

MODE D'EMPLOI

Impôts : du nouveau pour les propriétaires de locations meublées 🏠

Les propriétaires bailleurs générant moins de 72.600 euros de revenus annuels grâce à leurs locations meublées devaient jusqu'à présent se manifester avant le 1er février pour être imposés au régime réel. Mais la règle du jeu a changé. Ce qu'il faut savoir pour optimiser l'imposition de son bien.



Les bailleurs en meublé disposent désormais de plus de temps pour demander à être imposés au régime réel du BIC. (Shutterstock/goodluz)

Par **Marie-Eve Frénay**

Publié le 26 janv. 2022 à 11:00 | Mis à jour le 26 janv. 2022 à 11:01

Le printemps est encore loin et la période de déclaration des revenus aussi. Et pourtant, le 1er février était jusqu'alors une date charnière pour certains bailleurs d'un logement

meublé, ceux dont les recettes annuelles sont inférieures à 72.600 euros (6.050 euros mensuels).

En effet, jusqu'à l'année dernière, ceux-ci disposaient seulement du mois de janvier pour choisir **leur mode d'imposition** de l'année. Précisément, une fois passé le 1er février, ils ne pouvaient plus renoncer à leur mode d'imposition par défaut, le micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux), et opter pour le régime réel.

« Le contribuable ne prévient pas les services fiscaux à proprement parler. Le fait de déposer une déclaration afférente à un régime réel vaut option, à l'inverse le fait de cesser de déposer cette déclaration et de porter le montant des BIC sur la déclaration d'ensemble vaut renonciation au régime réel et option pour le micro-BIC. L'option et la renonciation sont tacites. Mais les services fiscaux demandent une déclaration sur papier libre, datée et signée du contribuable », détaille Frédéric Douet, professeur de droit fiscal.

Placements : tout ce qui change à partir de janvier 2022

4 à 5 mois de plus

La loi de finances pour 2022 a modifié le code général des impôts pour octroyer un délai supplémentaire aux contribuables louant un bien meublé. A partir de cette année, ces derniers ont jusqu'à la date limite de dépôt de déclaration des revenus, soit entre mai et juin selon le département de résidence, pour demander à être imposé au régime réel.

Bien que les dates coïncident, la démarche reste inchangée : l'envoi d'un courrier au service des impôts des entreprises référant mentionnant expressément la renonciation au micro-BIC demeure nécessaire. Ainsi, concrètement, si le contribuable envoie son courrier aujourd'hui, l'imposition au BIC réel s'appliquera aux revenus de 2022 à déclarer au printemps 2023. Puis, elle se poursuivra de manière tacite les années suivantes.

Par la suite, si le propriétaire veut revenir sur une imposition au micro-BIC, il doit à nouveau écrire au service des impôts avant la date de dépôt des liasses fiscales, soit début mai. Avant la promulgation du Budget 2022, la date butoir était aussi fixée au 1er février.

« Cela donne plus de liberté aux bailleurs. Cela leur permet de ne pas agir dans l'urgence. En tant qu'accompagnateur, ce report est aussi bienvenu. Il nous permet de prendre plus de temps pour étudier la situation de nos clients », explique aux « Echos » Jean de Balincourt, président-fondateur de Lokizi.

Micro-BIC ou régime réel : comment faire son choix ?

Bien immobilier de **353.000 euros** acquis en 2014 avec un emprunt de **200.000 euros**

Frais (notaire, travaux et mobilier) : **51.399 euros**

Loyers annuels : **15.000 euros**

Salaires annuels : **40.000 euros**

	Micro-BIC	BIC ou réel
Loyers	15.000	15.000
Charges	7.500	21.967
Assurance		100
Frais divers		720
Impôt foncier	Abattement automatique de 50 % des revenus	1.400
Intérêt d'emprunts		3.972
Amortissement :		
• Immobilier (amorti sur 25 ans)		12.547
• Aménagements (amortis sur 10 ans)		1.800
• Mobilier (amorti sur 5 ans)		1.429
Résultat comptable		
Amortissement reportable		6.967
Résultat imposable	7.500	0
Impôt dû sur la location	1.200	0
Prélèvements sociaux	1.291	0
Montant total à payer	2.491	0

« LES ÉCHOS » / SOURCE : LOKIZI

Micro-BIC ou réel : un choix crucial

En effet, pour les bailleurs ayant le choix entre les deux modes d'imposition - pour rappel ceux générant moins de 72.600 euros de revenus par an avec leurs locations meublées (ou 176.200 euros pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte) - cette décision est loin d'être anecdotique. Car selon la situation du propriétaire, l'une ou l'autre des options est à privilégier pour réduire sensiblement l'impôt sur le revenu dû.

Le micro-BIC a l'avantage d'être très simple. Pour tenir compte des charges liées du bailleur, l'administration fiscale applique un abattement automatique de 50 % sur les loyers perçus déclarés (71 % pour les chambres d'hôte et location dans un meublé touristique classé). Ainsi, si la location de longue durée d'un meublé rapporte 15.000 euros par an, le fisc retient 7.500 euros de revenus comme base imposable.

En revanche, dans le cas du régime réel, c'est au bailleur de rapporter dans sa déclaration de revenus les charges afférentes à son bien immobilier et sa mise en location : intérêt d'emprunt, frais d'entretien et travaux, frais de notaire, impôts locaux, primes d'assurance, amortissement du mobilier et du bien. Cela nécessite donc de faire appel à un comptable. Ces charges sont ensuite déduites des loyers annuels. C'est sur ce montant net que la Direction générale des finances publiques calcule l'impôt à payer. S'il est négatif, le bailleur n'est pas imposé sur ses loyers.

« Avec le micro-BIC, les loyers nets sont par définition toujours positifs et déclenchent le paiement d'un impôt sur le revenu pour les ménages imposables. Donc à moins d'avoir des revenus extrêmement faibles en location meublée, moins de 4.000 à 5.000 euros par an, nos clients ont le plus souvent intérêt à passer au régime réel », assure Jean de Balincourt.

Immobilier : les 4 menaces qui pèsent sur l'investissement locatif

Marie-Eve Frenay