



La fiscalité dans la location « vide » et dans la location « meublée »

Spécialiste Location - Gestion

	Location « vide »		Location « meublée »	
	Micro-foncier	Régime réel	Micro-B.I.C.	Régime réel
Définition	Le bien doit être complètement vide de tout meuble (à l'exception de placard, cuisine équipée et autres petits équipements) Les revenus tirés de cette location seront à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers.		Le bien doit être pourvu d'un équipement suffisant pour répondre aux besoins essentiels du locataire (exemple : table, chaise, armoire, lit, matériel de cuisine...), voir liste ICI Les revenus tirés de cette location seront à déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	
Champ d'application	Revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 € par an; OU Sur option du propriétaire pour 3 ans obligatoire.	Revenus supérieurs à 15 000 € par an; OU Sur option du propriétaire pour ce régime.	Revenus locatifs inférieurs à 70 000 € par an; <i>(Limite majorée à 170 000 € pour les propriétaires de meublés de tourisme et chambres d'hôtes)</i> OU Sur option du propriétaire à un régime réel	Revenus supérieurs à 70 000 € par an; OU Sur option du propriétaire à un régime réel
Calcul de la base d'imposition	L'administration fiscale pratique un abattement de 30%. L'imposition ne porte donc que sur 70% des revenus locatifs. Aucune charge telle que des travaux ne pourra alors être déduite en plus du forfait.	Le propriétaire doit déclarer son revenu net c'est-à-dire ses revenus bruts déductions faites de toutes les charges afférentes au logement (travaux, frais de gestion, intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, etc.....). L'imposition ne portera que sur le revenu net.	L'administration fiscale applique un abattement de 50%. L'imposition ne porte donc que sur 50% des revenus locatifs. Aucune charge ne pourra alors être déduite en plus du forfait. Les propriétaires meublés de tourisme, chambres d'hôtes bénéficient d'un abattement majoré à 71%.	Le propriétaire est imposable sur son revenu net. Il a donc la possibilité de déduire toutes les charges relatives au bien et même l'amortissement du mobilier. L'imposition ne portera que sur le revenu net.
Formulaire à utiliser	CERFA n° 2042	CERFA n° 2044	CERFA n° 2042 C PRO	CERFA 2031