Le présent guide a été préparé par un cabinet d'avocats tiers indépendant

Janvier 2023

FRANCE - CONSIDÉRATIONS FISCALES EN MATIÈRE DE LOCATION D'IMMEUBLES DE COURTE DURÉE

Les informations suivantes sont un guide qui vous permet d'obtenir des informations sur certaines des exigences fiscales susceptibles de vous être applicables lors de la mise à disposition d'un hébergement de courte durée en France.

La fiscalité est un thème complexe et il est important que vous vous assuriez que vous êtes informé de vos obligations fiscales et que vous vous conformiez à la réglementation fiscale. Vous avez la responsabilité d'établir et de déposer vos déclarations fiscales ainsi que de payer vos impôts dans les délais.

Si vous êtes une personne physique fournissant un hébergement de courte durée en France, assurez-vous que vous comprenez bien chacun des impôts suivants et que vous payez ceux qui vous sont applicables :

- Impôts sur le revenu et cotisations sociales
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Veuillez noter que ces informations ne sont pas exhaustives et ne constituent pas un conseil juridique. Si vous avez des incertitudes concernant vos obligations fiscales locales, nous vous invitons à consulter les sources officielles locales ou à demander conseil à des professionnels qualifiés.

Veuillez noter que nous ne mettons pas à jour ces informations en temps réel, de sorte que vous devez vous assurer que les lois ou procédures n'ont pas changé récemment.

Nous attirons votre attention sur le fait que, selon la législation fiscale française, Airbnb a l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises les revenus locatifs perçus par les utilisateurs de la plateforme qui sont résidents fiscaux français ou louent une propriété française via la plateforme Airbnb (cette obligation a commencé à s'appliquer aux revenus perçus en 2019). Par conséquent, en cas de différence entre les informations déclarées par Airbnb et les revenus que vous avez reportés dans votre déclaration annuelle d'impôt sur le revenu, l'administration fiscale française pourrait vous poser des questions.

IMPÔT SUR LE REVENU ET COTISATIONS SOCIALES

Lorsque vous percevez un revenu issu de la location d'un hébergement en France, il est probable que vous soyez tenu de payer à l'administration fiscale française un pourcentage d'impôt sur ces revenus. Vous trouverez ci-dessous un bref résumé de l'impôt (impôt sur le revenu et cotisations sociales) qui sera applicable aux revenus générés par les locations de courte durée en France.

L'année fiscale française court du 1er janvier au 31 décembre.

Règles spécifiques françaises applicables aux revenus perçus dans le cadre des locations de courte durée.

Si vous percevez un revenu de la location directe ou indirecte de biens immobiliers meublés, ce revenu constitue un revenu industriel et commercial aux fins de l'impôt sur le revenu. Deux options d'imposition sont possibles (qui ne sont pas liées à la durée de la location mais plutôt au niveau des revenus locatifs).

1. Régime Micro-BIC

Le régime fiscal des micro-entreprises (« *régime micro* ») s'applique à un bailleur dont le revenu brut annuel, ajusté au prorata de la durée d'exploitation au cours de l'année civile, n'a pas dépassé le seuil suivant au cours de l'année précédente (A - 1) et de l'avant-dernière année (A - 2) :

- 72 600 EUR[1] pour un hébergement touristique non classé. Un abattement égal à 50% des revenus bruts s'appliquera pour déterminer le revenu imposable (au lieu de déduire les charges réelles).

- 176 200 EUR[2] pour un hébergement touristique classé ("*meublé de tourisme*")*. Un abattement fixe égal à 71% des revenus bruts s'appliquera pour déterminer le revenu imposable (au lieu de déduire les charges réelles).

Remarque :* Le régime spécial (voir ci-dessus), qui ouvre droit à un abattement de 71 % représentatif des dépenses, ne s'applique pas à tous les hébergements touristiques mais seulement à ceux étant classés conformément à l'article L.324-1 du Code du tourisme (système avec un nombre d'étoiles). Cette décision de classification est prise par un organisme désigné à l'issue d'une visite. L'hébergement doit répondre à un certain nombre de critères et la demande doit être faite par le bailleur.

Si le revenu annuel ne dépasse pas les seuils ci-dessus, le régime micro-BIC s'appliquera automatiquement mais vous pourrez opter pour la déduction des charges réelles ("régime réel" qui est décrit ci-dessous).

Si le revenu annuel excède les seuils ci-dessus, l'application du régime réel sera obligatoire.

Dépenses déductibles

Seulement un abattement égal à 50 % du revenu brut ou à 71 % pour les meublés de tourisme

[1] Pour les revenus perçus de 2023 à 2025, la limite sera augmentée à 77 700 EUR
[2] Pour les revenus perçus de 2023 à 2025, la limite sera augmentée à 188 700 EUR

classés pourra être appliqué. Les charges réelles ne peuvent pas être déduites dans ce cas.

2. Régime réel

Conformément aux dispositions du Code général des impôts (CGI) et notamment de l'article 39 du CGI, le bénéfice net imposable est déterminé en tenant compte de l'ensemble des revenus et charges provenant d'opérations de toute nature réalisées par une société ou par vous en tant que personne physique.

Dépenses déductibles

Les dépenses payées au titre de l'activité locative exercée par une entreprise ou par vous en tant que personne physique sont des dépenses déductibles, c'est-à-dire les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, les dépenses d'entretien et de réparation, la taxe foncière (à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), les frais de gestion immobilière, les primes assurances, les intérêts d'emprunt payés au cours de l'année d'imposition et les primes de l'assurance emprunteur, l'amortissement, etc. (Remarque : il ne s'agit pas d'une liste exhaustive).

Si le contribuable est assujetti au régime réel, il peut communiquer les comptes à un centre ou une association de gestion agréé ou à un expert-comptable agréé. Si ce n'est pas le cas, le bénéfice imposable sera augmenté de 10% pour 2022. Cette augmentation de la base imposable sera entièrement supprimée concernant les revenus perçus à partir de 2023.[3]

Déduction de l'amortissement fiscal (p. ex. amortissement pour usure).

Lorsque le bien est loué meublé, le droit fiscal français permet de déduire un amortissement qui est calculé en appliquant un pourcentage sur la valeur comptable des biens, à savoir l'immeuble et le mobilier s'y trouvant (la valeur correspondant au terrain ne peut pas être amortie).

La déduction pour amortissement des locaux loués meublés est soumise aux plafonds fixés par l'article 39 C du CGI. Ainsi, si vous louez un bien meublé, le montant de l'amortissement sur le bien est déductible du revenu imposable, pour le même exercice, dans la limite du montant du revenu locatif diminué du montant des autres charges déductibles. Ces déductions doivent être calculées selon les règles comptables.

L'excédent d'amortissement sera déductible de la base imposable des années suivantes dans les mêmes limites.

[3] La loi de finances pour 2021 a prévu la réduction progressive puis la suppression de cette augmentation de la base imposables lorsque les comptes ne sont pas soumis à un expert-comptable agréé.

Déclarations fiscales en France.

Formulaires fiscaux au format papier :

- Formulaire n°2042 : Déclaration de revenus
- Formulaire n°2042 C PRO : Déclaration des revenus complémentaires des professions non salariées (Biens meublés - "*régime micro"* ou *"régime réel*")
- Formulaire n°2044 : Déclaration des revenus fonciers (biens non meublés)
- Formulaire n°2031 - 2033 : Revenus locatifs (Biens meublés - "*régime réel*")
- Formulaire n°2047 - Déclaration des revenus encaissés à l'étranger (pour les résidents fiscaux français)
- Formulaire n°2048-IMM - Déclaration des plus-values immobilières (rempli par le notaire français au moment de la vente du bien immobilier)

Formulaires fiscaux en ligne :

- Tous les formulaires peuvent être consultés en ligne sur le site (veuillez noter que le dépôt en ligne d'une déclaration fiscale n'est en principe pas possible pour un primo-déclarant).

Date limite de dépôt des déclarations fiscales :

- **Formulaire n°2031 – 2033 : Revenus locatifs (Biens meublés – "*régime réel*")** - début mai de l'année suivante, c.-à-d. 3 mai 2023 pour les revenus perçus en 2022 (date exacte à confirmer chaque année et possible de bénéficier d'un délai de 15 jours en cas de dépôt en ligne).
- **Impôt sur le revenu :**
    - **En ligne -** Entre mi-mai et début juin de l'année suivante (date exacte à confirmer chaque année)
    - **Format papier** - mi-mai de l'année suivante (date exacte à confirmer chaque année)

Déclarations fiscales - délai de paiement.

L'impôt est payé durant l'année fiscale avec des acomptes mensuels dont les montants sont déterminés sur la base des impôts dus au titre des années précédentes[4]. Vous pouvez aussi opter pour le paiement d'acomptes trimestriels durant l'année fiscale.

Le solde de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dû doit être payé après l'émission d'un avis d'imposition annuel par les autorités fiscales françaises en juillet-août de l'année suivante. Les dates limites de paiement pour le solde des impôts (le cas échéant) sont en général entre septembre et décembre de l'année suivante[5].

Coordonnées de l'administration fiscale française.

Cela dépend du lieu où vous et/ou vos biens sont situés. Vous trouverez les coordonnées exactes de l'administration fiscale sur

Barème de l'impôt sur le revenu français.

Taux d'imposition applicables sur les revenus perçus en 2022 pour un contribuable célibataire :

- Jusqu'à 10 777 EUR : 0%
- De 10 777 EUR à 27 478 EUR : 11%
- De 27 478 EUR à 78 570 EUR : 30%
- De 78 570 EUR à 168 994 EUR : 41%
- Plus de 168 994 EUR : 45%

Traitement fiscal de la location meublée en France.

Les impôts et cotisations sociales suivants s'appliquent au revenu net imposable si vous êtes résident fiscal français :

- Barème progressif de l'impôt sur le revenu jusqu'à 45% (voir ci-dessus)
- Prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (les prélèvements sociaux peuvent être réduits à 7,5% si le contribuable est affilié au régime de sécurité sociale obligatoire d'un pays de l'UE, autre que la France, ou de la Suisse).

---

[4] Les acomptes prélevés de janvier à août de l'année fiscale (A) sont calculés sur la base du taux d'imposition du contribuable durant l'avant-dernière année (A - 2) et les acomptes prélevés entre septembre et décembre A sont calculés sur la base du taux d'imposition du contribuable durant l'année précédente (A - 1).

[5] Le solde de l'impôt (le cas échéant) pour l'année A est payé entre septembre et décembre de l'année suivante (A + 1).

- Si certaines conditions sont remplies, les revenus locatifs pourraient être assujettis aux cotisations sociales des travailleurs indépendants (environ 35 % - barème dégressif) au lieu des prélèvements sociaux français (17,2% ou 7,5%). Ces critères ont été modifiés le 1er janvier 2021 en vue de leur harmonisation avec les critères applicables en vertu du régime fiscal des loueurs en meublé professionnels. Les cotisations sociales des travailleurs indépendants sont susceptibles d'être dues dans les cas suivants :

  - Les cotisations sociales des travailleurs indépendants peuvent s'appliquer si **(i)** les revenus locatifs bruts annuels dépassent 23 000 EUR et **(i)** les locaux sont loués pour de courtes durées (à savoir par des clients y résidant sur une base quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle et qui n'y élisent pas domicile)[6], sauf si le bailleur a signé un mandat avec un agent immobilier professionnel en vue de la gestion du bien (voir Réponse ministérielle du 10 juillet 2018 obtenue par le député M. Pellois), OU

  - Les cotisations sociales des travailleurs indépendants peuvent s'appliquer si **(i)** les revenus locatifs bruts annuels dépassent 23 000 EUR et **(ii)** ils sont supérieurs aux revenus du foyer fiscal assujettis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des salaires, pensions, bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices agricoles (BA), bénéfices non commerciaux (BNC) et revenus des gérants et actionnaires visés à l'article 62 du Code général des impôts.[7]

  Important : si un résident fiscal français est affilié au régime de sécurité sociale obligatoire d'un État de l'UE (autre que la France) ou de la Suisse (p.ex. dans le cadre d'un détachement), les cotisations de sécurité sociale ne devraient pas être dues conformément au règlement (UE) nº 883/2004 portant sur la coordination des systèmes de sécurité sociale. Si le résident fiscal français est affilié au régime obligatoire de la sécurité sociale d'un État non membre de l'UE, les cotisations sociales françaises pourraient ne pas être applicables en vertu d'une convention bilatérale en matière de sécurité sociale (le cas échéant), en fonction de ses dispositions[8]. Si les cotisations sociales ne sont pas dues, les prélèvements sociaux devraient être dues dans un tel cas.

- Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus aux taux de 3 % à 4 % si le revenu fiscal de référence du foyer du contribuable excède 250 000 EUR (500 000 EUR pour les contribuables mariés ou ayant conclu un pacte civil de solidarité). Le revenu fiscal de référence inclura le bénéfice locatif ainsi que tout autre revenu imposable du foyer du contribuable.

---

[6] Si le bien est loué pour de courtes durées et que les recettes ne dépassent pas le seuil de 72 600 EUR, le bailleur peut également opter pour l'application des cotisations sociales du régime général. La base d'assujettissement et les taux sont différents de ceux applicables pour les cotisations sociales des indépendants mais cette option permet notamment de bénéficier d'un abattement de 60% ou d'un abattement de 87% pour un meublé de tourisme classé.

[7] Il s'agit des conditions qu'il convient de remplir afin que la location meublée puisse être considérée comme une activité professionnelle au sens de la loi fiscale. Depuis 2020, il n'est pas nécessaire qu'un membre du foyer fiscal soit inscrit au Registre du commerce et des sociétés en tant que professionnel.

[8] Si la convention en matière de sécurité sociale comporte un principe d'unité.

Les impôts et cotisations sociales suivants s'appliquent au revenu net imposable si vous êtes un contribuable non résident :

- Barème progressif de l'impôt sur le revenu jusqu'à 45% : un taux d'imposition minimum de 20% à 30% s'applique aux non-résidents

- Prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (les prélèvements sociaux peuvent être réduits à 7,5 % si le contribuable est affilié au régime de sécurité sociale obligatoire d'un pays de l'UE, autre que la France, ou de la Suisse)[9].

  - Les cotisations sociales des travailleurs indépendants (environ 35 % - barème dégressif) sont également susceptibles d'être dues dans les cas suivants :

    - Les cotisations sociales des travailleurs indépendants peuvent s'appliquer si **(i)** les revenus locatifs bruts annuels dépassent 23 000 EUR et **(i)** les locaux sont loués pour de courtes durées (à savoir par des clients y résidant sur une base quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle et qui n'y élisent pas domicile)[10], sauf si le bailleur a signé un mandat avec un agent immobilier professionnel en vue de la gestion du bien (voir Réponse ministérielle du 10 juillet 2018 obtenue par le député M. Pellois), OU

    - Les cotisations sociales des travailleurs indépendants peuvent s'appliquer si **(i)** les revenus locatifs bruts annuels dépassent 23 000 EUR et **(ii)** ils sont supérieurs aux revenus du foyer fiscal assujettis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des salaires, pensions, bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices agricoles (BA), bénéfices non commerciaux (BNC) et revenus des gérants et actionnaires visés à l'article 62 du Code général des impôts.

  Important : si un non-résident est affilié au régime de sécurité sociale obligatoire d'un État de l'UE (autre que la France) ou de la Suisse, les cotisations de sécurité sociale ne devraient pas être dues conformément au règlement (UE) n° 883/2004 portant sur la coordination des systèmes de sécurité sociale. Si le non-résident est affilié au régime obligatoire de la sécurité sociale d'un État non membre de l'UE, les cotisations sociales françaises pourraient ne pas être applicables en vertu d'une convention bilatérale en matière de sécurité sociale (le cas échéant), en fonction de ses dispositions[11]. Si les cotisations sociales ne sont pas dues, les prélèvements sociaux devraient être dus dans un tel cas.

- Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus aux taux de 3% à 4% si le revenu fiscal de référence du foyer du contribuable excède 250 000 EUR (500 000 EUR pour les contribuables mariés ou ayant conclu un pacte civil de solidarité). Le revenu fiscal de référence inclura le bénéfice locatif ainsi que tout autre revenu imposable du foyer du contribuable.

---

[9] Un débat existe quant à l'interprétation de la loi fiscale française sur le fait de savoir si les prélèvements sociaux sont applicables aux revenus encaissés par des personnes physiques non résidentes dans le cadre de la location de biens meublés. Vous pouvez contacter votre conseiller sur cette question.

[10] Si le bien est loué pour de courtes durées et que les recettes ne dépassent pas le seuil de 72 600 EUR, le bailleur peut opter pour l'application des cotisations sociales du régime général. La base d'assujettissement et les taux sont différents de ceux applicables pour les cotisations sociales des indépendants mais cette option permet notamment de bénéficier d'un abattement de 60% ou d'un abattement de 87% pour un meublé de tourisme classé.

[11] Si la convention en matière de sécurité sociale comporte un principe d'unité.

Existe-t-il des allègements fiscaux de l'impôt sur le revenu sur votre territoire dont une personne qui se livre à une activité de location de courte durée peut se prévaloir ?

L'article 35 bis du CGI dispose que si vous louez ou sous-louez une partie de votre résidence principale, vous êtes exonéré de l'impôt sur le revenu :

- Pour les revenus locatifs lorsque les chambres louées meublées constituent pour le locataire ou pour le sous-locataire sa résidence principale (ou sa résidence temporaire dans la mesure où il justifie d'un contrat de travail saisonnier), et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (pour 2022, le loyer annuel, excluant les charges, ne doit pas excéder 192 EUR par mètre carré pour l'Ile-de-France et 142 EUR pour les autres régions)[12] ;

  Pour plus de précisions, voir le site des commentaires officiels de l'administration fiscale.

- Lorsque les produits de la location habituelle à des personnes qui n'y élisent pas résidence principale n'excèdent pas 760 EUR par an.

Ces deux exonérations peuvent être cumulées dans le cas d'une chambre louée à des élèves du secondaire ou des étudiants au cours de l'année scolaire et à des touristes pendant la période estivale.

Veuillez noter que les deux exonérations ne sont applicables que jusqu'au 31 décembre 2023, étant donné que la loi de finances pour l'année 2020 les a abrogées à compter de cette date.

Obligations fiscales françaises pour les personnes physiques non résidentes.

Si vous êtes non résident, vous êtes tenu de payer l'impôt sur le revenu français sur les revenus de source française uniquement. Veuillez-vous reporter à la section « Traitement fiscal de la location meublée en France ».

Obligations fiscales françaises pour une personne physique résidente française percevant des revenus locatifs à l'étranger.

Si vous êtes résident fiscal français, vous êtes tenu de déclarer vos revenus de source mondiale dans votre déclaration fiscale française.

[12] Par exemple, le revenu sera exonéré d'impôts français si vous louez une chambre de 20 m² dans votre résidence principale en région parisienne durant l'année 2022 et que le loyer, excluant les charges, n'excède pas 3 840 EUR (192 EUR x 20 m²), soit 320 EUR par mois.

L'imposition en France des revenus locatifs de source étrangère est soumise aux conventions fiscales applicables afin d'éviter les doubles impositions.

Divers

Veuillez noter que les commentaires ci-dessus concernent la location d'un bien meublé dans le cadre d'une activité non professionnelle.

D'un point de vue fiscal, la location d'un bien meublé peut être considérée comme une activité professionnelle lorsque **(i)** les recettes annuelles dépassent 23 000 EUR et **(ii)** représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (ces critères sont appliqués différemment pour les résidents et les non-résidents).

Nous attirons votre attention sur le fait que, si la location meublée est considérée comme une activité professionnelle ou si l'activité locative est soumise à la TVA (voir ci-dessous), cela aura plusieurs conséquences en matière d'impôt sur le revenu, d'imposition sur les plus-values, d'impôt sur la fortune immobilière, etc. Dans un tel cas et dès que vos recettes annuelles dépassent 23 000 EUR, il est recommandé de contacter un conseiller fiscal professionnel.

Si le bien est détenu par l'intermédiaire d'une société française ou étrangère, les conséquences fiscales pourraient également être différentes.

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont applicables à ma situation. Que se passe-t-il si je ne paie pas ces impôts français ?

Si vous êtes tenu de payer l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux et que vous ne le faites pas, l'administration fiscale française dispose d'un délai d'au moins trois ans - porté à dix ans en cas de fraude - pour vous contrôler afin de constater un défaut de déclaration du revenu imposable ou de paiement de l'impôt. Outre les impôts dus, vous pouvez être redevable d'intérêts de retard (0,20 % par mois) et d'une pénalité égale à 10%, 40% ou 80% du montant des impôts dus. Vous pourriez également faire l'objet de poursuites pénales pour fraude fiscale.

Comme indiqué ci-dessus et conformément au droit fiscal français, Airbnb a l'obligation de déclarer à l'administration fiscale française les revenus locatifs perçus par les utilisateurs de la plateforme (cette obligation a commencé à s'appliquer aux revenus perçus en 2019). Ainsi, en cas de différence entre les informations déclarées par Airbnb et les revenus que vous avez reportés dans votre déclaration annuelle d'impôt sur le revenu, l'administration fiscale française pourrait vous poser des questions.

Autres impôts fonciers à payer.

Il y a trois impôts qu'il y a lieu de prendre en

compte : 1. Taxe foncière

Cette taxe, qui est basée sur la valeur locative cadastrale, doit être payée par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année considérée (les valeurs et les taux sont calculés localement).

2. Contribution foncière des entreprises (CFE)

La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent habituellement une activité professionnelle non-salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime fiscal. Les activités de location et de sous-location d'immeubles (à l'exception des immeubles non meublés à usage d'habitation) sont en principe assujetties à la CFE.

Certaines exonérations de la CFE pourraient s'appliquer sous certaines conditions, notamment pour les biens meublés loués se trouvant dans la résidence principale du propriétaire.

3. Impôt sur la Fortune Immobilière - IFI

L'IFI s'applique **(i)** aux biens immobiliers situés en France et à l'étranger pour les contribuables résidents de France ou **(ii)** aux biens immobiliers français uniquement pour les contribuables non-résidents, lorsque la valeur nette d'imposition est supérieure à 1 300 000 EUR au 1er janvier de l'année en question. Veuillez-vous référer à la section « Impôt sur la fortune immobilière » ci-dessous.

4. Nouvelle obligation déclarative

En application de l'article 1418 du Code Général des Impôts, la Direction Générale des Finances Publiques a mis en œuvre une nouvelle obligation déclarative applicable aux propriétaires de biens immobiliers situés en France. A compter du 1er janvier 2023, les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation doivent déclarer la nature de l'occupation de ces locaux (résidence principale, résidence secondaire, locatif, etc.) ainsi que d'autres informations, notamment sur l'identité de l'occupant (excepté pour les locations de courte durée). Cette déclaration doit être effectuée en ligne au plus tard le 1er juillet de chaque année, mais aucune déclaration ne sera requise à compter de 2024 s'il n'y a aucun changement de situation par rapport aux informations déclarées en 2023. Si les propriétaires ne remplissent pas cette obligation déclarative, des pénalités peuvent s'appliquer. Cliquez ici pour plus d'informations.

Impôts sur les plus-values en France.

Les impôts sur la plus-value sont applicables à la vente ou aux transferts à titre onéreux de biens situés en France ou à l'étranger (sous réserve de l'application des conventions de double imposition).

La base imposable est en principe réduite (pour les résidents fiscaux français et les non-résidents) d'un abattement progressif en fonction de la durée de détention, ce qui conduit

à une exonération totale de l'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et à l'exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans.

Les taux d'imposition applicables sur la plus-value imposable sont les suivants :

- Impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% ;
- Prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (les prélèvements sociaux pourraient être réduits à 7,5% si le contribuable est affilié au régime de sécurité sociale obligatoire d'un pays de l'UE, autre que la France, ou de la Suisse) ;
- Taxe sur les plus-values immobilières élevées de 2% à 6% pour les plus-values supérieures à 50 000 EUR ;
- Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus aux taux de 3 % à 4 % si le revenu fiscal de référence du foyer du contribuable excède 250 000 EUR (500 000 EUR pour les contribuables mariés ou ayant conclu un pacte civil de solidarité). Le revenu fiscal de référence inclura la plus-value imposable ainsi que les autres revenus imposables du foyer du contribuable.

Remarque : plusieurs exonérations fiscales peuvent s'appliquer sous certaines conditions. Il existe notamment des exonérations fiscales pour la vente de la résidence principale ainsi que toute vente inférieure à 15 000 EUR.

Remarque 2 : si la location du bien meublé est considérée comme une activité professionnelle (voir critères ci-dessus), le traitement fiscal de la plus-value doit être en principe différent de celui présenté ci-dessus.

Impôt sur la fortune immobilière

À compter du 1er janvier 2018, l'ISF, précédemment applicable aux actifs mobiliers (y compris financiers) et immobiliers, a été remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'IFI s'applique, pour les résidents fiscaux français, aux biens immobiliers détenus en France et à l'étranger alors que, pour les non-résidents, il n'est applicable qu'aux seuls biens immobiliers français. L'IFI s'applique aux biens détenus directement par le contribuable et indirectement par le biais de sociétés interposées (dans ce cas, les parts sont imposables sur leur valeur correspondant aux actifs immobiliers sous-jacents).

Dans certaines conditions, les biens affectés à l'activité opérationnelle d'une société ou affectés à l'activité professionnelle du contribuable pourraient être hors du champ d'application de l'impôt ou exonérés d'impôt. Pour la location de biens meublés, il existe des conditions particulières pour bénéficier de l'exonération des biens professionnels.

L'IFI est applicable si la valeur nette imposable des immeubles, à savoir la valeur de marché au 1er janvier diminuée des dettes déductibles, est supérieure à 1 300 000 EUR (même seuil que pour l'*ISF*). La valeur nette imposable sera soumise à un barème d'imposition progressif de 0 % à 1,5 % (même barème que pour l'*ISF*).

La déduction des dettes, y compris bancaires, de la base imposable est soumise à plusieurs conditions et limites.

Un abattement de 30% peut être appliqué sur la valeur imposable de la résidence principale.

Exemple de calcul de l'impôt sur le revenu.		
Laura est propriétaire d'une maison de 2 chambres en France. Elle loue occasionnellement une chambre le week-end.		
Le loyer brut total perçu pour 2022 s'élevait à 6 000 euros.		
Il existe deux possibilités pour déterminer le revenu locatif net imposable.		
Scénario 1 : Régime d'imposition Micro-BIC pour un hébergement touristique non classé - le contribuable peut déduire des charges égales à 50 % du revenu brut		
		EUR
Revenu locatif brut		6 000
Moins les charges déductibles :	abattement de 50 %	(3 000)
Revenu net imposable		**3 000**

Scénario 2 : Régime d'imposition Micro-BIC pour les meublés de tourisme classés - le contribuable peut déduire des charges égales à 71 % du revenu brut		
		EUR
Revenu locatif brut		6 000
Moins les charges déductibles :	abattement de 71 %	(4 260)
Revenu net imposable		**1 740**
***Scénario 3* :** Régime réel - le contribuable peut déduire les charges réelles supportées du revenu brut		
		EUR
Revenu locatif brut		6 000
Moins les charges déductibles :	Frais de gestion	(250)
	Primes d'assurance	(150)
	Frais de réparation et d'entretien	(500)
	Intérêts des prêts	(300)
	Charges de copropriété	(100)
	Amortissements	(2 000)*

Revenu net imposable		**2 700**

Pour chaque scénario, Laura devra payer **(i)** l'impôt sur le revenu au barème progressif et **(ii)** les prélèvements sociaux, en principe au taux de 17,2%, qui seront calculés sur le revenu net imposable.

* Veuillez noter que l'amortissement peut être déduit dans la limite du montant du revenu locatif diminué du montant des autres charges relatives à ces biens. L'excédent d'amortissement pourrait être déduit au cours des années suivantes dans les mêmes limites.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

La Taxe sur la Valeur Ajoutée pouvant s'avérer délicate à appréhender, nous vous recommandons d'y consacrer le temps nécessaire afin de bien comprendre les règles telles qu'elles s'appliquent à votre situation particulière.

D'une manière générale, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est une taxe sur la consommation.
La plupart des biens et services fournis en France sont soumis à la TVA.

Une personne qui fournit des biens et/ou des services en France pourrait avoir à facturer et à payer cette taxe à l'administration fiscale française. Comme tous les autres impôts, nous vous invitons donc à consulter un conseiller fiscal sur vos éventuelles obligations en matière de TVA en France.

Si vous louez actuellement un logement à des hôtes, vous pourriez être tenu d'appliquer la TVA sur le loyer et de reverser ce montant de TVA à l'administration fiscale française. Dans la mesure où Airbnb ne fournit pas un service de location, il vous incombe de tenir compte des obligations locales au titre de la TVA dans le prix de la location.

Dois-je collecter la TVA auprès de mes hôtes si je loue un logement situé en France pour une courte durée ?

En principe, les hébergeurs qui louent des hébergements via des plateformes en ligne sont considérés comme exerçant une activité commerciale aux fins de la TVA.

Toutefois, la location d'hébergement est généralement exonérée de TVA sans possibilité d'opter pour l'application de la taxe, de sorte qu'aucune TVA n'est due.

Néanmoins, la location de ce logement peut être soumise à la TVA si le logement est loué régulièrement avec la fourniture d'au moins trois des services suivants (dans des conditions similaires à des services hôteliers - régime para hôtelier):

- petit-déjeuner ;
- ménage ;
- fourniture de services de blanchisserie ;

- services de réception.

Ainsi, dans le cas où vous fournissez un logement en France et que vous remplissez ces conditions, vous pourriez être susceptible de devoir vous immatriculer à la TVA.

Cependant, il existe une franchise en base de TVA permettant d'éviter d'avoir à s'immatriculer à la TVA. Celle-ci s'applique aux "petites entreprises" (entreprises dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas le seuil applicable défini à l'article 293 B du Code général des impôts, soit 85 800 EUR à la date de publication du présent document).

Enfin, veuillez noter que si vous êtes une personne physique non résidente en France, mais que votre hébergement est situé en France, vous devez vous immatriculer en tout état de cause en France aux fins de la TVA, car aucun seuil de franchise ne vous est applicable.

Dois-je collecter la TVA sur d'autres services liés à la fourniture d'un logement situé en France pour une courte durée ?

Si vous rendez des prestations de services autres que des services d'hébergement celles-ci seront, en principe, soumises à la TVA sous réserve du dépassement du seuil de franchise applicable (voir article 293 B du Code général des impôts).

Si vous êtes résidents en France, vous devez également appliquer la TVA française (autoliquidation) sur les frais facturés par les prestataires de services étrangers tels que les frais de réservation, les frais de commercialisation, etc. Ces prestations ne sont pas soumises à la TVA du pays où le prestataire est établi, si vous lui communiquez votre numéro d'immatriculation à la TVA française. L'exemption de l'article 293 B n'est pas applicable dans ce cas.

Nous vous conseillons de vous rapprocher d'un conseiller fiscal si vous avez besoin d'une assistance pour déterminer si vous devez vous immatriculer à la TVA en France et facturer de la TVA française.

Enfin, pour de plus amples informations sur l'immatriculation à la TVA, nous vous recommandons de consulter le site Internet de l'administration fiscale française - lien.

Je dois appliquer la TVA. Comment déterminer le montant de TVA que je dois collecter auprès de mes hôtes ?

Le montant de la TVA à payer au Trésor français est calculé en prenant le prix HT et en le multipliant par le taux de TVA applicable.

Les taux de TVA varient selon les pays, selon la nature du produit et du service et peuvent changer périodiquement.

À titre d'exemple, à la date de publication du présent document, le taux normal de TVA en France s'élève à 20%, tandis que le taux applicable à la fourniture d'un logement incluant également le petit-déjeuner, le ménage, la fourniture de services de blanchissement et un service de réception sur place est de 10 %.

Toutefois, il existe d'autres taux de TVA actuellement en vigueur en France.

Nous vous recommandons donc de vérifier régulièrement les taux de TVA qui vous sont applicables auprès d'un conseiller fiscal local ou de l'administration fiscale.

Je dois appliquer la TVA. Comment dois-je collecter la TVA auprès de mes hôtes ?

Si vous constatez que vous devez facturer la TVA sur les prestations de service que vous fournissez à vos hôtes, n'oubliez pas que vous devez percevoir cette TVA auprès de vos hôtes, la déclarer et la reverser au Trésor Public dans une déclaration de TVA périodique.

Le montant de la TVA à payer au Trésor public correspond à la différence entre la TVA collectée et la TVA déductible. La TVA collectée est la TVA perçue auprès des hôtes, tandis que la TVA déductible est la TVA payée sur les achats nécessaires à la location de l'hébergement. Le droit de déduire la TVA est soumis à certaines conditions. Dans la mesure où toutes les dépenses ne sont pas déductibles, nous vous recommandons de vous rapprocher d'un conseiller local pour plus d'informations.

En France, la déclaration de TVA couvre généralement une période mensuelle ou trimestrielle (les déclarations de TVA peuvent être déposées trimestriellement si la TVA due est inférieure à 4 000 EUR par an) et doit être déposée entre le 15 et le 24 de la période de déclaration suivante (ainsi, la déclaration de TVA de janvier doit être déposée entre le 15 et le 24 février). Le paiement de la TVA doit intervenir au jour du dépôt de la déclaration de TVA. Il existe également certains régimes simplifiés auxquels vous pouvez recourir sous certaines conditions d'éligibilité, auquel cas une déclaration annuelle pourra être déposée.

Certaines formalités, telles que la remise d'un reçu ou d'une facture à vos hôtes, peuvent être exigées. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet .

Afin d'en savoir plus sur le dépôt des déclarations, veuillez consulter le site Internet de l'administration fiscale française - lien.

Il peut également y avoir des exigences quant à l'utilisation d'une tarification TVA incluse ou hors taxe. Nous vous recommandons de vérifier, auprès d'un conseiller fiscal local, vos obligations en matière de tarification et de facturation.

Je dois appliquer la TVA. Que se passe-t-il si je ne collecte pas la TVA auprès de mes hôtes ?

Si vous êtes tenu de facturer la TVA et que vous ne le faites pas, l'administration fiscale française dispose d'un délai d'au moins trois ans - porté à dix ans en cas de fraude - pour vous contrôler et constater un défaut de paiement et/ou de déclaration de la TVA. En sus de la TVA due, vous pourriez être redevable d'intérêts de retard (0,20 % par mois) et d'une pénalité de 5 % à 80 % du montant de la TVA due. Vous pourriez également faire l'objet de poursuites pénales pour fraude fiscale.