

OBLIGATIONS FISCALES RELATIVES A LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN FRANCE

Les informations ci-dessous constituent un guide destiné à vous aider à vous familiariser avec certaines des obligations fiscales susceptibles de s'appliquer à vous lorsque vous proposez à la location un logement en France, y compris pour de courtes durées.

La fiscalité peut être complexe, il est important de vous assurer de rester à jour de vos obligations fiscales et de vous conformer à vos obligations en la matière. La déclaration ainsi que le paiement des impôts sont à votre charge et aucune taxe ne sera payée en votre nom.

Si vous êtes un particulier et proposez à la location un logement en France, vous devez vous assurer de bien comprendre chacune des taxes suivantes et payer les taxes qui vous concernent;

- Impôts sur le revenu et prélèvements sociaux
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Nous vous prions de bien vouloir noter que ces informations ne sont pas exhaustives et ne constituent en aucun cas un conseil juridique. En cas d'incertitude au sujet de vos obligations fiscales locales, nous vous encourageons à vous rapprocher de votre Service des impôts ou à demander conseil à des professionnels qualifiés.

De plus, nous ne mettons pas à jour les informations contenues dans ce guide en temps réel. Par conséquent, vous devez vous assurer que les lois et procédures n'ont pas changé récemment.

IMPOT SUR LE REVENU ET PRELEVEMENTS SOCIAUX

Lorsque vous percevez un revenu tiré de la location d'un bien sis en France, celui-ci est susceptible d'être assujéti à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux en France. Vous trouverez, ci-dessous, un bref aperçu de l'impôt et des prélèvements sociaux qui seront dus sur les revenus provenant de la location à court terme en France, et de la manière dont cet impôt devra être payé mensuellement ou trimestriellement aux autorités fiscales françaises.

L'année fiscale française commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Les règles spécifiques applicables aux revenus des locations de courte durée.

Les revenus résultant de la location directe ou indirecte **de biens meublés**, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Deux options de taxation sont alors possibles, le choix de cette option de taxation n'est pas lié à la durée de la location mais au montant de vos revenus locatifs :

1. Régime Micro BIC

Le régime des micro-entreprises s'applique au loueur en meublé à la condition que son chiffre d'affaires annuel, ajusté s'il y a lieu, au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année civile, n'excède pas un certain seuil :

- En ce qui concerne les hébergements touristiques non classés - 70 000 €. Un abattement forfaitaire représentatif des dépenses de 50 % sera applicable afin de déterminer le revenu imposable.
- Concernant l'hébergement touristique * - 170 000 €. Un abattement forfaitaire représentatif des dépenses de 71 % sera applicable afin de déterminer le revenu imposable.

Note* : Le régime spécial (souligné ci-dessus) qui permet un abattement forfaitaire de 71 % au titre des dépenses ainsi qu'un plafond relevé, ne concerne pas tous les hébergements touristiques mais seulement ceux classés selon l'article L324-1 du code du tourisme ainsi que les chambres d'hôte au sens de l'article L 324-3 du code de tourisme. La décision de classement est prise par un organisme à la suite d'une visite. Le logement doit répondre à un certain nombre de critères et la demande de classement doit être faite par le bailleur.

Les hébergements touristiques non classés bénéficieront du plafond de de 70 000 € ainsi que de l'abattement standard représentatif de frais de 50 %, comme indiqué ci-dessus.

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 selon les conditions de droit commun, en faisant masse de tous les produits et charges qui trouvent leur origine dans l'opération de location.

Déclaration des revenus en France

Formulaires papier :

- Formulaire 2042 : Formulaire général
- Formulaire 2042 C PRO : Revenus de location (Meublé - régime micro ou régime réel)
- Formulaire 2044 : Revenus de location (Non meublé)
- Formulaire 2031 – 2033 : Revenus de location (Meublé - régime réel)
- Formulaire 2047 – Déclaration des revenus étrangers encaissés par un résident fiscal de France
- Formulaire 2048-IMM - Cessions d'immeubles ou de droits immobiliers. (Formulaire complété par le notaire)

Formulaires en ligne :

- Tous les formulaires sont disponibles en ligne sur le site <http://www.impots.gouv.fr> (veuillez noter que le dépôt d'une déclaration en ligne n'est pas disponible pour un primo-déclarant).

Déclarations des revenus - Date limite de dépôt.

- Formulaire 2048-IMM – L'impôt est calculé et liquidé par le notaire au moment de la vente.
- Formulaire 2031 – 2033 : Revenus de location (Meublé relevant du régime réel) - 3 ou 18 mai (date exacte à confirmer chaque année).
- Impôt sur le revenu :
 - En ligne - début juin (date exacte à confirmer chaque année)
 - Papier - mi-mai (date exacte à confirmer chaque année)

Impôt sur le revenu - Date limite de paiement.

Le paiement doit être effectué via le règlement d'acomptes mensuels ou trimestriels, le solde éventuel est à payer lors de l'émission de l'avis d'imposition annuel. Celui-ci est généralement émis entre le 15 septembre et le 15 décembre de l'année suivant la réception du revenu.

Coordonnées de l'administration fiscale française.

Le service des impôts compétent dépend de votre lieu résidence (Impôt sur le revenu) ou du lieu de situation de votre propriété (taxe foncière, CET). Les coordonnées du service des impôts compétent sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr/portail/contacts

Barème de l'impôt sur le revenu

Barème d'imposition 2017 (sur les revenus de 2017 pour un contribuable célibataire) :

- Jusqu'à 9 807 € : 0 %
- De 9 807 € à 27 086 € : 14 %
- De 27 086 € à 72 617 € : 30 %
- De 72 617 € à 153 783 € : 41 %
- Plus de 153 783 € : 45 %

Si vous êtes résident fiscal de France et célibataire :

- Impôt sur le revenu : Jusqu'à 9 807 € : 0 %
- Prélèvements sociaux : 17,2 %

Si vous êtes non-résident fiscal de France :

- Impôt sur le revenu : A partir du premier euro (Taux d'imposition progressif, compris entre 20 % et 45 % majoré de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant).
- Prélèvements sociaux : 17,2 %

Dépenses déductibles des revenus de location à court terme

1. Régime Micro

Abattement forfaitaire uniquement.

2. Régime réel

Les dépenses résultant d'opérations de toute nature liées à la location, sont des dépenses déductibles : entretien, coût de réparation, taxe foncière (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de gestion, assurance, intérêts d'emprunt, amortissement, etc. (Remarque : cette liste n'est pas exhaustive).

Existe-t-il, en France, des allègements d'impôt sur le revenu qu'un particulier proposant des locations à court terme peut utiliser?

L'article 35 bis du Code Général des Impôts stipule que les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu :

1. Sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, (dès lors que le locataire justifie d'un contrat de travail), et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables;
2. Ou lorsque les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public, une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, lorsque le produit de ces locations n'excède pas 760 € par an.

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

NB. Un amendement au Projet de Loi de Finances pour l'année 2019 menace d'abroger ce dispositif.

Amortissement

La déduction pour amortissement des locaux fournis à titre de logement meublé est soumise aux limites fixées à l'article 39C du CGI. Ainsi, en cas de location meublée d'un bien par une personne physique, le montant de l'amortissement de l'ensemble des biens (immeuble et meubles le garnissant) 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.

Ces déductions doivent être calculées selon les règles comptables.

Obligations fiscales françaises des particuliers non-résidents.

Si vous êtes non-résident fiscal de France, vous êtes redevable de l'impôt sur le revenu français sur vos revenus de source Française.

Veillez-vous reporter à la section « **Barème de l'impôt sur le revenu** »

Obligations fiscales françaises pour un résident fiscal de France recevant des revenus de location étrangers.

Si vous êtes résident fiscal de France, vous êtes redevable de l'impôt sur le revenu Français sur votre revenu mondial.

Sous réserve des conventions fiscales internationales visant à éviter les doubles impositions.

Taxes liées à la propriété de biens immobiliers.

Trois taxes doivent être prises en compte :

1. Taxe foncière

Cette taxe est calculée sur la base de la valeur locative cadastrale et doit être payée par le propriétaire au 1er janvier de l'année (l'assiette et les taux sont calculés localement).

2. La CFE

La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent de manière habituelle une **activité professionnelle non salariée**, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Les activités de location et de sous-location d'immeubles (sauf celles concernant des immeubles nus à usage d'habitation) sont concernées par la CFE, à l'exception de certaines locations meublées incluses dans l'habitation principale du propriétaire.

3. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'IFI est applicable lorsque la valeur nette taxable de votre patrimoine immobilier mondial (pour les contribuables résidents), ou sis en France (pour les contribuables non-résidents), dépasse 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Pour plus de détail veuillez consulter la section « Autre ».

Plus-values immobilières.

L'impôt sur les plus-values immobilières, s'applique à la vente ou au transfert à titre onéreux de propriété de biens situés en France ou hors de France (sous réserve de l'application des conventions fiscales).

La plus-value immobilière est calculée (pour les résidents et non-résidents fiscaux de France) en prenant notamment en compte un abattement calculé en fonction de la durée de détention de la propriété.

Le taux d'imposition applicable à la plus-value imposable est de 19 % + 17,2 % de prélèvements sociaux + une surtaxe de 2 % à 6 % (applicable uniquement aux contribuables non-résidents, pour les plus-values supérieures à 50 000 €)

Remarque : la vente de la résidence principale est exonérée d'impôt, de même que toute vente d'un montant inférieur à 15 000 €.

Autre

Depuis le 1er janvier 2018, l'Impôt Sur la Fortune (ISF) a été remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

L'IFI est applicable aux biens immobiliers détenus (*en France et à l'étranger pour les résidents fiscaux de France - en France uniquement pour les non-résidents fiscaux de France*) à des fins personnelles et qui ne sont pas attribués à l'activité professionnelle du propriétaire.

Le seuil d'imposition demeure à 1 300 000 € et les taux d'imposition demeurent identiques à ceux de l'ISF. L'abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale a été maintenu.

Détermination du revenu net imposable

Laura possède une maison composée de deux chambres en France. Elle loue occasionnellement une chambre le week-end.

Le revenu brut total perçu en 2018 s'élève à 6,000 €.

Il existe deux méthodes de détermination du revenu net imposable.

Scénario 1 - Régime Micro-BIC – Le contribuable peut déduire forfaitairement 50 % du revenu brut au titre des dépenses (Cas des locations de tourisme non classées)

		€
Revenu de location brut		6,000
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	50 % abattement forfaitaire applicable	(3,000)
Revenu net imposable		3,000

Scénario 2 - Régime Micro Bic - Le contribuable peut déduire 71 % du revenu brut au titre des dépenses (Cas des locations de tourisme classées et chambres d'hôte)

		€
Revenu de location brut		6,000
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	71 % abattement forfaitaire applicable	(4,260)
Revenu net imposable		1,740

Scenario 3 - Régime Réel – Le contribuable peut déduire les charges effectivement supportées du revenu brut.		
		€
Revenu de location brut		6,000
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	Frais de gestion	(250)
	Assurance	(150)
	Frais de réparation, de maintenance et d'amélioration	(500)
	Intérêts	(300)
	Taxe foncière	(100)
	Amortissement	(2,000)*
Revenu net imposable		2,700

*Il est à noter que l'amortissement est déductible uniquement dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens. L'excédent est reportable.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

Les impôts et taxes peuvent être délicats à appréhender et vous devriez prendre le temps de comprendre les règles telles qu'elles s'appliquent à vous et à votre situation personnelle.

De manière générale, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en France 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 aux autorités fiscales françaises. Comme toutes les autres taxes, la TVA peut être complexe et nous vous encourageons ainsi à consulter un conseil fiscal sur vos potentielles obligations fiscales en France.

Si vous louez actuellement une chambre à vos hôtes, vous pourriez être tenu d'appliquer la TVA sur le loyer et reverser ce montant de TVA aux autorités fiscales françaises. Comme Airbnb ne fournit pas un service de location, il est de la responsabilité du propriétaire du logement loué de tenir compte des obligations locales en matière de TVA sur le prix de la location.

Dois-je collecter de la TVA auprès de mes clients si je loue un logement pour une courte durée?

En principe, les particuliers considérés comme exerçant une activité commerciale en France doivent facturer la TVA sur les prestations qu'ils fournissent, lorsque les critères de l'immatriculation à la TVA sont remplis.

En France, la location d'un logement est généralement exonérée de la TVA. Cependant, si le logement est loué régulièrement avec la fourniture d'au moins trois des services suivants : petit-déjeuner / ménage / fourniture de services de blanchisserie / réception (i.e. similaires aux services hôteliers), la location de ce logement peut être soumise à la TVA. Ainsi, dans le cas où vous fournissez un logement pour une courte durée et que vous remplissez ces conditions, vous pourriez être susceptibles de devoir vous immatriculer à la TVA.

Cependant, il existe une franchise en base de TVA permettant de ne pas s'immatriculer à la TVA, si vous êtes considérés comme une « petite entreprise » (c'est-à-dire si votre chiffre d'affaire annuel est inférieur à 82.800 €).

Lorsque vous êtes un particulier non-résident en France mais que votre logement est situé en France, vous devriez également envisager de vous immatriculer à la TVA en France, car la franchise en base de TVA ne s'applique pas pour les non-résidents.

Nous vous recommandons de consulter un conseil fiscal si vous avez besoin d'une assistance pour déterminer si vous devez vous immatriculer à la TVA en France et ainsi facturer de la TVA française.

Pour de plus amples informations sur l'immatriculation à la TVA en France, nous vous recommandons de consulter le site de l'administration fiscale française.

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

Les taux de TVA diffèrent d'un pays à l'autre et changent périodiquement. Nous vous recommandons de vérifier régulièrement auprès de l'administration fiscale locale afin d'obtenir les taux de TVA les plus récents pour le pays dans lequel vous devez payer la TVA.

Par exemple, à la date de publication de ce document, le taux de TVA applicable à la mise à disposition d'un logement permanent incluant le petit-déjeuner, le ménage, la fourniture de services de blanchisserie et un service de réception sur place est de 10 %.

Cependant, d'autres taux de TVA sont actuellement en vigueur en France et nous vous recommandons ainsi de confirmer auprès d'un conseil fiscal le taux de TVA applicable aux services que vous fournissez.

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

Si vous devez facturer la TVA sur les prestations que vous fournissez à vos hôtes, veuillez garder à l'esprit que vous devez collecter cette TVA auprès de vos hôtes, la déclarer et la reverser dans une déclaration de TVA périodique. En France, la déclaration de TVA peut être déposée mensuellement ou trimestriellement (les déclarations de TVA peuvent être déposées trimestriellement si la TVA due est inférieure à 4.000 € par an) et doit être déposée entre le 15 et le 24 du mois suivant la période de la déclaration (par exemple la déclaration de janvier doit être déposée entre le 15 et le 24 février). Le paiement de la TVA doit être effectué le même jour que le dépôt de la déclaration. Il existe également certains régimes simplifiés auxquels vous pouvez recourir et auquel cas, produire une déclaration annuelle.

Certaines formalités comme l'émission d'un reçu ou d'une facture à vos voyageurs peuvent être exigées. Vous trouverez de plus amples informations [ici](#).

Afin d'obtenir plus de précisions sur la production des déclarations, veuillez consulter le site Internet de l'administration fiscale française.

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 conseil fiscal local vos obligations en matière de prix et les exigences applicables en matière de facturation.