

Location immobilière

Le régime d'imposition des locations immobilières est déterminé en fonction de la nature de la location.

Il faut distinguer les locations d'immeubles non meublés et meublés.

On appelle location meublée la mise à disposition d'un local d'habitation garni de meubles lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

Les locations non meublées sont imposées dans la catégorie des Revenus Fonciers

Les locations meublées sont imposées dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux

REVENUS FONCIERS (locations non meublées)

Les revenus résultant de la location de locaux non meublés dont vous êtes propriétaire sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Micro foncier :

Le régime d'imposition simplifié des revenus fonciers est applicable de plein droit si vous remplissez simultanément les conditions suivantes :

- les immeubles loués sont non meublés,
- le montant total des recettes brutes perçues par le foyer fiscal (toutes propriétés confondues), n'excède pas 15 000 €, quelle que soit la durée de la location au cours de l'année,

Si vous êtes de plein droit dans le champ d'application du régime micro foncier, vous n'avez pas à remplir de déclaration de revenus fonciers.

Indiquez le montant total de vos revenus perçus case 4 a) de votre déclaration des revenus.

Un abattement de 60 % représentatif des frais sera automatiquement appliqué pour déterminer votre revenu imposable.

Si vous percevez des revenus fonciers uniquement au travers de sociétés immobilières ou de FPI, vous êtes expressément exclus du régime micro foncier

Régime réel :

Vous pouvez cependant décider d'opter pour le régime réel des revenus fonciers et déposer une déclaration des revenus fonciers. Cette option est irrévocable pendant cinq ans et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal.

Pour les propriétaires dont les recettes excèdent 15 000 euros, ces derniers doivent de plein droit souscrire la déclaration des revenus fonciers et la joindre à leur déclaration d'impôt sur le revenu.

BÉNÉFICE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (B.I.C.) (locations meublées)

Les locations meublées sont des prestations de service à caractère commercial.

Par conséquent, les revenus résultant de la location de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre non professionnel lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes n'est pas remplie (article 118 septies du code local des impôts) :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 38 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Exonération d'impôt sur les revenus : location meublée d'une ou plusieurs pièces

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 lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- le loueur a déposé au préalable une déclaration de location auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

- les produits bruts de ces locations n'excèdent pas annuellement 4 740 € par pièce, limité à 9 480 € lorsque le montant cumulé concerne la location de plusieurs pièces,

Le non respect d'une de ces conditions entraîne, de plein droit, l'imposition de ces produits dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Exonération de patente :

Les personnes non professionnelles, au sens de l'article 118 septies du code local des impôts, qui louent ou sous louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle sont exonérées de patente.

Régime micro BIC : location meublée

Le régime d'imposition simplifié en micro BIC est applicable de plein droit si vous remplissez simultanément les conditions suivantes :

- les immeubles loués sont meublés,

- le montant total des recettes brutes perçues par le foyer fiscal (toutes propriétés confondues), n'excède pas 38 000 € quelle que soit la durée de la location au cours de l'année.

Si vous êtes de plein droit dans le champ d'application du régime micro BIC, vous n'avez pas de liasse fiscale à remplir.

Indiquez le montant total de vos revenus perçus, case 9-2-1 de votre déclaration des revenus.

Un abattement de 60 % représentatif des frais sera automatiquement appliqué pour déterminer votre revenu imposable.

Régime micro BIC : location d'un meublé classé ou d'une chambre d'hôte labellisée

Le régime d'imposition simplifié en micro BIC est applicable de plein droit si vous remplissez simultanément les conditions suivantes :

- la location est consentie pour une période continue ou discontinue de 4 mois par an minimum,

- le bien loué est soit un meublé classé, soit une chambre d'hôte labellisée, ou à défaut, le loueur a déposé auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon une demande, afin d'obtenir le classement ou le label du logement auprès d'un organisme certifié dans les deux ans à compter du début de la location,

- le loueur a déposé au préalable une déclaration de location auprès de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

Si vous donnez en location un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôtes, indiquez le montant total de vos recettes case 9-2-2 de votre déclaration des revenus. Un abattement forfaitaire de 75 % sera appliqué. Vous pouvez bénéficier de ce régime micro pour l'imposition de vos revenus si vos recettes sont inférieures à 80 000 €.

Régime réel

Si votre activité est imposée selon le régime réel, vous devez tenir une comptabilité conforme au code du commerce et au plan comptable général selon les mêmes règles qu'une société commerciale. Vous pouvez faire appel à un expert-comptable.

Les impôts dus sont les mêmes que ceux dont est redevable une société commerciale.

Vous devez déposer au titre de chacun de vos exercices, une liasse fiscale n° 2031 ainsi qu'une déclaration complémentaire à l'impôt sur les revenus (feuillet n°2). Le résultat de chaque exercice est reporté sur la déclaration des revenus (2ème feuillet).

Déclarations spécifiques aux SCI

Quelle déclaration votre SCI doit-elle remplir ?

Locations non meublées

Dès lors qu'elle met un bien en location non meublée, votre SCI doit déposer une déclaration des sociétés immobilières soumises à l'Impôt sur les Revenus (location non meublée).

Cette déclaration sert à déclarer les revenus de l'ensemble des propriétés bâties et non bâties.

La SCI est imposée à l'impôt sur le revenu mais c'est vous en tant qu'associé qui serez redevable de l'impôt en fonction de votre quote-part du résultat de la SCI.

Locations meublées

Les locations meublées sont des prestations de service à caractère commercial.

Une SCI qui exerce une activité industrielle et commerciale doit être imposée à l'impôt sur les sociétés en son nom propre. Elle ne peut pas être imposée par l'intermédiaire de ses associés selon la quote-part que ces derniers détiennent dans la SCI.

Dès lors qu'elle met un bien en location meublée, votre SCI doit déposer une déclaration n°2065 et ses annexes (2033 et suivants ou 2050 et suivants).

Si votre SCI est dans ce cas, vous devez tenir une comptabilité conforme au code du commerce et au plan comptable général selon les mêmes règles qu'une société commerciale. Vous pouvez faire appel à un expert-comptable.

Les impôts dus par la SCI sont les mêmes que ceux dont est redevable une société commerciale

Revenus immobiliers d'un bien situé en métropole ou au Canada : revenus exonérés pris en compte pour le calcul du taux effectif

Vous devez déclarer les revenus que vous avez réalisés en France ou au Canada et qui, bien que non imposés à Saint-Pierre et Miquelon en vertu des conventions internationales, doivent néanmoins être pris en compte pour calculer le taux d'imposition de vos autres revenus imposables à Saint-Pierre et Miquelon (taux effectif). Vous devez indiquer ces revenus au cadre 8 de la déclaration des revenus pour leur montant après déduction des charges et de l'impôt payé en France ou au Canada.