



MEUBLÉS DE TOURISME ★★★

FISCALITÉ

Les revenus tirés de la location d'un meublé de tourisme relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (sauf si vous choisissez une structuration juridique différente de votre activité comme par exemple la SCI, SARL, SAS ...). Malgré le caractère commercial de cette catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), la location de meublés de tourisme est, le plus souvent, qualifiée **d'activité dite " civile " sur le plan juridique.**

Les statuts juridiques des loueurs de Meublés de Tourisme

L'activité de location de meublé de tourisme peut être faite sous forme de société ou à titre individuel.

L'entreprise individuelle classique

concerne une majorité des loueurs de meublés non professionnels. En tant que personne physique, l'activité de location est déclarée grâce au numéro SIRET auprès du CFE compétent avec un régime fiscal adapté. Le statut fiscal est celui du LMNP.

Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée (EIRL)

Ce régime permet de protéger ses biens personnels des risques liés à son activité professionnelle (notamment en cas de faillite ou difficultés financières de l'entreprise) en affectant à son activité professionnelle un patrimoine appelé " patrimoine affecté ".

Société Civile Immobilière (SCI)

La SCI a pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier (surtout sur des activités de location non meublée).

Ce statut implique que la société devient propriétaire du ou des biens. Il existe plusieurs types de SCI (familiale classique, d'attribution, de jouissance, etc.). À chaque formule, correspond un objectif patrimonial précis.

Il est possible de constituer une SCI pour de la location de meublés de tourisme. La SCI étant détentrice du patrimoine, elle encaisse les revenus générés par la location des meublés de tourisme, ce qui la rend imposable à l'impôt sur les sociétés. De plus, la SCI peut permettre de faciliter la transmission du patrimoine sous la forme de donation de parts sociales de la SCI en question.

Société À Responsabilité Limitée (SARL)

Une SARL est constituée de deux associés à minima. Elle peut être créée avec peu de capitaux, la responsabilité des associés est limitée au montant de leur apport et elle peut permettre de faire valoir le caractère familial de l'entreprise.

Les SARL sont, en principe, soumises à l'impôt sur les sociétés. Néanmoins, il est possible d'opter pour le régime de l'imposition sur le revenu sous certaines conditions.

Société par Actions Simplifiée (SAS)

Cela se caractérise par une grande souplesse de fonctionnement.

Les associés fondateurs déterminent librement dans les statuts le capital social et les règles d'organisation de la société (une SAS peut néanmoins être constituée que d'un seul associé qui prends le nom de SASU : Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle).

Société Coopérative de Production (SCOP)

C'est une forme d'entreprise qui donne le pouvoir au salarié, elle est gérée et dirigée collectivement par les salariés associés qui détiennent la majorité du capital.

Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés assujetties au taux normal (exonération possible selon les cas). Elle est exonérée de la Contribution Économique Territoriale (CET).

Cas Agricole

Les locations réalisées par les agriculteurs peuvent être mises en place au sein d'un GAEC (Groupements Agricoles d'Exploitation Agricole), d'une EARL (Exploitation Agricole À Responsabilité Limitée) ou d'une SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole).



Les statuts fiscaux des loueurs de Meublés de Tourisme

Il existe 2 régimes fiscaux de location meublée :

- la location meublée non professionnelle (LMNP)
- la location meublée professionnelle (LMP)

Selon le cas (LMNP ou LMP), le **contribuable peut choisir entre le régime micro ou le régime réel.**

- **le régime micro** (si les recettes brutes de location n'excèdent pas un certain montant) permet de retenir un montant de charges évaluées forfaitairement (abattement fiscal selon classement ou non classement) ;
- **le régime réel** (réel normal ou réel simplifié) permet de déduire les dépenses réellement supportées.

Le régime micro n'est pas sans inconvénient puisque le contribuable (LMNP ou LMP) ne peut constater ni imputer des déficits. Il peut néanmoins opter pour le régime réel.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales caractéristiques fiscales de ces 2 régimes.

	LMNP	LMP
Catégorie imposition à l'impôt sur le revenu	BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) non professionnels	BIC professionnels
Conditions pour pouvoir en bénéficier *	Louer un meublé	- Louer un meublé - Recettes annuelles > 23 000 € TTC - Les recettes doivent être supérieures au total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC etc.)
Condition régime micro BIC *	Applicable à condition d'avoir un chiffre d'affaires annuel inférieur à 176 200 € HT* pour les meublés de tourisme classés, ou à 72 600 € HT* dans les autres cas (seuils 2021).	
Imposition au régime micro BIC *	Abattement forfaitaire de 71 % pour les meublés de tourisme classés et de 50% pour les meublés de tourisme non classés. Formulaire n°2042C (annexe déclaration de revenus)	
Régime réel : obligation comptable	Obligation de tenir une comptabilité identique à celle d'un commerçant	
Régime réel : obligations fiscales	Formulaire n°2042C (annexe déclaration de revenus) + Formulaire n°2031 (liasse fiscale avec bilan, résultat et annexes)	
Régime réel : charges déductibles	- Dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration et de gestion - Grosses réparations - Droits de mutation payés à l'acquisition (déduction totale immédiate ou étalement sur 5 ans) - Amortissements du bien immobilier, hors terrain...	
Régime réel : imputation des déficits	Imputables sur les bénéfices des locations meublées exercées à titre non-professionnel au cours des 10 années suivantes	Imputable sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant
Impôts locaux	Soumis à la taxe foncière et à la CFE	Soumis à la taxe foncière et à la CFE
Cotisations sociales RSI *	< 23 000 € : non > 23 000 € : oui à l'URSSAF ou au RSI	Contribuable soumis au RSI ou à l'URSSAF
TVA	En principe : exonération de TVA Exception (article 261 D-4° du CGI) sont imposables, notamment la location par un loueur d'un local offrant, en plus de l'hébergement au moins 3 des 4 prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, réception de clientèle.	



**OFFICE DE TOURISME
TOURS LOIRE VALLEY**
78-82 rue Bernard Palissy
CS 54201
37042 TOURS CEDEX 1

www.tours-tourisme.fr
hebergements@tours-tourisme.fr
02 47 70 37 39