



Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée

Vérfié le 06 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Régime fiscal du loueur en meublé professionnel \(LMP\) \(https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805)

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que *loueur en meublé non professionnel* (LMNP), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Revenus de 2019 à déclarer en 2020

Revenus concernés

Vous devez déclarer les revenus que vous avez tiré de la location de locaux meublés en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP). Ils constituent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 €
- ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

À savoir : les revenus provenant de la location en meublée pratiquée occasionnellement sont également imposables dans la catégorie des BIC.

Régime fiscal

En fonction des revenus locatifs dégagés, vous pouvez choisir entre un régime *micro-BIC* et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de *bénéfice réel*.

Cas général

Revenus locatifs ne dépassant pas 70 000 €

Régime micro-BIC

Si vos recettes annuelles perçus en 2019 ne dépassent pas 70 000 €, le régime *micro-BIC* (micro-entreprise) s'applique.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

À noter : si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.

Régime dit de bénéfice réel

Si vos recettes annuelles perçus en 2019 ne dépassent pas 70 000 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Revenus locatifs supérieurs à 70 000 €

Si vos recettes annuelles perçus en 2019 sont supérieures à 70 000 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent 70 000 €, vous pouvez bénéficier du régime *micro-BIC* une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

Location saisonnière

Revenus locatifs ne dépassant pas 170 000 €

Régime micro-BIC

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte, et que vos recettes annuelles perçus en 2019 ne dépassent pas 170 000 €, le régime *micro-BIC* (micro-entreprise) s'applique.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vous dépassez ce plafond, vous pouvez bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

 **À noter** : si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.

La location d'un gîte rural ne donne plus droit au régime *micro-BIC*.

Régime dit de bénéfice réel

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles perçus en 2019 ne dépassent pas 170 000 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier.

L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.


Revenus locatifs dépassant 170 000 €

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles perçus en 2019 dépassent 170 000 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), vous devrez payer la cotisation foncière des entreprises (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23547>). Consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Où s'adresser ?

- Service des impôts des entreprises (SIE)  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>)

Déclaration des revenus perçus en 2019

Régime micro-BIC

Si vous relevez du régime *micro-BIC* (micro-entreprise), vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus en ligne ou avec le formulaire n°2042 C-PRO (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>).

Vous devez être inscrit au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Adressez-vous au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire de déclaration de début d'activité :


Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i)

Cerfa n° 11921*05 - Ministère chargé de l'économie



Autre numéro : P0i

Concerne les activités non salariées indépendantes.

Par exemple, le loueur en meublé non professionnel doit adresser ce formulaire au greffe du tribunal de commerce.

Accéder au
formulaire(pdf - 1.1 MB) 
(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11921.do)

 Consulter la notice en ligne

- > Notice pour la déclaration de début d'activité - Personne physique  (<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921>)
- > Guide pratique fiscal pour la déclaration de création d'entreprise BIC/BNC  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855>)

Une fois inscrit, vous obtenez un numéro SIRET à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>), consultez les documents suivants :

- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu 
(https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm)

- [Dépliant d'informations](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) sur les loueurs en meublé non professionnels
- [Notice explicative de la déclaration de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281)

Régime dit de bénéfice réel

Vous devez remplir le [formulaire n°2031-SD](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14120) et reporter les montants sur votre déclaration de revenus [formulaire n°2042 C-PRO](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751).

Vous devez être inscrit au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Adressez-vous au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire :

Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i)

Cerfa n° 11921*05 - Ministère chargé de l'économie

Autre numéro : P0i

Concerne les activités non salariées indépendantes.

Par exemple, le loueur en meublé non professionnel doit adresser ce formulaire au greffe du tribunal de commerce.

Accéder au
formulaire(pdf - 1.1 MB)
(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11921.do)

Consulter la notice en ligne

- > [Notice pour la déclaration de début d'activité - Personne physique](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921)
- > [Guide pratique fiscal pour la déclaration de création d'entreprise BIC/BNC](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855)

Une fois inscrit, vous obtenez un numéro SIRET à reporter sur votre [déclaration complémentaire de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751).

Pour effectuer votre [déclaration de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280), consultez les documents suivants :

- [Brochure pratique de l'impôt sur le revenu](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm)
- [Dépliant d'informations](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) sur les loueurs en meublé non professionnels
- [Notice explicative de la déclaration de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281)

À noter : si vous louez un bien en meublé à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée (à la journée, à la semaine ou au mois) et n'y élisant pas domicile, vous devez payer des cotisations sociales si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €.

Revenus perçus en 2020

Revenus concernés

Vous devrez déclarer en 2021 les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP). Ils constituent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 €
- ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

À savoir : les revenus provenant de la location en meublée pratiquée occasionnellement sont également imposables dans la catégorie des BIC.

Régime fiscal

En fonction des revenus locatifs dégagés, vous pouvez choisir entre un régime *micro-BIC* et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de *bénéfice réel*.

Cas général

Revenus locatifs ne dépassant pas 72 600 €

Régime micro-BIC

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 72 600 €, le régime *micro-BIC* (micro-entreprise) s'applique.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

 **À noter** : si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.

Régime dit de bénéfice réel

Si vos recettes annuelles ne dépassent pas 72 600 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Revenus locatifs supérieurs à 72 600 €

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 72 600 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent 72 600 €, vous pouvez bénéficier du régime *micro-BIC* une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

Location saisonnière

Revenus locatifs ne dépassant pas 176 200 €

Régime micro-BIC

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte, et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 176 200 €, le régime *micro-BIC* (micro-entreprise) s'applique.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vous dépassez ce plafond, vous pouvez bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

 **À noter** : si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.

La location d'un gîte rural ne donne plus droit au régime *micro-BIC*.

Régime dit de bénéfice réel

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 176 200 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*.

L'option doit être exercée avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier.

L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.


Revenus locatifs dépassant 176 200 €

Si vous donnez en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles dépassent 176 200 €, le régime dit de *bénéfice réel* (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), vous devrez payer la cotisation foncière des entreprises (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23547>). Consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Où s'adresser ?

- Service des impôts des entreprises (SIE)  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>)

Déclaration

Les revenus que vous avez perçus en 2020 seront à déclarer en avril 2021.

Textes de référence

- **Code général des impôts : articles 34 à 35 A** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197182&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197182&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Définition des bénéfices industriels et commerciaux (article 34)
- **Code général des impôts : articles 35 bis** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031814917&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031814917&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Exonérations pour les locations meublées (article 35 bis)
- **Code général des impôts : article 50-0** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006199553&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006199553&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Régime des micro-entreprises
- **Code général des impôts : article 155** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197230&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197230&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
- **Bofip-Impôts n°BOI-BIC-CHAMP-40 relatif à la location en meublé** [↗](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3273-PGP) (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3273-PGP>)

Services en ligne et formulaires

- **Impôts : accéder à votre espace Particulier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120>)
Téléservice
- **Déclaration 2020 en ligne des revenus de 2019** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>)
Téléservice
- **Simulateur de calcul pour 2020 : impôt sur les revenus de 2019** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2740>)
Simulateur
- **Déclaration 2020 des revenus de 2019 (papier)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281>)
Formulaire
- **Déclaration 2020 complémentaire des revenus 2019** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1282>)
Formulaire
- **Déclaration 2020 des revenus 2019 : bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14120>)
Formulaire

Pour en savoir plus

- **Comment déclarer mes revenus issus de la location meublée ? (PDF - 70.9 KB)** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/EV/1_declarer/141_autres_revenus/eco-collabo-fiscal-logement-meuble.pdf) (https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/EV/1_declarer/141_autres_revenus/eco-collabo-fiscal-logement-meuble.pdf)
Ministère chargé des finances
- **Le site des impôts** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/>)
Ministère chargé des finances
- **Brochure pratique 2020 - Déclaration des revenus de 2019** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm)
Ministère chargé des finances
- **Impôt sur le revenu : dépliants d'information** [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603>)
Ministère chargé des finances