
Subventions d'exploitation reçues		113		
Variation positive des stocks		111		
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		116		
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		153		
TOTAL 2		144		
III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾				
Achats		121		
Variation négative des stocks		145		
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances		125		
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.		310		
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		133		
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		148		
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		128		
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.		135		
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		150		
TOTAL 3		152		
IV – Valeur ajoutée produite				
Calcul de la valeur ajoutée		(Total 1 + Total 2 - Total 3)	137	
V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises				
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF.		117		
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE				
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD.				
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractère agricole n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.				
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre	020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)	022	Effectifs au sens de la CVAE *		023
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)	026			
Période de référence	024	/	/	016
Date de cessation	/	/		

⁽¹⁾ Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférentes à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD, au § « Déclaration des effectifs » et dans la notice n° 1330-CVAE-SD, au § « Répartition des salariés »

2042 C PRO
cerfa
N°1022 * 26

23

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

**DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES**

DÉCLARATION COMPLÉMENTAIRE
REVENUS 2023

PROFESSIONS NON SALARIÉES

Nom	
Prénom	
Adresse	

IDENTIFICATION DES PERSONNES EXERÇANT UNE ACTIVITÉ NON SALARIÉE ▶ À COMPLÉTER OBLIGATOIREMENT

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2
Nom de l'exploitant		
Prénom		
Adresse d'exploitation		
N° Siret		
Nature des revenus	BA <input type="checkbox"/> BIC <input type="checkbox"/> BNC <input type="checkbox"/>	BA <input type="checkbox"/> BIC <input type="checkbox"/> BNC <input type="checkbox"/>

MICRO-ENTREPRENEUR (auto-entrepreneur) AYANT OPTÉ POUR LE VERSEMENT LIBÉRATOIRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Revenus industriels et commerciaux			
<i>Chiffre d'affaires brut</i>			
Ventes de marchandises et assimilées:			
Total du chiffre d'affaires réalisé en 2023	STA <input type="text"/>	SUA <input type="text"/>	SVA <input type="text"/>
Prestations de services et locations meublées:			
Total du chiffre d'affaires réalisé en 2023	STB <input type="text"/>	SUB <input type="text"/>	SVB <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF)	SAC <input checked="" type="checkbox"/>	SBC <input checked="" type="checkbox"/>	SCC <input checked="" type="checkbox"/>
Nom et adresse du prestataire	DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2 PERSONNE À CHARGE		
Revenus non commerciaux			
<i>Recettes brutes</i>			
Total des recettes réalisées en 2023	STE <input type="text"/>	SUE <input type="text"/>	SVE <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF)	SAE <input checked="" type="checkbox"/>	SBE <input checked="" type="checkbox"/>	SCE <input checked="" type="checkbox"/>
Nom et adresse du prestataire	DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2 PERSONNE À CHARGE		

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

A	Le	
---	----	--

REVENUS AGRICOLES

	DECLARANT 1	DECLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12	SAD <input type="text"/>	SBD <input type="text"/>	SED <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2023	SAF <input type="checkbox"/>	SAJ <input type="checkbox"/>	SAH <input type="checkbox"/>
Régime micro BA			
Revenus nets exonérés régimes zones article 147, IV, b du code général des impôts	SXA <input type="text"/>	SXB <input type="text"/>	SXA <input type="text"/>
Revenus imposables Receables bruts 2023 sans déduire aucun abattement	SXB <input type="text"/>	SYB <input type="text"/>	SZB <input type="text"/>
Revenu forfaitaire provenant des coupes de bois	SHD <input type="text"/>	SID <input type="text"/>	SJD <input type="text"/>
Plus-values nettes à court terme	SHW <input type="text"/>	SIW <input type="text"/>	SJW <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme	SXD <input type="text"/>	SYD <input type="text"/>	SZD <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SHX <input type="text"/>	SIX <input type="text"/>	SJX <input type="text"/>
Moins-values nettes à long terme	SXN <input type="text"/>	SYN <input type="text"/>	SZN <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF)	SAG <input type="checkbox"/>	SBG <input type="checkbox"/>	SCG <input type="checkbox"/>

Nom et adresse du prestataire

DECLARANT 1
DECLARANT 2
PERSONNE À CHARGE

Régime du bénéfice réel

Revenus exonérés régimes zones article 147, IV, b du code général des impôts	SHB <input type="text"/>	SIB <input type="text"/>	SJB <input type="text"/>			
Revenus imposables cas général, moyenne triennale - dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élevage d'actif - dont moins-values à court terme	SHC <input type="text"/>	SIC <input type="text"/>	SJC <input type="text"/>			
	SAQ <input type="text"/>	SBQ <input type="text"/>	SCQ <input type="text"/>			
	SAY <input type="text"/>	SBY <input type="text"/>	SCV <input type="text"/>			
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SAK <input type="text"/>	SBK <input type="text"/>	SKK <input type="text"/>			
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés taxables à 10%	SHA <input type="text"/>	SIA <input type="text"/>	SJA <input type="text"/>			
Revenu imposable au taux marginal	SXT <input type="text"/>	SXU <input type="text"/>				
Option pour le paiement fractionné si passage à l'IS : revenu éligible	SEA <input type="text"/>	SEI <input type="text"/>	SEU <input type="text"/>			
Déficits	SHF <input type="text"/>	SIF <input type="text"/>	SJF <input type="text"/>			
Plus-values nettes à long terme	SHI <input type="text"/>	SII <input type="text"/>	SJI <input type="text"/>			
Abattement jeunes agriculteurs	SHM <input type="text"/>	SIM <input type="text"/>	SJM <input type="text"/>			
	2017	2018	2018	2020	2021	2022
Déficits des années antérieures non encore déduits	SQF <input type="text"/>	SQG <input type="text"/>	SQN <input type="text"/>	SQO <input type="text"/>	SQP <input type="text"/>	SQQ <input type="text"/>



REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS <i>Y compris locations meublées professionnelles</i>			
	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois intervenus à D ₁	SDB <input type="text"/>	SEB <input type="text"/>	SFB <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2023	SDF <input type="checkbox"/>	SEI <input type="checkbox"/>	SBI <input type="checkbox"/>
Régime micro BIC			
Revenus nets exonérés régimes zonis <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	SKN <input type="text"/>	SLN <input type="text"/>	SMN <input type="text"/>
Revenus imposables :			
<i>Grosse d'affaires brut sans déduction aucun abattement</i>			
- ventes de marchandises et assimilées	SKO <input type="text"/>	SLO <input type="text"/>	SMO <input type="text"/>
- prestations de services et locations meublées	SKP <input type="text"/>	SLP <input type="text"/>	SMP <input type="text"/>
Plus-values nettes à court terme	SKX <input type="text"/>	SLX <input type="text"/>	SMX <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme	SKJ <input type="text"/>	SLJ <input type="text"/>	SMJ <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SKQ <input type="text"/>	SLQ <input type="text"/>	SMQ <input type="text"/>
Moins-values nettes à long terme	SKR <input type="text"/>	SLR <input type="text"/>	SMR <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF)	SAX <input type="checkbox"/>	SBX <input type="checkbox"/>	SCX <input type="checkbox"/>
Nom et adresse du prestataire	PRESTATAIRE 1 PRESTATAIRE 2 PERSONNE À CHARGE		
Régime du bénéfice réel			
Revenus exonérés régimes zonis <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	SKB <input type="text"/>	SLB <input type="text"/>	SMB <input type="text"/>
Revenus imposables cas général	SKC <input type="text"/>	SLC <input type="text"/>	SMC <input type="text"/>
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'équipement	SKK <input type="text"/>	SLK <input type="text"/>	SMK <input type="text"/>
- dont moins-values à court terme	SKM <input type="text"/>	SLM <input type="text"/>	SMM <input type="text"/>
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SDF <input type="text"/>	SEF <input type="text"/>	SFF <input type="text"/>
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés <i>tauxés à 10%</i>	SUI <input type="text"/>	SVI <input type="text"/>	SMI <input type="text"/>
Déficits	SKF <input type="text"/>	SLF <input type="text"/>	SMF <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SKL <input type="text"/>	SLI <input type="text"/>	SMI <input type="text"/>



REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DECLARANT 1	DECLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	SCD <input type="text"/>	SDD <input type="text"/>	SFD <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2023	SCF <input type="checkbox"/>	SDF <input type="checkbox"/>	SDF <input type="checkbox"/>
Régime micro BIC			
<i>Récettes brutes sans déduire aucun abattement</i>			
Locations meublées cas général	SND <input type="text"/>	SDD <input type="text"/>	SPO <input type="text"/>
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	SNG <input type="text"/>	SOG <input type="text"/>	SPG <input type="text"/>
Locations de meublés de tourisme classés situés en zone B2 ou C* <i>(à chiffre d'affaires < 15 000 €)</i>	SQS <input type="text"/>	SRS <input type="text"/>	SSS <input type="text"/>
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale			
- locations meublées cas général	SNW <input type="text"/>	SOW <input type="text"/>	SPW <input type="text"/>
- chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	SNJ <input type="text"/>	SOJ <input type="text"/>	SPJ <input type="text"/>
- locations de meublés de tourisme classés situés en zone B2 ou C*	SQT <input type="text"/>	SRT <input type="text"/>	SSJ <input type="text"/>

* Les zones géographiques éligibles sont définies par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 et publié au JORF n°0229 du 3 octobre 2023.

Régime du bénéfice réel

Revenus imposables cas général	SNA <input type="text"/>	SOA <input type="text"/>	SPA <input type="text"/>			
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY <input type="text"/>	SFY <input type="text"/>	SGY <input type="text"/>			
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM <input type="text"/>	SOM <input type="text"/>	SPM <input type="text"/>			
Déficits cas général	SNY <input type="text"/>	SOY <input type="text"/>	SPY <input type="text"/>			
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	SWE <input type="text"/>	SXE <input type="text"/>	SYE <input type="text"/>			
Déficits des années antérieures non encore déduits	2013 SGA <input type="text"/>	2014 SGB <input type="text"/>	2015 SGC <input type="text"/>	2016 SGD <input type="text"/>	2017 SGE <input type="text"/>	2018 SGF <input type="text"/>
	2019 SGG <input type="text"/>	2020 SGH <input type="text"/>	2021 SGI <input type="text"/>	2022 SGJ <input type="text"/>		

Adresse de la location:



REVENUS NON COMMERCIAUX PROFESSIONNELS

	DECLARANT 1	DECLARANT 2	PERSONNE A CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois supérieur à 0	SK1 <input type="text"/>	5Y1 <input type="text"/>	SZ1 <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2023	SA0 <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	5B0 <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	SC0 <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>
Option pour le paiement fractionné de l'impôt correspondant aux créances acquises si passage à l'IS - option pour le foyer	SFA <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	5FA <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	SFA <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>
Régime déclaratif spécial ou micro BNC			
Revenus nets exonérés régimes simplifiés article 147, IV, b du code général des impôts	SHP <input type="text"/>	5HP <input type="text"/>	5JP <input type="text"/>
Revenus imposables <i>Récettes brutes sans déduire aucun abattement</i>	SHQ <input type="text"/>	5HQ <input type="text"/>	5JQ <input type="text"/>
Plus-values nettes à court terme	SHV <input type="text"/>	5HV <input type="text"/>	5JV <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme	SKZ <input type="text"/>	5KZ <input type="text"/>	5MZ <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SHR <input type="text"/>	5HR <input type="text"/>	5JR <input type="text"/>
Moins-values nettes à long terme	SHS <input type="text"/>	5HS <input type="text"/>	5JS <input type="text"/>
Examen de conformité fiscale (ECF)	SAT <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	5BT <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>	SCT <input type="checkbox"/> <small>cochez</small>
Nom et adresse du prestataire	DECLARANT 1		
	DECLARANT 2		
	PERSONNE A CHARGE		

Régime de la déclaration contrôlée

Revenus exonérés régimes simplifiés article 147, IV, b du code général des impôts	SQB <input type="text"/>	SRB <input type="text"/>	SSB <input type="text"/>
Revenus imposables - cas général - dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'équipement sportif - dont moins-values à court terme	SQC <input type="text"/>	SRC <input type="text"/>	SSC <input type="text"/>
	SXP <input type="text"/>	5YP <input type="text"/>	5ZP <input type="text"/>
	SKH <input type="text"/>	5YH <input type="text"/>	5ZH <input type="text"/>
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français et revenus des non-résidents articles 182 A bis et 182 B du code général des impôts	SX1 <input type="text"/>	5Y1 <input type="text"/>	SZ1 <input type="text"/>
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés taxables à 10 %	SQA <input type="text"/>	5RA <input type="text"/>	5SA <input type="text"/>
Déficits y compris inventeurs non professionnels	SQE <input type="text"/>	5RE <input type="text"/>	5SE <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SQD <input type="text"/>	5RD <input type="text"/>	5SD <input type="text"/>
Jeunes créateurs : abattement de 50 %	SQI <input type="text"/>	5RI <input type="text"/>	5SI <input type="text"/>
Agents généraux d'assurances : indemnités de cessation d'activité	SQM <input type="text"/>	5RM <input type="text"/>	



REVENUS NON COMMERCIAUX NON PROFESSIONNELS

	DECLARANT 1	DECLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois inférieur à 12	SXR <input type="text"/>	SYR <input type="text"/>	SCR <input type="text"/>
Cession ou cessation d'activité en 2023	SAP <input type="checkbox"/>	SBP <input type="checkbox"/>	SCP <input type="checkbox"/>
Régime déclaratif spécial ou micro BNC			
Revenus nets exonérés régimes zonés <i>article 147, IV, b du code général des impôts</i>	STH <input type="text"/>	SUH <input type="text"/>	SVH <input type="text"/>
Revenus imposables <i>Recettes brutes sans déduction aucun abattement</i>	SKU <input type="text"/>	SUU <input type="text"/>	SUU <input type="text"/>
Plus-values nettes à court terme	SKY <input type="text"/>	SUY <input type="text"/>	SMY <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme	SJU <input type="text"/>	SUD <input type="text"/>	SMD <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SKV <input type="text"/>	SUV <input type="text"/>	SMV <input type="text"/>
Moins-values nettes à long terme	SKW <input type="text"/>	SUW <input type="text"/>	SMW <input type="text"/>
Régime de la déclaration contrôlée			
Revenus exonérés régimes zonés <i>article 147, IV, b du code général des impôts</i>	SHK <input type="text"/>	SJK <input type="text"/>	SLK <input type="text"/>
Revenus imposables cas général - dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'emploi d'actif - dont moins-values à court terme	SJG <input type="text"/>	SJG <input type="text"/>	SSG <input type="text"/>
	SXY <input type="text"/>	SYY <input type="text"/>	SZY <input type="text"/>
	SVM <input type="text"/>	SVM <input type="text"/>	SZM <input type="text"/>
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français et revenus des non-résidents <i>articles 162 A bis et 162 B du code général des impôts</i>	SXS <input type="text"/>	SYS <input type="text"/>	SZS <input type="text"/>
Déficits	SJJ <input type="text"/>	SJG <input type="text"/>	SSG <input type="text"/>
Plus-values nettes à long terme	SSO <input type="text"/>	SNI <input type="text"/>	SOI <input type="text"/>
Inventeurs, auteurs de logiciels - produits taxables à 10 % - produits taxables à 10 % soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SQJ <input type="text"/>	SJQ <input type="text"/>	SSJ <input type="text"/>
	STC <input type="text"/>	SJC <input type="text"/>	SVK <input type="text"/>
Jeunes créateurs : abattement de 50 %	SSV <input type="text"/>	SSW <input type="text"/>	SSX <input type="text"/>
Déficits des années antérieures non encore déduits	2017 SHT <input type="text"/>	2018 SIT <input type="text"/>	2019 SJT <input type="text"/>
	2020 SKT <input type="text"/>	2021 SLT <input type="text"/>	2022 SMT <input type="text"/>



BA, BIC, BNC À IMPOSER AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Indiquez ci-dessous :

- le montant net des revenus agricoles, revenus industriels et commerciaux, revenus non commerciaux qui ne sont pas soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale (URSSAF, MSA...);

- le montant des plus-values professionnelles à long terme exonérées d'impôt sur le revenu en cas de départ à la retraite (art. 81 septies A du code général des impôts);

Ces revenus et plus-values seront soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (DGFiP).

les revenus des locations meublées non professionnelles (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale) et les plus-values à long terme, déclarés dans les rubriques précédentes, seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la DGFiP. Ne les reportez pas ci-dessous.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Revenus nets	SHY <input type="text"/>	SIY <input type="text"/>	SJY <input type="text"/>
<i>Régimes micro, reportez le montant après abattement forfaitaire. Micro BIC : 71% pour les ventes et assemblées - 52% pour les prestations de services. Micro BNC : 34%. Micro BA : 87%.</i>			
Plus-values à long terme exonérées départ à la retraite	SHG <input type="text"/>	SIG <input type="text"/>	

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Frais de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé	7FF <input type="text"/>	nombre d'exploitations	7FG <input type="text"/>
Réduction d'impôt mécénat			7US <input type="text"/>
Crédit d'impôt recherche : entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TB <input type="text"/>	autres entreprises	8TC <input type="text"/>
Crédit d'impôt collaboration de recherche	8WK <input type="text"/>		
Crédit d'impôt compétitivité et emploi (entreprises situées à Mayotte) : entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TL <input type="text"/>	autres entreprises	8UW <input type="text"/>
Investissement en Corse : entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TS <input type="text"/>	autres entreprises	8TG <input type="text"/>
report de crédit d'impôt non imputé les années antérieures	8TD <input type="text"/>	reprise de crédit d'impôt	8TP <input type="text"/>
Autres crédits d'impôt : agriculture biologique	8WA <input type="text"/>	famille	8UZ <input type="text"/>
formation des chefs d'entreprise	8WD <input type="text"/>	prêts sans intérêt	8WC <input type="text"/>
remplacement pour congé des agriculteurs	8WT <input type="text"/>	métiers d'art	8WR <input type="text"/>
exploitation agricole n'utilisant pas de glyphosate			8WG <input type="text"/>
exploitation agricole à haute valeur environnementale			8WH <input type="text"/>
renovation énergétique des bâtiments des TPE/PME			8TE <input type="text"/>
Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) : versements d'impôt sur le revenu dont le remboursement est demandé			8UY <input type="text"/>





Formulaire obligatoire
(art. 1477-II du code général des impôts)

N° 1447-C-SD



N° 14187*15

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES 2025

FISCALITÉ DIRECTE
LOCALE



DÉCLARATION INITIALE
en cas de création d'établissement ou de changement
d'exploitant intervenu en 2024

DÉPARTEMENT	
COMMUNE DU LIEU D'IMPOSITION	
TIMBRE À DATE DU SERVICE	

Renvoyez un exemplaire AVANT LE 1^{er} JANVIER 2025 au service des impôts des entreprises ci-dessus, auquel vous pouvez vous adresser pour tout renseignement.

ACCUEIL : Horaires disponibles sur impots.gouv.fr

ou téléphonez au :

ou messagerie :

A1	Identification de l'entreprise	COMPLÉTER ou RECTIFIER dans la partie droite les mentions absentes ou erronées
Dénomination ou nom et prénom		
	1	
Activités exercées		
	2	
Adresse dans la commune		
	3	
Adresse où doit être envoyé l'avis d'imposition en cas d'édition sous format papier		
	4	
Numéro SIRET de l'établissement		
	5	
Code de l'activité de l'établissement (NACE)		
	6	
Inscription au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat		
	7	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Comptable de l'entreprise (Nom, adresse, n° de téléphone et adresse électronique)		
Nom :		
Adresse :		
Numéro de téléphone :		
Adresse électronique :		
A2	Activité professionnelle exercée de mon domicile ou exercée en clientèle	
Si vous ne disposez d'aucun autre local cochez la case <input type="checkbox"/>	Précisez la surface occupée pour les besoins de l'activité exercée à domicile : _____ m ²	
Nom et adresse de la personne ayant établi la déclaration si elle ne fait pas partie du personnel salarié de l'entreprise.	À..... le..... Signature	
Téléphone :		
Adresse électronique :		

A3 Origine de l'établissement (case à cocher)			
<input type="checkbox"/> Création d'établissement	<input type="checkbox"/> Début d'activité	<input type="checkbox"/> Transfert d'activité	
<input type="checkbox"/> Acquisition d'établissement	<input type="checkbox"/> Apport	<input type="checkbox"/> Scission	<input type="checkbox"/> Fusion

A4 Identification de l'ancien exploitant ⁽¹⁾	
Dénomination ou Nom et Prénom	
Activité exercée	

B1 Renseignements pour l'ensemble de l'entreprise (période de référence : année civile 2023 ou exercice de 12 mois clos en 2023)													
Entreprise créée en 2024							Entreprise existante en 2023						
Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)		1					Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)		8				
Salariés au cours de l'année civile 2024 ⁽²⁾		2		,			Salariés au cours de l'année civile 2023 ⁽²⁾		9		,		
dont	Apprentis sous contrat	3		,			dont	Apprentis sous contrat	10		,		
	Handicapés physiques	4		,				Handicapés physiques	11		,		
Dont affectés à une activité artisanale		5		,			Dont affectés à une activité artisanale		12		,		
Chiffre d'affaires HT ou recettes HT estimés pour 2024 ⁽³⁾		6					Chiffre d'affaires HT ou recettes HT en 2023 ⁽³⁾ <small>(ou de l'exercice clos en 2023, lorsque sa durée est égale à 12 mois mais ne coïncide pas avec l'année civile)</small>		13				
Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation estimés pour 2024 ⁽⁴⁾		7					Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation en 2023 ⁽⁴⁾		14				

B2 Renseignements pour l'établissement															
Si cet établissement est celui où est exercée l'activité à titre principal, cochez la case ⁽⁵⁾										1					
Nombre de salariés employés par l'établissement au cours de l'année civile 2024 ⁽⁶⁾										2		,			
Activités à caractère saisonnier, indiquer la durée d'exploitation en semaines (cocher la case) ⁽⁷⁾											Durée d'exploitation pour le nouvel établissement en 2024 (en semaines)		3		
											Durée d'exploitation normalement prévue en 2025 (en semaines)		4		
Micro-entrepreneur bénéficiant du régime micro-social prévu à l'article L. 613-7 du code de la sécurité sociale (cocher la case) ⁽⁸⁾											Indiquer la date d'entrée dans le statut de micro-entrepreneur (jj/mm/aaaaa)		5		
Activité professionnelle exercée à temps partiel ou pendant moins de 9 mois de l'année, cocher la case										6					
En cas d'éolienne produisant de l'énergie électrique, cocher la case ⁽⁹⁾										7					
Date de raccordement au réseau de l'installation produisant de l'énergie électrique (jj/mm/aaaa) ⁽¹⁰⁾										8					
Pour les ouvrages hydrauliques, indiquer le prorata hydraulique relatif à la commune d'imposition (nombre avec deux chiffres après la virgule) ⁽¹¹⁾										9		,		%	

Vous êtes dispensé de remplir ce cadre si vous avez coché la case A2 de la page 1.

C Biens du nouvel établissement passibles d'une taxe foncière ⁽¹²⁾	
Informations obligatoires sauf si elles ont été fournies en réponse à la lettre d'accueil adressée par l'administration lors de la prise en compte de la création de l'établissement. En vertu de l'article 1729 B.2 du code général des impôts, les omissions ou inexactitudes constatées dans un document qui doit être remis à l'administration fiscale entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude sans que le total des amendes applicables aux documents devant être produits simultanément puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 10 000 €. Si ce cadre est insuffisant, joindre un état établi sur ce même modèle.	
Bien n° 1	
Nature du bien ⁽¹³⁾	1
Adresse du bien, n° de parcelle	2
Situation du bien (bâtiment, étage, escalier)	3
Le cas échéant, numéro de lot dans la copropriété, et joindre un plan des locaux	4
Identité de l'occupant précédent	5
Date de début d'occupation du bien	6
Superficie totale des locaux en m ²	7
Détaillez ci-dessous (en m ²) l'affectation de la superficie à usage :	
- Professionnel	8
- Industriel	9
- Commercial	10
- Habitation	11
Détaillez ci-dessous (en m ²) l'utilisation des surfaces à usage professionnel en :	
- Magasin	12
- Entrepôt	13
- Bureaux	14
- Autres à préciser	15
Vous êtes (cocher une case ci-dessous) :	
- Propriétaire	16 <input type="checkbox"/>
- Locataire Dans l'affirmative, veuillez joindre la copie du bail et préciser le nom et l'adresse du propriétaire	17 <input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire :
- Sous-locataire Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, du titulaire du bail et joindre le contrat de sous location	18 <input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom du titulaire du bail :
- En domiciliation commerciale Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat de domiciliation commerciale	19 <input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
- En domiciliation à titre gratuit Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat ou la convention de domiciliation	20 <input type="checkbox"/> Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
Si vous partagez des locaux, veuillez indiquer le SIREN des autres utilisateurs et la répartition en % ou en m ²	21
Si vous disposez de places de parkings réservées exclusivement à l'exercice de votre activité professionnelle, précisez leur nombre et leur adresse si cette dernière est différente de celle de votre activité professionnelle.	22 <input type="checkbox"/> Nombre de places : Adresse :
Si vous êtes membre d'une SCM, SCP ou SEL, veuillez indiquer son SIREN et la surface du bien occupée à titre privatif (indiquer «0» en l'absence d'activité exercée hors SCP, SCL)	23 SIREN : Surface en m² :
Si vous êtes loueur en meublé, précisez la nature du local loué :	
- local d'habitation personnelle classé « meublé de tourisme »	24 <input type="checkbox"/>
- local d'habitation personnelle loué meublé autre que ceux visés aux 1° et 2° de l'art. 1459 du CGI	25 <input type="checkbox"/>
- autre local loué meublé	26 <input type="checkbox"/>
Pour les biens bénéficiant de la réduction prévue à l'article 1518 A bis du CGI, indiquer le pourcentage de réduction (100, 75, 50 ou 25) et la 1 ^{re} année d'entrée du bien dans la base d'imposition. ⁽¹⁴⁾	27 - Pourcentage de réduction : - 1 ^{re} année d'entrée du bien :

D Principales exonérations			
Veuillez indiquer l'exonération de CFE pour laquelle vous désirez opter en cochant dans la partie droite la case correspondant à votre choix (une seule ligne de choix possible)			
D1 Exonérations accordées sur délibérations des collectivités locales			CFE
Entreprises nouvelles (art. 1464 B du CGI) ⁽¹⁵⁾	- du régime de l'article 44 <i>sexies</i> du CGI	1a	<input type="checkbox"/>
	- du régime de l'article 44 <i>quindecies</i> du CGI	1b	<input type="checkbox"/>
Création d'établissement dans une zone France ruralités revitalisation ou France ruralités revitalisation «plus» réalisée par une entreprise qui bénéficie du régime prévu à l'article 44 <i>quindecies</i> A du CGI) ⁽¹⁶⁾		2	<input type="checkbox"/>
Créations d'établissement (art. 1478 <i>bis</i> du CGI) ⁽¹⁷⁾		3	<input type="checkbox"/>
D2 Exonérations accordées de droit sauf délibérations contraires des collectivités locales			CFE
Petites entreprises commerciales situées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (art. 1466 A-I <i>septies</i> du CGI) ⁽¹⁸⁾		4	<input type="checkbox"/>
Préciser le bien pour lequel l'exonération est demandée (adresse précise, n° de lot) :	5		
Pour chacun de ces biens, préciser par un pourcentage la proportion du local concerné affecté à l'activité exonérée :	6	%	<input type="checkbox"/>
Exonération en faveur de certaines locations en meublé (art. 1459-3° du CGI) ⁽¹⁹⁾			CFE
Adresse précise et n° de lot du bien	7		
Nature du local exonéré	Local classé dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme lorsque ce local est compris dans votre habitation personnelle	8	<input type="checkbox"/>
	Tout ou partie de l'habitation personnelle donnée en location par des personnes autres que celles visées aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ainsi qu'à la ligne ci-dessus	9	<input type="checkbox"/>
D3 Exonérations nécessitant une déclaration spécifique n° 1465-SD disponible sur le site impots.gouv.fr⁽²⁰⁾			CFE
Exonération relative aux opérations réalisées dans les zones	- d'aide à finalité régionale (art. 1465 du CGI)	10	<input type="checkbox"/>
	- d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (art. 1465 B du CGI)	11	<input type="checkbox"/>
	- de revitalisation rurale (art. 1465 A du CGI) (cf. N.B. ci-dessous) jusqu'au 30/06/2024	12	<input type="checkbox"/>
N.B. : les redevables sollicitant ou bénéficiant de l'exonération visée à l'article 1465 A du CGI au titre des créations et reprises d'activités commerciales, artisanales ou provenant de l'exercice d'une activité non commerciale définie à l'article 92 du CGI sont dispensés de joindre la déclaration n° 1465-SD.			
Autres exonérations : compléter et joindre l'annexe 1447 E disponible sur le site impots.gouv.fr			
Si vous remplissez les conditions pour bénéficier d'un autre dispositif d'exonération ou d'abattement que ceux proposés ci-dessus, comme par exemple les contribuables d'outre-mer qui satisfont les conditions pour bénéficier de l'abattement de base nette de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI, il convient de compléter et transmettre l'annexe 1447 E disponible sur le site impots.gouv.fr .			

CONFIDENTIALITÉ – PROTECTION DE VOS DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies pour l'identification et le calcul des bases d'imposition de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER) font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel mis en oeuvre par la Direction Générale des Finances Publiques (120 rue de Bercy 75772 Paris). Ce traitement permet d'établir des rôles d'imposition et/ou des dégrèvements relatifs à la CFE et aux IFER.

Les informations concernant votre CFE et/ou vos taxes annexes et/ou votre IFER peuvent être communiquées aux collectivités territoriales.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement auprès de votre centre des finances publiques. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

A

- Abattement : 2331
- Acquisition (frais d') : 3130
- Adhésion ARCOLIB : 2228
- Alur : 1101
- Amortissements ▼
 - ▶ Censi-bouvard : 7316
 - ▶ Comptabilisation : 3411
 - ▶ Début : 3410
 - ▶ Décomposition : 3301, 3402
 - ▶ Différés : 3420,
 - ▶ Article 39-C : 3420
 - ▶ Calcul : 3423
 - ▶ Suivi : 3427
 - ▶ Durée : 3402
 - ▶ Non déductibles : 3420
 - ▶ Taux : 3402
- Assujettis ▼
 - ▶ Cotisations sociales : 5110
 - ▶ TVA : 4101
- Avantages fiscaux : 2210 (RIOGA)

B

- Bail : 1201, 1214
- Banque : 2110
- Base ▼
 - ▶ Cotisations sociales : 5210
 - ▶ Impôts : 2331

C

- Calcul des amortissements non déductibles : 3421
- Censi-Bouvard : 7310
- Cessation : 6110
- Chambre d'hôtes : 1213 ▼
 - ▶ Micro : 2215
 - ▶ TVA : 4113
- Changement de qualité ▼
 - ▶ Déficit : 3520
 - ▶ Plus-value : 6222
- Charges : 3120, 3201
- Classement : 1211 ▼
 - ▶ Meublés de tourisme : 1211
 - ▶ Micro : 2215 et 2305
 - ▶ TVA : 4114
- Collectée : voir TVA
- Composant (amortissement par) : 3401
- Composant : 3301, 3402
- Compte bancaire : 2110
- Contribution économique et territoriale (CET) : 4201
- Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) : 4205
- Convention d'administration : 2224, 2226, 7413
- Cotisation foncière des entreprises (CFE) : 3201, 4202
- Cotisations sociales : 5110
- Couple ▼
 - ▶ Marié : 2225
 - ▶ Pacsé : 2224, 7413
- Court terme : 6217 (plus-value)
- Courte durée : 1210
- Création : 2101

D

Déclaration de début d'activité : 2101

Déclaration de TVA : 4123

Déductibilité ▼

▶ Des amortissements : 3420

▶ Des charges : 3201

Déficit ▼

▶ En LMP : 3501

▶ En LMNP : 3510

▶ Modification de statut : 3520

Délais d'adhésion ARCOLIB : 2230

Démembrement : 7110

Dépôt de garantie : 1203, 1214

Différés (amortissements) : 3420

DOM (TVA) : 4131

Dotation : *voir amortissements*

Durée ▼

▶ Courte : 1201

▶ Longue : 1210

▶ Réglementation : 1214

E

Etat de suivi des amortissements différés : 3427

Etat des lieux : 1204

Exonérations ▼

▶ CFE : 4204

▶ Location résidence principale : 7213

▶ Plus-values : 6219

Exploitation en indivision : 2222

F

Frais d'acquisition : 3130

Frais mixtes : 3210

Franchise en base de TVA : 4111

G

Guichet unique : 2106

H

Honoraires : 2216

I

Immobilisations : 3110

Impôts : 2331

Imputation ▼

▶ Des amortissements : 3430

▶ Des déficits : 3501

Indivision : 2222

INPI : 2106

L

▶ Définition : 1304

▶ Déficit : 3510

▶ Charges sociales : 5310

▶ Plus-values : 6211

LMP ▼

▶ Définition : 1301

▶ Déficit : 3501

▶ Charges sociales : 5312

▶ Plus-values : 6216

Location meublée (définition) : 1101
 Long terme : 6217 (plus-value)
 Longue durée : 1201

M

Matériel *voir immobilisation*

Meublés de tourisme : 1210 ▼
 ▶ Seuils micro : 2305

Meubles ▼
 ▶ Amortissements : 3402
 ▶ Obligations : 1102

Micro BIC : 2301
 Micro entrepreneur : 2111 (compte bancaire)
 Mixtes (frais) : 3210
 Mobil home : 1221

N

Nouvelle (entreprise) ▼
 ▶ Micro-BIC : 2307
 ▶ TVA : 4115

Non professionnelle (location meublée non professionnelle) *voir LMNP*

O

Obligations ▼
 ▶ Comptables ▼
 ▶ Micro-BIC : 2308
 ▶ Réel BIC : 2325
 ▶ Déclaratives ▼
 ▶ Déficits professionnels : 3503
 ▶ Déficits non professionnels : 3511
 ▶ Micro-BIC : 2309
 ▶ Réel BIC : 2327
 ▶ Suivi amortissements différés : 3427
 ▶ TVA : 4123 (TVA)

Option ▼
 ▶ Réel-BIC : 2322
 ▶ TVA : 4119

P

Pacs : 2224, 2226, 7413
 Période (de référence) : 2306 (seuil micro-BIC)
 Pluralité ▼

▶ D'activité : 2218
 ▶ De biens : 3431

Plus-values : 6210 ▼
 ▶ Exonérations : 6219
 ▶ Non professionnelle : 6211
 ▶ Professionnelle : 6216

Prélèvements sociaux : 5110, 6214
 Professionnelle (location meublée) : *voir LMP*

R

Réduction d'impôt ▼
 ▶ Censi-Bouvard : 7314
 ▶ pour adhésion à ARCOLIB : 2212

Réel BIC : 2320
 Réglementation : 1205 (loyers), 1214

Réintégrations ▼
 ▶ Amortissements : 3426
 ▶ Frais mixtes : 3210
 ▶ RIOGA : 2219

Report *voir amortissements et déficits*
 Rescrit : 2106

Résidence principale : 7210
Résidences-services : 1220 ▼
▶ TVA : 4102

S

Septies : 6219
Seuils ▼
▶ Micro-BIC : 2305
▶ Régimes d'imposition : 2331
▶ RIOGA : 2215
▶ TVA : 4114
Sociétés ▼
▶ Compte bancaire : 2110
▶ RIOGA : 2221
SSI : 5210
Suivi des amortissements différés : 3427

T

Taux ▼
▶ D'amortissement : 3402
▶ De TVA : 4130
Taxe d'habitation : 4210
Taxe de séjour : 4212
Taxe foncière : 4211
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ▼
▶ Activités soumises : 4101
▶ Cession : 4140
▶ Franchise : 4111
▶ Taux : 4130
Terrain : 3301
Tourisme : 1210

U

Usufruit : 7110

V

Valorisation ▼
▶ Immeuble : 7411
▶ Terrain : 3302

Z

Zone : 1205 (tendue et non tendue)

ABREVIATIONS

A

ACRE	Aide à la Création ou à la Reprise d'une Entreprise
AF	Administration Fiscale
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANCV	Agence Nationale des Chèques Vacances
APE	Activité Principale Exercée
ARD	Amortissements Réputés Différés

B

BA	Bénéfices Agricoles
BIC	Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC	Bénéfices Non Commerciaux
BOI	Bulletin Officiel des Impôts

C

CA	Chiffre d'Affaires
CE	Conseil d'Etat
CET	Contribution Economique et Territoriale
CFE	Cotisation Foncière des Entreprises
CGA	Centre de Gestion Agréé
CGI	Code Général des Impôts
CSG	Contribution Sociale Généralisée
CSS	Code de la Sécurité Sociale
CT	Court Terme
CVAE	Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

D

DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DGI	Direction Générale des Impôts
DRFiP	Direction Régionale des Finances Publiques

E

EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EI	Entreprise Individuelle
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EURL	Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée

F

FEC	Fichier des Ecritures Comptables
-----	----------------------------------

H

HT	Hors Taxe
----	-----------

I

INPI	Institut National de la Propriété Industrielle
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IR	Impôt sur le Revenu

J

JO	Journal Officiel
----	------------------

L

LFSS	Loi de Financement de la Sécurité Sociale
LM	Loueur en Meublés
LMNP	Loueur en Meublés Non Professionnel
LMP	Loueur en Meublés Professionnel
LT	Long Terme

O

OGA	Organisme de Gestion Agréé
-----	----------------------------

P

PCG	Plan Comptable Général
PV	Plus-Value

ABREVIATIONS

R

RCS	Registre du Commerce et des Sociétés
RIOGA	Réduction d'Impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un Organisme de Gestion Agréé
ROF	Référence d'Obligation Fiscale

S

SARL	Société A Responsabilité Limitée
SIE	Service des Impôts des Entreprises
SIRENE	Système national d'Identification et du Répertoire des ENtreprises et de leurs Etablisements
SIRET	Système d'Identification du Répertoire des ETablisements
SNC	Société en Nom Collectif
SSI	Sécurité Sociale des Indépendants

T

TTC	Toutes Taxes Comprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée

V

VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VNC	Valeur Nette Comptable

Notes

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

Notes

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

UN PARTENARIAT AVEC DYNABUY



Les adhérents d'ARCOLIB bénéficient d'un accès à la **plateforme DYNABUY** : des "avantages entreprises" ainsi que des "avantages privés" s'offrent à eux !

Quoi de mieux que de bénéficier d'un tarif réduit pour une séance de cinéma en famille grâce à ARCOLIB ?

AVANTAGES PRIVÉS

Les meilleurs !
Ils permettent de bénéficier d'offres exclusives, de bons d'achats, de tarifs réduits (...) sur les loisirs, les vacances, la billetterie... pour profiter en famille, entre amis, ou en solo !

AVANTAGES ENTREPRISES

Ils permettent aux entreprises de bénéficier de tarifs préférentiels chez plus de 120 fournisseurs nationaux et locaux : du constructeur automobile aux fournitures de bureau, en passant par les abonnements téléphoniques !

Votre cabinet aussi peut en bénéficier : contactez nous !



AUTOMATISATION COMPTABLE

Et si on vous faisait gagner du temps sur vos "petits dossiers" ?

ARCOLIB a développé sa propre plateforme d'automatisation comptable : **pilotz.fr**

Elle vous permet de proposer à vos clients une appli moderne, 'non comptable', d'importer leurs relevés bancaires et d'associer leurs justificatifs aux opérations.

Le petit + : elle est facilement utilisable depuis le smartphone de vos clients !

Côté cabinet, vous y avez accès en temps réel, et vous profitez de la catégorisation automatisée, de la clôture assistée...

Cette plateforme ne concerne que vos clients BNC ou LMP/LMNP, et gère leurs particularités comptables et surtout... fiscales !

Mettez votre cabinet dans la poche de vos clients BNC et LMP/LMNP...

L'EXAMEN DE CONFORMITÉ FISCALE

Parce qu'il ne faut pas oublier de conserver une bonne qualité comptable et fiscale, ARCOLIB vous propose de réaliser **LA MISSION** qui vous permettra de placer vos clients dans la relation de confiance attendue par l'Administration des Finances Publiques :

L'Examen de Conformité Fiscale (ECF).



Pour plus de renseignements, rendez vous sur www.fisca-pass.fr ou demandez conseil à nos équipes



Rennes

8 pl du colombier
BP 40415
35004 RENNES Cedex

Vannes

1 rue Anita Conti
56000 VANNES

Paris

15 avenue Trudaine
75009 PARIS