

Association au service
des entreprises, micro-entreprises et associations

GUIDE FISCAL LOCATION MEUBLÉE

BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

Edition 2026

“ —
ARCOLIB
VOTRE ACCOMPAGNEMENT
FISCALITÉ



Rennes | Paris



02 23 300 600



contact@arcolib.fr

SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE : GÉNÉRALITÉS	5
Chapitre 1 : LES MISSIONS D'ARCOLIB	6
Chapitre 2 : LA LOCATION MEUBLÉE	9
Chapitre 3 : LES TYPES DE LOCATION	10
Chapitre 4 : LMP OU LMNP ?	15
2ÈME PARTIE : CRÉATION ET RÉGIME D'IMPOSITION	17
Chapitre 1 : DÉMARCHES DE CRÉATION	18
Chapitre 2 : RÉGIMES D'IMPOSITION POSSIBLES : MICRO OU RÉEL	20
3ÈME PARTIE : COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ	28
Chapitre 1 : IMMOBILISATIONS OU CHARGES	29
Chapitre 2 : LES CHARGES DÉDUCTIBLES	32
Chapitre 3 : LE TERRAIN	33
Chapitre 4 : LES AMORTISSEMENTS	34
Chapitre 5 : GESTION DES DÉFICITS	43
4ÈME PARTIE : TVA & AUTRES TAXES	46
Chapitre 1 : LA TVA	47
Chapitre 2 : LES AUTRES TAXES	56
5ÈME PARTIE : CHARGES SOCIALES	60
Chapitre 1 : QUI COTISE ?	61
Chapitre 2 : QUELLES BASES ?	63
Chapitre 3 : MODALITÉS DÉCLARATIVES	65
6ÈME PARTIE : CESSATION	67
Chapitre 1 : LA CESSATION D'ACTIVITÉ	68
Chapitre 2 : LES PLUS-VALUES	69
7ÈME PARTIE : PARTICULARITÉS	77
Chapitre 1 : DEMEMBREMENT	78
Chapitre 2 : LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE	80
Chapitre 3 : DISPOSITIF CENSI-BOUVARD	82
Chapitre 4 : RÉPONSES DGFIP	84
Chapitre 5 : LOCATION VIDE A LOCATION MEUBLEE	85
8ÈME PARTIE : ANNEXES	86
2031	87
2033	91
2042-C- PRO	96
1447- C SD	104
2048—IMM-SD	108
INDEX	113
ABRÉVIATIONS	117
NOTES	119
BULLETIN D'ADHESION ARCOLIB	120

ADHÉRER À ARCOLIB, COMBIEN ÇA COÛTE ?

Selon la formule d'adhésion souscrite, vous aurez accès à différents services : CSE, Révision Fiscale, Formations, ECF... choisissez l'option qui convient à vos besoins.

	AVANTAGES CE	ESSENTIELLE	PERFORMANCE Offre la plus populaire	SÉRÉNITÉ Offre la plus sécurisée
CRÉATION ENTREPRISE		99€ TTC / AN	119€ TTC / AN	
MICRO ENTREPRISE	59€ TTC / AN	99€ TTC / AN	119€ TTC / AN	259€ TTC / AN
ENTREPRISE	99€ TTC / AN	199€ TTC / AN	299€ TTC / AN	399€ TTC / AN
ASSOCIATION	59€ TTC / AN			239€ TTC / AN
CABINET COMPTABLE *	99€ TTC / AN			259€ TTC / AN

* Contactez-nous pour réaliser vous même l'audit de vos clients avec **Fisca-Pass** et le suivi comptable des petits dossiers avec **Pilotz** (applications en MARQUE BLANCHE).



Le détail des tarifs est disponible sur le site internet !

Aperçu des services inclus selon la formule :

- DYNABUY
- AUDIT RETRAITE / JURIDIQUE
- REVUE FISCALE et +
- STATISTIQUES & DOCUMENTATION
- FORMATIONS
- FISCA-PASS (ECF)
- RDV
- MOZAIK.CO

LES SERVICES + ARCOLIB

SERVICE DOCUMENTATION, STATISTIQUES & TÉLÉTRANSMISSION

- Pour tous : Des ressources disponibles en ligne
- Pour les formules Essentielle, Performance, Sérénité : Obtenez les réponses à des questions précises par téléphone avec votre référent dossier. Recevez les statistiques de votre profession pour situer votre performance. Déléguez-nous la télétransmission de vos liasses après vérification.



Lors d'un **ECF**, 10 points fiscaux, définis par l'administration, sont vérifiés.

Cabinets comptables, réalisez-le vous même pour vos clients, en **marque blanche**.



Cabinets comptables, automatisez la comptabilité de vos **petits dossiers BNC et LMP/LMNP**.

Simple d'utilisation l'**interface client** permet la transmission des documents et le suivi de l'activité.

AUDIT RETRAITE ET PRÉVOYANCE

Grâce à une collaboration avec un prestataire de confiance, profitez d'un audit pour sécuriser votre fin d'activité.

Ce rendez-vous gratuit est sans engagement de votre part.

FORMATIONS

- Adhérents ou non
- En visio
- Formateurs experts
- Gratuite si formule souscrite
- ou à partir de 120€^{TTC}

CATALOGUE COMPLET



AVANT-PROPOS

La **location meublée** occupe aujourd'hui une place importante dans le paysage immobilier français. Qu'elle soit exercée à titre principal ou accessoire, elle obéit à des règles fiscales et comptables spécifiques qui peuvent soulever de nombreuses interrogations pour les loueurs et leurs conseils.

C'est précisément pour **vous accompagner** dans la compréhension et l'application de ces règles qu'a été conçu ce guide.

Nous avons le plaisir d'en présenter aujourd'hui la **troisième édition**, mise à jour afin de tenir compte des évolutions législatives, réglementaires et pratiques intervenues dernièrement.

Depuis la première édition, notre objectif est resté constant : vous proposer un **document pédagogique, accessible et opérationnel, permettant d'appréhender les principaux mécanismes fiscaux applicables à cette activité**. Ce guide a vocation à apporter des repères clairs, à rappeler les **principes essentiels du régime fiscal des loueurs en meublé** et à illustrer certaines situations fréquemment rencontrées.

La réalisation et la mise à disposition d'un tel guide constituent un travail conséquent et elle s'inscrit pleinement dans **notre mission d'accompagnement, d'information et de prévention qu'ARCOLIB assure toujours auprès de ses adhérents**.

Notre environnement a profondément évolué ces dernières années. Les avantages fiscaux historiquement associés à l'adhésion ont progressivement disparu. Cette évolution pourrait laisser penser que l'adhésion à ARCOLIB présente désormais un intérêt limité. Nous sommes convaincus du contraire. Au-delà des seuls dispositifs fiscaux, **l'adhésion à ARCOLIB demeure un levier essentiel pour bénéficier d'un accompagnement, d'outils pédagogiques, d'une veille réglementaire et d'un regard extérieur sur les obligations déclaratives**. Elle contribue également à maintenir un réseau d'expertise et de services utiles à l'ensemble des adhérents. Et **d'autres services** sont apparus tel un comité d'entreprise externalisé, un accès à une bibliothèque en ligne, etc....cf page 3.

C'est aussi grâce au **soutien de nos adhérents** que des ressources telles que ce guide peuvent continuer d'exister.

Nous remercions l'ensemble de nos adhérents et de nos membres correspondants pour la confiance qu'ils nous accordent et espérons que cette **troisième édition du guide fiscal de la location meublée** constituera, pour chacun de ses lecteurs, un outil utile.

Une version pdf de ce guide est disponible sur notre site www.arcolib.fr

Et n'oubliez pas d'utiliser la dernière page, sans modération.....

Bonne lecture.

L'équipe d'ARCOLIB



Conception - Réalisation :
ARCOLIB

Directrice de la publication :
Odile LE BIHAN

Rédaction initiale :
Isabelle COURTEIL & l'équipe BIC

Mise à jour :
Isabelle COURTEIL

Couverture et impression :
ARC EN CIEL Imprimeurs FOUGÈRES (35)

GÉNÉRALITÉS

PLAN DE LA PREMIÈRE PARTIE

Chapitre 1 : LES MISSIONS D'ARCOLIB	6
1000 A. Adhésion à ARCOLIB. Définition de la location meublée	6
1003 B. Revue fiscale externalisée	6
1004 C. L'examen de conformité fiscale (ECF- FISCA-PASS)	8
1005 D. L'automatisation comptable (PILOTZ)	8
1006 E. Les formations	8
1007 F. Les services + d'ARCOLIB	8
Chapitre 2 : LA LOCATION MEUBLÉE	9
1101 A. Définition de la location meublée	9
1102 B. Meubles obligatoires	9
Chapitre 3 : LES TYPES DE LOCATION	10
Section n°1 : Location de longue durée	10
1201 A. Contrat de location	10
1202 B. Durée de location	10
1203 C. Dépôt de garantie	10
1204 D. Etat des lieux	10
1205 E. Réglementation en matière de loyer	10
Section n°2 : Location de courte durée	11
1210 A. Meublés de tourisme	11
1213 B. Chambres d'hôtes	12
Section n°3 : Autres logements	14
1220 A. Résidences services	14
1221 B. Mobil-homes	14
Chapitre 4 : LMP OU LMNP ?	15
1301 A. La location meublée professionnelle	15
1304 B. La location meublée non professionnelle	16

1000 A - Adhésion à ARCOLIB

L'adhésion à ARCOLIB est matérialisée par l'établissement d'un bulletin d'adhésion en ligne sur www.arcolib.fr (**signature électronique**). Il peut aussi être adressé au format papier ou en PDF

1001 Nature de l'activité

Que vous soyez une entreprise, une micro-entreprise, un créateur d'entreprise, une association ou un cabinet comptable, les missions que proposent ARCOLIB vous concernent.

Peuvent adhérer à ARCOLIB :

- les professionnels dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu selon un régime réel dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC), des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et des bénéfices agricoles (BA) ;
 - les contribuables qui disposent de revenus non professionnels imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, soumis au régime de la déclaration contrôlée de droit ou sur option ;
 - les professionnels relevant du statut du micro-entrepreneur
 - les loueurs en meublé.
- **a. Exercice de la profession sous la forme d'une entreprise individuelle** : les contribuables exerçant sous la forme d'une entreprise individuelle peuvent adhérer à ARCOLIB.
 - **b. Exercice de la profession sous la forme de société** : Peuvent adhérer à ARCOLIB, les personnes morales exerçant une profession libérale ou titulaires d'une charge ou d'un office et n'ayant pas la qualité de commerçant, sous réserve de leur assujettissement à l'impôt sur le revenu.

Il s'agit des :

- Sociétés civiles : SCI dont les revenus proviennent de sous-location de locaux **non meublés** constituent des **BNC Non Professionnels**. Lorsqu'il s'agit de revenus de sous-location en meublé ceux-ci sont imposables en BIC.
SCP et SC (sauf option à l'IS conformément au **h du 3 de l'article 206 du CGI**).
- SEP et SDF
- SNC lorsque celle-ci exerce de manière exclusive une activité de nature non commerciale
- Sociétés de capitaux : EURL (sauf option à l'IS), SEL unipersonnelles dont les bénéfices sont imposables à l'IR, Sociétés ayant opté pour le régime des sociétés de personnes

1002 Fin de la réduction d'impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion ARCOLIB
Article 11 de la loi de Finances pour 2025

Jusqu'au 31/12/2024, les professionnels adhérents d'ARCOLIB pouvait bénéficier d'une réduction d'impôt (jusqu'à 915 €) pour leur frais de comptabilité et d'adhésion à ARCOLIB lorsque les recettes annuelles n'excédaient pas la limite du Micro et qui déposaient une déclaration 2031.

1003 B - Revue fiscale externalisée

L'adhésion à ARCOLIB implique, pour les adhérents imposés d'après leur bénéfice réel, de respecter certains engagements. ARCOLIB n'est en mesure d'assurer sa mission que si les éléments dont elle dispose reposent sur une comptabilité sincère.

- **a. Contrôle des documents comptables** : ARCOLIB doit s'assurer que ses adhérents se conforment à la nomenclature comptable pour tenir leurs documents comptables ou à l'un des plans comptables professionnels agréés par le ministre de l'économie et des finances.
- L'adhérent tient lui-même sa comptabilité et élabore sa déclaration de résultats :
ARCOLIB doit s'assurer régulièrement que ses documents comptables (livre-journal, registre des immobilisations) sont correctement servis.

Dans cette optique, ARCOLIB procède au contrôle complet de la comptabilité de ses Adhérents le cas échéant.

À cette fin, ARCOLIB a la possibilité de demander à l'adhérent :

- la copie de plusieurs pages du livre-journal, servi au jour le jour et présentant le détail des recettes et des dépenses professionnelles ;
- la copie de balances ou des extraits de grands livres pour des comptabilités tenues par des moyens informatiques ;

Le contrôle du respect de la nomenclature comptable, d'un plan comptable professionnel ou du plan comptable général doit être annuel.

- L'adhérent fait appel à un professionnel de la comptabilité pour l'élaboration de sa comptabilité et sa déclaration de résultats :
Le professionnel de l'expertise comptable peut attester (au plus tard lors de l'envoi de la première déclaration de résultats), sous format papier ou dématérialisé, que la comptabilité de l'adhérent est établie conformément aux normes professionnelles auxquelles il est soumis et que les déclarations fiscales communiquées à l'administration fiscale et à ARCOLIB sont le reflet de la comptabilité et qu'elles sont conformes aux exigences de l'**article 99 du CGI**.
- **b. Contrôle des déclarations :** ARCOLIB procède à un contrôle des déclarations de résultats et des déclarations de taxes sur le chiffre d'affaires.
Ce contrôle permet de veiller à ce que les documents que les adhérents lui font parvenir soient correctement établis, complets et servis conformément aux notices fiscales et qu'ils ne comportent pas d'erreurs matérielles.
À l'occasion de ce contrôle, ARCOLIB doit également s'assurer, notamment avant la délivrance de l'attestation d'adhésion annuelle, que les conditions liées à l'adhésion soient remplies.
- **c. Principe de la revue fiscale externalisée :** Le contrôle des déclarations (et annexes) est destiné à déceler les anomalies apparentes que peuvent comporter ces documents.
ARCOLIB s'assure de la régularité de chacune des déclarations de résultats, de taxes sur le chiffre d'affaires et de CVAE qui lui sont adressées par ses adhérents. À cet effet, peuvent être demandés, tous renseignements et documents utiles :
 - d'une part, les résultats fiscaux et la comptabilité établie conformément aux plans comptables visés à l'**article 1649 quater G du CGI**,
 - et d'autre part, les déclarations de résultats, de taxes sur le chiffre d'affaires et de CVAE.
 Ce contrôle ne peut être dissocié de la régularité de la comptabilité, avec laquelle la déclaration fiscale doit être cohérente.
ARCOLIB dispose d'une certaine latitude dans le choix des techniques à mettre en œuvre afin de procéder aux demandes de renseignements nécessaires à la réalisation du contrôle de concordance, de cohérence et de vraisemblance des déclarations de taxes sur le chiffre d'affaires avec les déclarations de résultats.
Il doit également :
 - surveiller l'évolution des différents postes de recettes et de dépenses sur plusieurs années ;
 - tirer des ratios qui lui paraissent plus particulièrement significatifs et comparer le cas échéant ces ratios avec ceux qu'il dégage pour des activités exercées dans des conditions similaires.
 L'adhérent doit être interrogé de manière suffisamment précise afin d'obtenir des réponses utiles permettant d'établir une analyse fiable de sa situation fiscale et de conclure à la sincérité de ses déclarations fiscales. L'attention des adhérents est systématiquement appelée sur les anomalies relevées et sur la nécessité de les expliquer et de les corriger. L'organisme s'assure que ses recommandations sont suivies d'effet.
- **d. Contrôle de validité du Fichier des Ecritures Comptables :** Afin d'être en conformité avec les normes du livre des procédures fiscales, le professionnel doit être en mesure, soit lui-même, soit via son professionnel de l'expertise comptable, d'attester que le logiciel utilisé est conforme aux exigences techniques de l'administration en vertu d'une attestation fournie par l'éditeur de logiciel (**BOI-DJC-OA-20-10-10-30 § 200**).
- **e. Télétransmission :** ARCOLIB a l'obligation de dématérialiser et de télétransmettre aux services fiscaux, selon la procédure prévue par le système de transfert des données fiscales et comptables (TDFC), les attestations qu'elle délivre à ses adhérents, ainsi que les déclarations de résultats, leurs annexes et les autres documents les accompagnant. L'adhérent doit donner mandat à ARCOLIB pour transmettre les informations correspondant à ses obligations déclaratives.
L'obligation de télétransmission s'impose à ARCOLIB et non à ses adhérents.
- **f. Prévention des difficultés :** Dans le cadre de sa mission d'accompagnement, ARCOLIB doit sensibiliser ses adhérents au respect des obligations fiscales de paiement.
En cas de demande concernant notamment les démarches à entreprendre auprès du service des impôts gestionnaire, ARCOLIB oriente l'adhérent vers des instances d'aides aux entreprises en difficultés (Commission des chefs de service financiers [CCSF], Comité départemental d'examen des problèmes de financement des entreprises [CODEFI], Médiation du crédit, etc.) ou l'éventuelle plus-value du recours à un conseil.
Par ce rôle pédagogique auprès de l'adhérent, l'organisme accompagne l'entreprise en difficulté et l'informe des solutions

1004 C - L'Examen de Conformité Fiscale (ECF - FISCA-PASS)

Pour les professionnels, l'examen de conformité fiscale permet à une entreprise, quelles que soient sa taille et sa forme juridique, de recourir aux services d'un prestataire, en vue de valider de manière préventive certains points fiscaux usuels. Les loueurs en meublés non professionnels ne sont pas concernés par l'ECF.

1005 D - L'automatisation comptable (PILOTZ)

ARCOLIB propose une plateforme d'automatisation destinée aux professions libérales et aux loueurs en meublé.

L'automatisation comptable consiste à traiter automatiquement les opérations comptables courantes grâce à :

- l'import des opérations bancaires par la synchronisation du compte bancaire à la plateforme comptable ;
- la catégorisation des opérations, en recettes et en dépenses, de façon automatique ;
- au calcul et à la gestion de la TVA ;
- au calcul et à la gestion des immobilisations ;
- au stockage des justificatifs ;
- la préparation des documents comptables ;
- la clôture d'exercice comptable ;
- la télétransmission de la déclaration fiscale.

Avec cette solution comptable proposée, ARCOLIB offre une approche cohérente de l'automatisation comptable.

1006 E - Les formations

Que vous soyez adhérents ou non adhérents, ARCOLIB propose un catalogue complet de formations en ligne (visio).

Les thèmes sont variés et répondent à une problématique constamment observée au quotidien :

- la comptabilité et la fiscalité ; le droit ;
- l'immobilier ;
- le retraite ;
- l'intelligence artificielle ;
- la communication ;
- les outils Microsoft Office ;
- le Soft Skills....

Le catalogue est consultable sur notre site. Les formations sont gratuites selon les packs d'adhésion ou payantes.

1007 F - Les services + d'ARCOLIB

De par son expérience, ARCOLIB permet de comprendre et d'analyser son activité fiscale.

Pour cela, ARCOLIB met en place, sur son site, des outils de performance et de sécurisation fiscales.

Sont présents notamment :

- des statistiques (évaluation de la clientèle, professions à la loupe...) ;
- une boîte à outils (fichiers de calculs, annexes, modèles de rescrits..) ;
- de la documentation (guides fiscaux, fiches métiers...) ;
- les différents formulaires : déclaration n°2031, notices...

L'ensemble de ces services garantit une analyse approfondie de toutes les professions, qu'elles soient en BNC, BIC ou BA. C'est grâce à la mise à jour de ces services qu'ARCOLIB permet de fournir un service documentation pointu et une qualité de rendez-vous avec ses adhérents.

1008 Le comité d'entreprise et le service « Presse »

Une plateforme d'achats pour les besoins professionnels et les plaisirs personnels sont inclus dans l'adhésion.

Par ailleurs, une plateforme de contenu Presse, Livres & BD ainsi que des vidéos en illimité à tarif préférentiel sont disponibles.

Le but est de profiter pleinement des avantages privés qu'offre ce service.

1009 Un audit Retraite - Prévoyance

La retraite étant une étape clé de la vie, ARCOLIB ouvre la voie à un audit Retraite - Prévoyance afin d'anticiper ces événements.

La réalisation de cette audit doit permettre de comparer et d'optimiser les différents scénarios qui se profilent.

1101 A - DÉFINITION DE LA LOCATION MEUBLÉE

Si d'un point de vue juridique, la location meublée est une activité civile, elle est d'un point de vue fiscal une activité commerciale, et elle relève de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). **Art. 35 du CGI et BOI-BIC-CHAMP-40-20 Art**

Elle se distingue de la location nue notamment par le fait que le logement loué est muni du mobilier nécessaire à la vie quotidienne. La location nue et la location meublée sont en outre régies par des règles différentes notamment sur la durée du bail, le dépôt de garantie et la déclaration des résultats.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, nommée plus communément loi ALUR, définit la location meublée comme suit :

« Un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. » (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - Art. 25-4)

1102 B - MEUBLES OBLIGATOIRES

Le décret **(2015-981 du 31/07/2015 - Art. 2)** liste les meubles obligatoires dans une location meublée à titre de résidence principale :

- Literie comprenant couette ou couverture,
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
- Plaques de cuisson,
- Four ou four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur (ou au minimum un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °),
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- Ustensiles de cuisine,
- Table et sièges,
- Etagères de rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Pour les meublés de tourisme, il est fait référence à la notion d'habitabilité : le locataire doit pouvoir y vivre avec ses seules affaires personnelles.

« Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. Les meubles doivent être suffisants pour donner au local un minimum d'habitabilité ».

Loi 2024-1039 du 19 novembre 2024
BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 1 à 30

Il faut être vigilant sur les équipements présents dans le logement car les conséquences peuvent être importantes. Par exemple, la seule présence d'une cuisine équipée n'est pas suffisante pour avoir la qualification de location meublée. Dans ce cas, l'activité sera requalifiée en location nue avec des conséquences notables au niveau de l'imposition.

La location meublée peut être classée en trois catégories :

SECTION N° 1

LOCATION DE LONGUE DURÉE

Le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

La résidence principale « est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure » **Loi n° 89-462 Art. 2 du 6 juillet 1989**



Ce type de location est très encadré :

1201 A - CONTRAT DE LOCATION

Ce bail doit respecter le contrat type de location de logement meublé figurant en **annexe 2 du décret du 29 mai 2015 (n°2015-587)**. La résiliation du bail est possible par le locataire à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

Le propriétaire doit quant à lui respecter un préavis de 3 mois avant la fin du bail et la résiliation doit être motivée comme par la vente, la reprise du logement pour y habiter ou y loger un proche.

1202 B - DURÉE DE LOCATION

Le bail est conclu pour une durée minimale d'un an et est reconduit tacitement (pour une période d'un an).

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas la reconduction tacite ne s'applique pas.

Pour le bail étudiant, si le bailleur et le locataire souhaitent poursuivre leur relation contractuelle, il sera nécessaire de conclure un nouveau bail.

1203 C - DÉPÔT DE GARANTIE

Le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie par le locataire, il s'élève au maximum à deux mois de loyer.

1204 D - ETAT DES LIEUX

En cas de conflit, si le juge considère que le logement ne répond pas aux critères d'un logement meublé, il peut requalifier le bail en location vide et donc l'imposition se fera en revenus fonciers.

Si l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait, le logement sera considéré comme avoir été remis au locataire en bon état.

L'état des lieux est obligatoire, il décrit l'état du logement et de ses équipements.

1205 E - RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE LOYER

La zone où se situe le bien loué va déterminer la liberté au propriétaire de fixer ou non le loyer.

Il existe 2 types de zones :

- En zone non tendue

Lors de la mise en location du bien pour la première fois (ou en cas de changement de locataire), le propriétaire peut fixer librement le prix du loyer.

- En zone tendue

Lors de la mise en location du bien le propriétaire reste libre de fixer le loyer lors de la première mise en location. En revanche, le montant du loyer est plafonné lors du changement de locataire et lors du renouvellement du bail.

Au départ du locataire et lors du renouvellement du bail, le loyer ne doit pas dépasser le dernier loyer payé par l'ancien locataire, majoré de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Le nouveau loyer peut être augmenté si certains travaux sont réalisés ou si les loyers étaient sous évalués. Après plus de 18 mois d'inoccupation, le prix est fixé librement.

SECTION N° 2

LOCATION DE COURTE DURÉE

La loi Hoguet indique que la location de courte durée est une location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (avec un même locataire).

Loi 70-9 du 2 janvier 1970 art. 1-1

Les différentes modalités liées à ce type d'usage du logement comme le bail, la durée du bail, le dépôt de garantie sont moins réglementées que pour la location de longue durée,  **Tableau § 1214.**

La location saisonnière implique des démarches spécifiques (déclaration préalable en mairie) et elle est soumise à la taxe de séjour. Son montant est fixé par la commune  **Partie « Autres taxes » § 4212.**

La location de courte durée inclut les locations de meublés de tourisme et les chambres d'hôtes.

1210 A - MEUBLÉS DE TOURISME

Il s'agit « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

Code du tourisme article L. 324-1-1

Le meublé de tourisme peut faire l'objet d'un classement officiel en étoiles. Il peut également être labellisé.

Aujourd'hui, tout loueur, professionnel ou non, qui offre à la location un meublé de tourisme qui est **sa résidence** secondaire (classée ou non) doit en faire la déclaration préalable en mairie. **Code du tourisme art. L 324-1-1.** Une déclaration de changement d'usage est obligatoire **Loi 2024-1039 du 19/11/2024**

Les résidences principales proposées à la location meublée saisonnière sont concernées par la demande préalable obligatoire.

1211 - Le classement

Le classement est facultatif, il permet d'indiquer et de certifier un niveau de confort et de prestations.

Faire classer son meublé de tourisme vise à attester de la qualité du bien loué sous la forme d'un classement allant de 1 à 5 étoiles. Il peut contribuer à augmenter les chances de trouver un locataire.

Spécifique à la location d'un meublé de tourisme, le classement ne peut être obtenu que par l'intermédiaire de deux types d'organismes :

- Les organismes de contrôle accrédités par le Comité Français d'accréditation, plus simplement appelé le COFRAC ;
- Les organismes de contrôle titulaires d'un agrément selon les conditions mentionnées à l'article L324-1 du Code du tourisme.

L'exploitant de l'hébergement a le libre choix de l'organisme évaluateur accrédité (liste disponible sur le site d'Atout France ou sur le site du Cofrac).

L'inspecteur classe le bien en fonction de grilles pré-établies. Le classement est valable 5 ans.

Ce classement a des incidences fiscales :

Jusqu'à la loi de finances 2024, procéder au classement de son meublé de tourisme permettait, au micro-BIC, de bénéficier d'un abattement forfaitaire d'un montant de 71% des recettes, dans la limite d'un chiffre d'affaires annuel de 188 700 €. Le classement contribuait donc à favoriser très largement la fiscalité d'un meublé de tourisme puisque les meublés de tourisme non classés voyaient leur régime fiscal aligné sur celui des meublés de longue durée avec un abattement de 50 %, dans la limite de 77 700 €.

La loi de finances 2024 a considérablement réduit les seuils et taux d'abattement du régime micro-BIC pour les meublés de tourisme non classés : l'abattement est de seulement 30 %, et dans la limite d'un chiffre d'affaires de 15 000 €.

Ci-après un tableau récapitulant les règles d'imposition des loueurs en meublés de tourisme .

Si de fausses informations concernant le classement du logement sont communiquées, l'amende encourue peut atteindre 3 750 € (ce montant est doublé cas de récidive). **décret n°67-128 du 14 février 1967**

	RÈGLES APPLICABLES POUR LES REVENUS 2025		RÈGLES APPLICABLES A COMPTER DES REVENUS 2026	
	Seuil de CA	Taux d'abattement	Seuil de CA	Taux d'abattement
Meublés de tourisme classés	77 700 €	50 %	83 600 €	50 %
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %

1212 - La labellisation



Plusieurs labels existent, les plus connus sont Gîtes de France et Clévacances. Ces labels garantissent des normes de confort précises (en 1, 2, 3, 4 et 5 épis) et le respect d'une charte nationale.

1213 B - CHAMBRES D'HÔTES

1214 - Généralités

Les articles L.324-3 et D. 324-13 et suivants du code du tourisme définissent les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Les chambres d'hôtes doivent être situées dans la résidence du propriétaire, qu'il s'agisse du même bâtiment ou d'un bâtiment annexe (la chambre d'hôte peut être située dans une dépendance à proximité immédiate de l'habitation principale de l'hôte).

La location d'une chambre d'hôte comprend **obligatoirement** la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture du linge de maison) et du petit déjeuner.

L'entretien des chambres est assuré quotidiennement. Les draps et linge de toilette sont fournis par les propriétaires sans frais supplémentaires.

Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

L'accueil doit être assuré par le propriétaire qui ne peut pas louer plus de 5 chambres par logement.

La capacité d'accueil est limitée à 15 personnes en même temps.

La chambre d'hôte se différencie d'un meublé de tourisme par la présence effective du propriétaire sur les lieux.

En outre, contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel. Elle peut cependant bénéficier de labels spécifiques tels que Clévacances, Bienvenue à la ferme, Gîtes de France.....

Dans le cas où l'hôte propose des repas, il s'agit de tables d'hôtes et cette prestation supplémentaire est réglementée.

Un seul menu doit être proposé et le repas doit être pris avec le propriétaire.

L'activité de location de chambres d'hôtes ne fait pas l'objet d'un classement administratif comme les locations de logements meublés de tourisme.

En revanche, de nombreux réseaux privés existent pour classer et promouvoir les chambres d'hôtes. Ce classement juge le confort et les services de la chambre, il n'est pas obligatoire. Exemples de labels : Clévacances, Bienvenue à la ferme, Gîtes de France.....



1215 - Déclaration d'activité

Le propriétaire doit obligatoirement déclarer la location auprès de la mairie du lieu de l'habitation concernée. A défaut, il encourt une amende de 450 €. **Article R 324-15 et 16 du code du tourisme**

L'activité de chambre d'hôte doit en outre être déclarée via le guichet unique. Elle est juridiquement agricole si elle a pour support l'exploitation agricole.

1216 - Aspect fiscal

Lorsque l'activité de chambre d'hôtes est complémentaire à une activité agricole, elle relève du régime applicable aux bénéfices agricoles.

Dans les autres situations, les revenus générés relèvent du régime des bénéfices industriels et commerciaux.

Le régime micro-BIC est applicable si les recettes annuelles sont inférieures à 77 700 € en 2025, et 83 600 € à compter des revenus 2026. Le seuil était auparavant de 188 700 €, revu à la baisse suite à l'entrée en vigueur de la loi Le Meur. L'abattement forfaitaire est de 50 %.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € TTC par an, le loueur de chambre d'hôtes est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises). **BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 170**

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le loueur de chambres d'hôtes est soumis à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

Si la commune de la chambre d'hôtes a institué la taxe de séjour, l'exploitant en est redevable selon le montant appliqué (par adulte et par nuit). Il peut varier en fonction des classements et le tarif doit être affiché avec les autres tarifs.

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET. Certains exploitants peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction.

1217 - Aspect social

Les revenus annuels tirés de la location de chambres d'hôtes qui n'excèdent pas 13 % du PASS, soit 6 248 € en 2026, relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Ces recettes sont restées soumises aux prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % (depuis la LFSS 2026).

Au-delà, le loueur doit s'affilier et cotiser soit au régime social des travailleurs indépendants, la SSI, soit auprès de la MSA.

Base et montant des cotisations sociales :

- Auto entrepreneur :

Sur le montant des recettes supérieur au montant des recettes correspondant à 13 % du plafond de la Sécurité sociale pour l'année d'affiliation, puis sur le montant des recettes dès le 1er euro pour les années suivantes.

Le taux est de 21,2 %.

- Travailleur indépendant :

Sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur à 13 % du plafond de la Sécurité sociale pour l'année d'affiliation, puis sur le montant des revenus dès le 1er euro pour les années suivantes

En cas d'application du régime micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale.

Les exploitants agricoles sont soumis aux cotisations sociales de la MSA et relèvent de règles spécifiques.

1214 - Réglementation location longue durée et courte durée

USAGE DU LOGEMENT	LONGUE DURÉE	COURTE DURÉE
Durée de location	Minimum 1 an renouvelable par tacite reconduction 9 mois si le locataire est étudiant (non renouvelable)	Entre 1 et 90 jours maximum
Obligations déclaratives et administratives	Inscription au répertoire SIRENE et au SIE	- Inscription au répertoire SIRENE et au SIE Particularité : déclaration en mairie du meublé obligatoire, parfois une obtention d'autorisation de changement d'usage et de destination du bien est également nécessaire Articles L 324-1-1, II et III du code du tourisme
Contenu du contrat	Réglementé	Réglementé conformément aux spécificités de cette location
Ameublement du logement	La liste des éléments indispensables est réglementée	La liste des éléments détermine en partie le classement de 1 à 5 étoiles (le classement est une démarche facultative)
Loyer	Libre ou réglementé	Libre
Dépôt de garantie	2 mois de loyers maximum (hors charges)	Libre
Fin de bail, résiliation par le propriétaire	3 mois avant échéance du bail, résiliation motivée	Pas de préavis, le bail prend fin à l'échéance
Fin de bail, résiliation par le locataire	Etudiant : pas de préavis, le bail prend fin à l'échéance	Si prévu au contrat

SECTION N° 3

AUTRES LOGEMENTS

1220 A - RÉSIDENCES-SERVICES

Les résidences-services sont proposées à une clientèle spécifique :

- résidence de tourisme pour la clientèle touristique en court séjour,
- résidence sénior pour les retraités,
- établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- résidence d'affaires pour les voyageurs en déplacement professionnel,
- studios pour les étudiants.

Un bail commercial avec une société d'exploitation est établi. C'est la société d'exploitation qui se charge de la gestion de la location.

1221 B - MOBIL-HOMES

Le régime fiscal du loueur en meublé s'applique également aux propriétaires de mobil-home exerçant une activité locative.

A noter que le mobil-home étant un bien mobilier, son acquisition ne nécessite pas d'acte notarié.

Par ailleurs, le mobil-home n'étant pas installé sur un socle en béton, la taxe foncière et la taxe d'habitation ne sont pas applicables. Par contre, les propriétaires peuvent être redevables d'une taxe de séjour.

🔄 **Partie « Autres taxes » § 4212**

BOI-BIC-CHAMP-40-10**1301 A - LA LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE**

La qualité de loueur en meublé professionnel (LMP) est reconnue aux personnes qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- les recettes annuelles tirées de cette activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 €,
- ces recettes excèdent les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'IR.

I Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme non professionnel.

Ces conditions sont appréciées à l'année civile (même si clôture d'exercice en cours d'année).

A noter que la condition d'inscription au RCS d'un des membres du foyer fiscal en la qualité de loueur professionnel est abrogée pour les revenus et profits réalisés à compter du 1^{er} Janvier 2020 (**Loi 2019-1479 du 28/12/2019, Art 49**).

1302 - Recettes annuelles

Les recettes à comparer au montant de 23 000 € s'entendent du total des loyers courus (charges comprises) et des indemnités d'assurance perçues en cas de défaillance du locataire **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 110**. Les recettes qui ne sont pas directement liées à l'activité de location ne sont pas retenues (produits financiers, subventions, etc.).

Pour les sociétés de personnes, on retient les recettes revenant à chaque associé au prorata de ses droits **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 140**.

En cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année, le montant des recettes est à proratiser, distinctement pour chaque immeuble loué.

Le seuil des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable quel que soit le lieu de situation des immeubles **Rép. Philip : AN 31-3-2003 n° 8881**.

L'administration admet que les contribuables qui ne résident pas fiscalement en France puissent également se prévaloir de cette réponse ministérielle **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 115**

1303 - Revenus d'activités du foyer fiscal **BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 150**

Ils se composent des :

- Traitements et salaires (nets, après déduction des 10 % ou des frais réels)
- Pensions alimentaires,
- Pensions de retraite,
- Rentes viagères,
- Revenus issus de BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée,
- Revenus issus de bénéfices agricoles,
- Revenus issus de bénéfices non commerciaux,
- Revenus des gérants et associés mentionnés à **l'Art. 62 du CGI**.

Il convient de retenir le revenu net de chacune de ces catégories d'imposition, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus.

Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global en application des dispositions de **l'article 156 du CGI**. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte.

Les revenus fonciers, les dividendes, les revenus de parts de SCPI et autres revenus du patrimoine en sont pas pris en compte.

Lorsque plusieurs membres d'un même foyer fiscal, dont les revenus sont imposés sous une cote unique, se livrent à la location directe ou indirecte de locaux meublés ou destinés à être loués meublés, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € s'apprécie au vu du montant total des recettes de location meublée acquises par le foyer fiscal.

Lorsque la location meublée est consentie par une société ou un groupement soumis au régime des sociétés de personnes, le dépassement éventuel du seuil de 23 000 € doit être apprécié non au niveau de la société ou du groupement, mais au niveau des associés, à proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux. Cette règle ne fait pas obstacle à l'appréciation des recettes au niveau du foyer fiscal.

Pour les **non-résidents**, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus **BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 165**.

En cas de commencement ou de cessation d'activité en cours d'année :

Lorsque la location meublée d'un local d'habitation débute en cours d'année, les recettes y afférentes sont ramenées à douze mois. La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement, à la date de cet achèvement. Cette règle s'applique également lorsque le local d'habitation n'était pas affecté à la location meublée dès l'origine ou n'a été inscrit au bilan que postérieurement à son acquisition ou son achèvement. L'ajustement prorata temporis est effectué en fonction du nombre de jours de location par rapport à 365 jours.

Les recettes doivent également être ajustées prorata temporis en cas de cessation totale de l'activité de location meublée, appréciée globalement au niveau du foyer fiscal. Dans ce cas, les recettes afférentes à chacun des immeubles qui sont cédés ou qui cessent d'être loués doivent être ramenées à douze mois. En revanche, si l'un des locaux d'habitation cesse d'être loué en meublé sans que l'activité de location meublée cesse, il n'y a pas lieu d'ajuster prorata temporis les recettes provenant de la location de cet immeuble.

1304 B - LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

Sera considéré donc comme Loueur non professionnel (LMNP) le contribuable ne respectant pas l'une des 2 conditions exposées dans la partie LMP à savoir : recettes > 23 000 € et excédant les revenus professionnels du foyer fiscal.

À noter que le changement de qualité n'entraîne pas les conséquences fiscales d'une cessation d'activité au sens de **l'Art. 201 du CGI ou de l'Art. 202 ter du CGI**.

Selon que l'activité soit professionnelle ou non professionnelle, 3 conséquences principales en matière de

- ⇒ déficit ➡ **Partie « Gestion des déficits » § 3501,**
- ⇒ plus-values ➡ **Partie « Plus-values » § 6210,**
- ⇒ cotisations sociales ➡ **Partie « Charges sociales » § 5110**

CRÉATION ET RÉGIME D'IMPOSITION

PLAN DE LA DEUXIÈME PARTIE

Chapitre 1 : DÉMARCHES DE CRÉATION		18
Section n°1 : Déclaration d'activité		18
2101	A. Quand faire la déclaration de début d'activité ?	18
2103	B. Quelle est la date de début d'activité ?	18
2105	C. Comment faire la déclaration ?	18
Section n°2 : Compte bancaire		
2110	A. Sociétés	19
2111	B. Micro-Entrepreneurs	19
2112	C. Entreprises individuelles	19
Chapitre 2 : RÉGIMES D'IMPOSITION POSSIBLES : MICRO OU RÉEL		20
Section n°1 : Le régime Micro-BIC		20
2301	A. Présentation	20
2302	B. Avantages	20
2303	C. Inconvénients	20
2304	D. Conditions d'application	21
2308	E. Obligations comptables	22
2309	F. Obligations déclaratives	22
Section n°2 : Le régime Réel BIC		23
2320	A. Présentation	23
2323	B. Avantages	24
2324	C. Inconvénients	24
2325	D. Obligations comptables	24
2327	E. Obligations déclaratives	25
2328	Section n°3 : Tableaux comparatifs Micro BIC et Réel BIC	26

SECTION N° 1

DÉCLARATION D'ACTIVITÉ

2101 A - QUAND FAIRE LA DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ ?

2102 - Déclaration d'activité

La déclaration d'activité de loueur en meublé doit être faite en principe dans les quinze premiers jours qui suivent le début de l'activité.

Il n'y a pas de sanction prévue si l'immatriculation n'est pas faite dans les temps... Il faut néanmoins penser à la faire le plus rapidement possible.

2103 B - QUELLE EST LA DATE DE DÉBUT D'ACTIVITÉ ?

2104 - Date de début d'activité

La date de début d'activité doit être déterminée avec précision et selon la situation, elle sera différente :

- Si le bien a été acquis récemment, la date de début d'activité est sa date d'acquisition, ou encore la date de la 1^{ère} dépense. En effet, des dépenses ont pu être réalisées avant l'acquisition de l'immeuble chez le notaire. Il faut être vigilant sur cette date car seuls les frais occasionnés à compter de la date de début d'activité pourront être comptabilisés (si l'exploitation se fait au réel).

Exemples :

1/ Achat du logement puis achats de meubles et travaux avant mise en location : date début activité = date de signature d'achat du logement chez le notaire

2/ Achats de meubles avant la signature définitive chez le notaire : date début activité = date des achats de meubles (1^{ère} dépense)

- S'il n'y a pas d'acquisition (par exemple si le bien était auparavant dans le patrimoine privé du loueur), la date de début d'activité correspond à la date à laquelle le bien est mis en location meublée.

Les dépenses antérieures à la date de début d'activité ne peuvent pas être imputées à l'activité

Ce qu'il faut retenir :

Date de début d'activité = date de la première dépense

2105 C - COMMENT FAIRE LA DÉCLARATION ?

2106 - Guichet unique INPI

La déclaration est faite par voie dématérialisée auprès du guichet unique de l'INPI :
<https://procedures.inpi.fr>

Cette démarche est gratuite.

Un compte devra être créé. Plusieurs champs sont à renseigner : forme de l'entreprise, nom, prénom, adresse personnelle et adresse de location, etc...



PORTAIL E-PROCÉDURES
VOS DÉMARCHES ET VOS TITRES EN LIGNE

Une fois l'activité enregistrée, réception :

1 - d'une synthèse de dépôt.

2 - un peu plus tard de l'avis INSEE mentionnant :

- l'activité exercée,
- la date d'immatriculation,
- le numéro de SIRET. Ce numéro composé de 14 chiffres est le numéro d'identification de l'entreprise, il est nécessaire dans toutes les correspondances,
- le code APE. C'est un code d'activité qui est principalement utilisé par l'INSEE à des fins statistiques. Il répertorie toutes les activités professionnelles exercées en France. C'est le code 6820-A qui est attribué pour la location meublée.

3 - du mémento fiscal qui reprend l'avis INSEE, les références fiscales en matière d'imposition et de TVA, la Référence d'Obligation Fiscale (ROF) qui permet de télétransmettre la liasse fiscale au SIE (en cas de régime réel-BIC)

4 - de l'imprimé 1447-C destiné à l'imposition à la CFE. [Annexes page 104](#)

Il est également nécessaire de créer en parallèle un espace professionnel sur le site [impots.gouv](https://impots.gouv.fr) de façon à avoir toutes les informations relatives à l'activité de location meublée (avis CFE, taxe foncière, messagerie dédiée).

Vous avez la possibilité d'obtenir une prise de position de l'administration de manière dématérialisée. L'administration apprécie une situation de fait au regard d'une texte fiscal ou des situations expressément prévues (rescrit général ou spécifique). La demande s'effectue depuis la messagerie de votre espace professionnel, rubrique « autres demandes », puis « demande de rescrit »

SECTION N° 2

COMPTE BANCAIRE

2110 A - SOCIÉTÉS

Si l'exploitation se fait sous la forme sociétaire (EURL, SARL,...), l'ouverture d'un compte bancaire professionnel est obligatoire, et ce dès la création de l'activité.

2111 B - MICRO-ENTREPRENEURS

De même si l'activité est exercée sous le statut de micro-entrepreneur et lorsque le chiffre d'affaires dépasse 10 000 € pendant deux années consécutives, un compte bancaire dédié à l'activité de location meublée est obligatoire.

Cette mesure a été instituée par la **loi PACTE du 22 mai 2019**.



2112 C - ENTREPRISES INDIVIDUELLES

En entreprise individuelle, il n'y a pas d'obligation de compte bancaire professionnel pour l'activité de location meublée.

Attention toutefois car l'utilisation d'un compte bancaire à usage mixte (regroupement d'opérations personnelles et liées à l'activité de location meublée) implique de devoir comptabiliser l'ensemble des opérations et donc, alourdit considérablement la comptabilité.

Bien que n'étant pas toujours obligatoire, l'ouverture d'un compte dédié à l'activité de location meublée est à notre avis indispensable. En effet, ce compte, sans être nécessairement professionnel, n'inclura que les opérations relatives à l'activité de location, ce qui facilite la gestion.

D'un point de vue fiscal, la location meublée est imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), **art 35 du CGI**.

Il existe 2 régimes fiscaux possibles : le régime micro-BIC ou le régime réel BIC.

Les impacts comptables et fiscaux seront différents, nous allons étudier ces deux régimes.

SECTION N° 1

LE RÉGIME MICRO-BIC

2301 A - PRÉSENTATION

Le Régime Micro-BIC est le régime par défaut. C'est un régime simplifié d'imposition qui consiste pour le loueur en meublé en l'imposition des loyers encaissés auxquels l'Administration applique un abattement forfaitaire de 30 % ou 50 % selon la nature des locations. Le contribuable est donc imposé sur 70 % ou 50 % des revenus de locations (+ prélèvements sociaux de 18,6 %).

Les dépenses comprises dans l'abattement correspondent forfaitairement aux charges, y compris les amortissements.

Le minimum de l'abattement est de 305 €.

Les loueurs en meublés soumis à ce régime bénéficient de contraintes comptables et fiscales allégées.

Il n'y aura donc jamais de déficit de constaté en régime micro-BIC....

Les sociétés et groupements relevant de l'article 8 du CGI sont exclus du régime micro. Sont donc exclues notamment les SARL et les indivisions.

En effet, **les indivisions** sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes, prévu à **l'article 8 du code général des impôts (CGI)**. Elles sont, à ce titre, exclues du régime des micro-entreprises par **le 2 de l'article 50-0 du CGI**. Dès lors, leurs résultats doivent être obligatoirement déterminés selon un régime réel.

Le régime micro-BIC est possible pour les entreprises individuelles et les EURL dont l'associé unique est une personne physique.

2302 B - AVANTAGES

- Il y a un réel intérêt lorsqu'il y a très peu de charges puisque celles-ci ne sont pas prises en compte, et c'est un abattement forfaitaire qui est opéré.
- Très simple, il dispense de tenir une comptabilité et il n'y a pas de liasse fiscale à fournir.
- Le total des revenus locatifs est à reporter au niveau de la déclaration 2042-C Pro.

2303 C - INCONVÉNIENTS

- Il faut tenir un livre de recettes et d'achats.
- C'est une imposition forfaitaire : le « résultat » est automatiquement positif, entraînant systématiquement une imposition fiscale.

2304 D - CONDITIONS D'APPLICATION

Le régime micro-BIC est applicable si les recettes de locations n'excèdent pas un certain seuil, lui-même dépendant de la nature des locations.

2305 - Seuils Micro-BIC en location meublée à compter des revenus perçus en 2025

	Seuil de chiffre d'affaires perçu en 2025	Seuil de chiffre d'affaires perçu à compter de 2026	Taux d'abattement
Location de meublés de tourisme NON classés	15 000 €	15 000 €	30 %
Location de meublés de tourisme classés	77 700 €	83 600 €	50 %
Chambres d'hôtes, gîtes ruraux classés	77 700 €	83 600 €	50 %
Autres locations	77 700 €	83 600 €	50 %

Au-delà des seuils : régime réel de plein droit

Pour les chambres d'hôtes, confirmation du seuil de 77 700 € et de l'abattement de 50 %, (régime du 2° de l'article 50-0 du CGI), cf. **arrêt du CE du 16 septembre 2025 n° 5058228 et réponse ministérielle du 20 mai 2025**

Exemples :

Pour la location meublée d'un studio en résidence principale, avec un loyer mensuel de 800 €.
 Les recettes annuelles pour cette location sont de 800€ x 12 mois = 9 600 €
 Un abattement de 50% est appliqué sur le montant total de 9 600 € : la base imposable sera de 4 800 €

Pour un meublé de tourisme non classé, pour le même montant de recettes annuelles, soit 9 600 €.
 Un abattement de 30 % sera appliqué comme suit : 9 600 € x 30 % = 2 880 €.
 La base d'imposition sera de (9 600 € - 2 880 €) = 6 720 €

2306 - Période de référence

La période de référence pour apprécier le seuil est constituée des loyers de l'année précédente (N-1) et de la pénultième année (N-2). De ce fait, pour l'appréciation des seuils des régimes micro-BIC, un dépassement est autorisé au cours d'une seule année. En cas de dépassement du seuil à la fin de la seconde année consécutive à la première année de dépassement, le loueur en meublé perd le bénéfice du régime Micro-BIC.

En pratique, le loueur en meublé cesse de bénéficier du régime micro pour une année N lorsque ses loyers des années N-2 et N-1 excèdent les seuils.

2307 - Entreprises nouvelles

Le loueur en meublé peut prétendre au régime micro quel que soit le montant des loyers perçus au cours de ses deux premières années d'activité. En effet, en l'absence d'activité en N-1 et N-2, les loyers à prendre en compte sont considérés comme nuls. C'est donc à compter de la troisième année d'activité qu'il conviendra d'apprécier les modalités d'application du régime micro. Précisons qu'en cas d'année incomplète, le chiffre d'affaires réalisé au cours de la première année d'activité doit être ajusté au prorata du temps d'activité pour déterminer le régime applicable la troisième année.

2308 E - OBLIGATIONS COMPTABLES

BOI-BIC-DECLA-30-30 § 10 à 40

Selon l'alinéa 5 de l'article 50-0 du code général des impôts (CGI), les entreprises placées sous le régime des micro-entreprises doivent tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre-journal servi au jour le jour et présentant le détail des recettes.

Les entreprises relevant du régime des micro-entreprises doivent également tenir et présenter, sur demande de l'administration, un registre des achats récapitulé par année.

2309 F - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

BOI-BIC-DECLA-30-30 § 50 à 80

2310 - 2042-C PRO et micro-BIC

Les contribuables placés sous le régime des micro-entreprises sont dispensés du dépôt d'une déclaration de résultats relative à leur activité de location meublée.

Le loueur en meublé au régime micro porte directement le montant du chiffre d'affaires annuel dans les rubriques concernées de la déclaration complémentaire des revenus N° 2042-C PRO. L'abattement est appliqué par l'administration fiscale.

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice: nombre de mois si inférieur à 12... <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	SCD 1	SDD	SFD
Cession ou cessation d'activité en 2022	SCF ☒ 2	SCI ☐	SCM ☐
Régime micro BIC <i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>			
Locations meublées <i>cas général</i>	SND 3	SOD	SPD
Locations de chambres d'hôtes et meublées de tourisme classées	SNG 4	SOG	SPG
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale:			
- locations meublées <i>cas général</i>	SNW 5	SOW	SPW
- chambres d'hôtes et meublées de tourisme	SNJ 6	SOJ	SPJ

- 1 En cas d'exercice incomplet (début ou cessation d'activité en cours d'année), reporter le nombre de mois d'exercice
- 2 À cocher en cas de cessation d'activité
- 3 Montant total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- 4 En cas uniquement de location de meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes : total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- 5 Si activité soumise à cotisations sociales : montant total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges
- 6 Si activité soumise à cotisations sociales : en cas uniquement de location de meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes : total des sommes encaissées = loyers + charges facturées au locataire et provisions pour charges

L'abattement forfaitaire est calculé automatiquement par l'administration **(BOI-BIC-DECLA-20-I)**.

SECTION N° 2

LE RÉGIME RÉEL BIC

2320 A - PRÉSENTATION

2321 - Principe du Réel BIC

Les contribuables placés sous le régime réel BIC déterminent leur résultat imposable en tenant compte des charges réelles.



Une déclaration de résultat doit être établie, matérialisée par le dépôt à l'Administration fiscale des déclarations 2031 et 2033 (ou 2050 si régime réel normal).

2322 - Réel-BIC de droit ou sur option

- Sont soumis au régime réel

Les contribuables soumis de plein droit en raison du chiffre d'affaires réalisé **§ 2305**.

Les contribuables qui ont opté au réel, c'est-à-dire pour lesquels le chiffre d'affaires réalisé ne fait pas obstacle au régime micro-BIC mais une option au réel a été faite.

- Modalités de l'option

L'option au réel doit être exercée dans les délais de dépôt de la déclaration des résultats de l'année précédant celle au titre de laquelle elle s'applique **(BOI-BIC-DECLA-10-30, § 10)**. La déclaration des résultats concernée est celle prévue à **l'article 170 du CGI**, c'est-à-dire la déclaration d'ensemble des revenus **(article 50-0, 4 du CGI)**.

Autrement dit, le loueur en meublé relevant du régime micro-BIC qui souhaite être soumis à un régime réel d'imposition au titre de 2026 peut exercer l'option dans le délai de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus souscrite au titre de 2025, c'est-à-dire jusqu'en mai ou juin de l'année 2026 (selon le département).

L'option peut se faire via la messagerie sécurisée à partir du compte fiscal du contribuable. Il n'y a pas de courrier type.

- Durée de l'option

Lorsqu'en raison du chiffre d'affaires réalisé le contribuable peut bénéficier de plein droit du régime micro-BIC, l'option pour le régime réel est valable et irrévocable pendant 1 an, et reconduite tacitement.

- Dénonciation de l'option

Le contribuable qui souhaite renoncer au réel peut, si le CA réalisé lui permet, dénoncer cette option. La dénonciation peut être faite jusqu'à la **date limite de dépôt de la déclaration** souscrite au titre **des résultats** (déclaration n° 2031-SD) de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique : un loueur en meublé souhaitant être soumis au régime micro au titre de l'année 2026 peut renoncer à son option pour un régime réel dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année 2025 souscrite au mois de mai de l'année 2026.

2323 B - AVANTAGES

L'imposition selon un régime réel permet la déduction de toutes les charges engagées, telles que : les charges de copropriété, d'entretien, les frais d'agence, les honoraires de comptabilité et de gestion, tous les petits achats, les assurances, les intérêts d'emprunts, la taxe foncière, la CFE....

L'amortissement de la valeur du bien vient également en déduction, de même que l'amortissement des gros travaux et des meubles. A noter que les équipements supérieurs à 500 € HT (exemple : cuisine équipée...) devront être immobilisés et seront donc amortis.

2324 C - INCONVÉNIENTS

- Obligation de tenir une comptabilité BIC,
- Obligation de déposer une liasse fiscale.

2325 D - OBLIGATIONS COMPTABLES

BOI-BIC-DECLA-30-20-20

2326 - Comptabilité Réel BIC

Pour déclarer les revenus de location meublée au réel-BIC, il est indispensable de tenir une comptabilité qui réponde aux normes BIC : comptabiliser toutes les charges réelles liées à l'activité, distinguer les charges et les immobilisations, calculer les amortissements selon la méthode des composants ...

BOI-BIC-DECLA-30-10-20-40

Normes comptables Le cadre juridique du contrôle des comptabilités informatisées est défini par **l'article L. 13 du livre des procédures fiscales (LPF), l'article L. 47 A du LPF, l'article L. 57 du LPF, l'article L. 74 du LPF et l'article L. 102 B du LPF**.

Les principes régissant la tenue d'une comptabilité informatisée concernent tous les contribuables astreints à tenir et à présenter des documents comptables, dès lors que leur comptabilité est tenue, en tout ou partie, au moyen de systèmes informatisés et également lorsque ces systèmes participent directement ou indirectement à la justification d'une écriture comptable. Les écritures informatisées doivent répondre à certaines normes (irréversibilité, intangibilité, etc...) que ne permettent pas de respecter l'utilisation de tableurs tels que Excel... Il est indispensable d'avoir un logiciel de comptabilité répondant à la norme FEC (fichier des écritures comptables). En effet, en cas de contrôle fiscal, toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, sont tenues de remettre leur Fichier des Ecritures Comptables à l'Administration Fiscale, c'est-à-dire sous la norme FEC. Au format numérique, c'est le standard légal à respecter absolument en matière de comptabilité. Pour éviter les sanctions (la non-conformité du FEC peut être sanctionnée d'une amende de 5 000 €), le FEC doit respecter les normes définies dans **l'article A47 A-1 du Livre des Procédures Fiscales**.

Par ailleurs, en BIC, les entreprises doivent tenir une comptabilité d'engagement, c'est-à-dire que les recettes et les dépenses sont enregistrées quand elles sont acquises (recettes) ou engagées (dépenses) même si ces opérations n'ont pas été payées. Elles s'opposent à la comptabilité de trésorerie qui enregistre les mouvements à partir des flux financiers.

A noter que **l'article 302 septies A ter A du CGI** institue une comptabilité super-simplifiée sur option pour les petites entreprises (réel simplifié en matière de résultat et de TVA),  **§ 2331**. La comptabilité super-simplifiée consiste à tenir une comptabilité de trésorerie tout au long de l'exercice comptable puis à constater les créances et dettes à la clôture de l'exercice.

Elle s'applique sur option annuelle, celle-ci se faisant directement sur la 2031 :

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		N° 2031-SD 2025 cerfa N° 11085*27 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU			
Bénéfices industriels et commerciaux (Cocher la ou les cases correspondantes)			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	ou "réel normal"
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée	TVA
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			

2327 E - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

BOI-BIC-DECLA-30-20-10

2328 - Déclarations réel BIC

Les entreprises soumises au régime du réel doivent déclarer chaque année, au service des impôts des entreprises du lieu de l'exploitation, les résultats de leur dernier exercice.

Les déclarations sont établies sur des 2031 et 2033 pour une déclaration réel simplifié, ou 2031 et 2050 pour une déclaration réel normal. [Pages 89 et suivantes.](#)

Le report du résultat déterminé sera à faire sur la 2042-C Pro :

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES												
Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.												
	DÉCLARANT 1				DÉCLARANT 2				PERSONNE À CHARGE			
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 : ...	5CD 1				5DD				5FD			
Sauf locations meublées saisonnières												
Cession ou cessation d'activité en 2022 : ...	5CF COCHEZ 2				5CI COCHEZ				5CM COCHEZ			
Régime du bénéfice réel												
Revenus imposables cas général	SNA 3 SNK 4				50A 50K				5PA 5PK			
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY SEZ				5FY 5FZ				5GY 5GZ			
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM 5 SKM 6				50M 50L				5PM 5MM			
Déficits cas général	SNY 7 SNZ 8				50Y 50Z				5PY 5PZ			
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	SWE SWF				5XE 5XF				5YE 5YF			
Déficits des années antérieures non encore déduits	2012 2013 2014 2015 2016 2017				2018 2019 2020 2021 9							
	SGA SGB SGC SGD SGE SGF				SGG SGH SGI SGJ							
Adresse de la location												

- 1** En cas d'exercice incomplet (début ou cessation d'activité en cours d'année), reporter le nombre de mois d'exercice
- 2** À cocher en cas de cessation d'activité
- 3** Revenu imposable en cas d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- 4** Revenu imposable si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- 5** Si activité soumise à cotisations sociales : revenu imposable en cas d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- 6** Si activité soumise à cotisations sociales : revenu imposable si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- 7** Déficit si adhésion à un organisme de gestion agréé
- 8** Déficit si absence d'adhésion à un organisme de gestion agréé
- 9** Montants des déficits des années antérieures : case 5GI montant de N-1, case 5GJ montant de N-2, etc.

SECTION N° 3

TABLEAUX COMPARATIFS MICRO BIC ET RÉEL BIC

2328 - Avantages et inconvénients des régimes Micro-BIC et Réel BIC

	Micro BIC	Réel
Base imposable	Recettes – abattement	Résultat (bénéfice ou déficit)
Obligations	- Livre journal avec détail des recettes - Registre des achats - Dépôt de la 2042-C-PRO	- Tenue d'une comptabilité BIC complète - Dépôt de la 2031 et 2033 avec report sur la 2042 -C-PRO
Avantages	- Pas de liasse fiscale mais un report des loyers sur la 2042-C pro - Abattement forfaitaire de 30 % ou de 50 % (minimum de 305 €)	- Toutes les charges sont déductibles - Application d'amortissements avec un mécanisme de report d'où une base imposable à néant sur de nombreuses années - Peut générer un déficit reportable sous conditions - Imputation possible du déficit sur les futurs bénéfices ou sur les autres revenus  Partie « Gestion des déficits » § 3501
Inconvénients	- Obligation de tenir un livre de recettes et d'achats - Génère un bénéfice, pas de déficit possible - Toutes les charges ne peuvent pas être déduites du fait de l'abattement	- Obligation de tenir une comptabilité BIC et de déposer une liasse fiscale - Obligation de conserver tous les justificatifs avec mentions obligatoires (factures ...)

2330 - Comparaison chiffrée entre le micro BIC et Réel BIC

Exemple avec un bien évalué à 80 000 € et loué 6 000 € par an :

	Micro BIC	Réel
Loyers en meublés perçus	6 000 €	6 000 €
Total des recettes	6 000 €	6 000 €
Abattement forfaitaire 50%	3 000 €	PAS D'ABATTEMENT CAR DÉDUCTION DES CHARGES RÉELLES
Charges courantes, entretien...	AUCUNE DEDUCTION DE CHARGES REELLES CAR ABATTEMENT FORFAITAIRE	600 €
Taxes foncières, CFE (exonérations possibles pour la CFE) ...		400 €
Intérêts d'emprunts (si emprunts contractés)		500 €
Charges de comptabilité et d'adhésion à un OGA		500 €
Amortissements		4 000 €
Total abattement ou dépenses	3 000 €	6 000 €
Base d'imposition	3 000 €	0 €

Grâce à la déduction des amortissements, le régime réel est dans de nombreux cas plus avantageux fiscalement que le régime micro-BIC.

2331 - Tableaux récapitulatifs des différents régimes d'imposition en fonction du type de logement et de l'année d'imposition

Location meublée Revenus 2025 Déclarés en 2026	Meublés de tourisme classés, gîtes classés, Chambres d'hôtes et locations longue durée	Meublés de tourisme non classés
Régime Micro-BIC	Recettes < 77 700 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 15 000 € Abattement forfaitaire de 30 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro
Régime réel simplifié	Recettes entre 77 700 € et 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes > 15 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro
Régime réel normal	Recettes > 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro	

Location meublée Revenus 2026 Déclarés en 2025	Meublés de tourisme classés, gîtes classés, Chambres d'hôtes et locations longue durée	Meublés de tourisme non classés
Régime Micro-BIC	Recettes < 83 600 € Abattement forfaitaire de 50 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro	Recettes < 15 000 € Abattement forfaitaire de 30 % (305 € minimum) Obligation déclarative : 2042 C Pro
Régime réel simplifié	Recettes entre 83 600 € et 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro	Recettes > 15 000 € Obligation déclarative : 2031, 2033 et 2042 C Pro
Régime réel normal	Recettes > 254 000 € Obligation déclarative : 2031, 2050 et 2042 C Pro	

Ces plafonds de régime et taux d'abattements du régime micro sont ceux en vigueur à la date d'édition du présent guide.
Le seuil de 83 600 € a été fixé pour les années 2026 à 2028.

COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ

PLAN DE LA TROISIÈME PARTIE

Chapitre 1 : IMMOBILISATIONS OU CHARGES	29	Chapitre 4 : LES AMORTISSEMENTS	34
Section n°1 : Généralités	29	Section n°1 : Le principe des amortissements	34
Section n°2 : Les immobilisations	29	3401 A. Amortir un bien	34
3110 A. Définition	29	3402 B. Décomposition et taux	34
3111 B. Montant	29	Section n°2 : Date de début d'amortissement	34
3112 C. Comptabilisation	30	3410 A. Début d'amortissement	34
Section n°3 : Les charges	30	3411 B. Comptabilisation	35
3120 A. Définition	30	Section n°3 : Le principe des amortissements à reporter	35
3121 B. Comptabilisation	30	3420 A. Application de l'article 39-C du CGI	35
Section n°4 : Le cas particulier des frais d'acquisition	31	3423 B. Calcul des amortissements non déductibles	36
3130 A. Option possible pour les frais d'acquisition	31	3426 C. Modalités déclaratives	38
3131 B. Comptes utilisés	31	3427 D. Etat de suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée, article 39-C du CGI	39
Section n°5 : Erreur de comptabilisation et conséquences fiscales	31	3428 E. Déclaration	40
Chapitre 2 : LES CHARGES DÉDUCTIBLES	32	3429 F. Sort des amortissements reportés	41
Section n°1 : Déductibilité	32	3431 G. Pluralité de biens loués	42
3201 A. principes de déductibilité	32	Chapitre 5 : GESTION DES DÉFICITS	43
Section n°2 : Frais mixtes	32	Section n°1 : Location meublée professionnelle	43
3210 A. utilisation du bien par le loueur	32	3501 A. Principe	43
Chapitre 3 : LE TERRAIN	33	3502 B. Déclarations	43
Section n°1 : Inscription du terrain au bilan	33	Section n°2 : En location meublée non professionnelle	44
3301 A. Un composant	33	3510 A. Principe	44
3302 B. Valorisation	33	3511 B. Déclarations	44
3303 C. Comptabilisation	33	Section n°3 : Passage de LMNP à LMP, et de LMP à LMNP	45
		3520 A. déficit et modification de statut	45

SECTION N° 1

GÉNÉRALITÉS

La distinction entre charges et immobilisations doit être correctement traitée car les conséquences fiscales peuvent être importantes.

Une dépense enregistrée en immobilisation vient augmenter la valeur du bien, elle figure à l'actif et est amortie.

En revanche, une dépense comptabilisée en charges est déduite immédiatement du résultat.

Pour chaque achat ou travaux, une facture est indispensable. En cas d'achat d'occasion, tels que les meubles par exemple, pensez à demander un justificatif au vendeur, même si ce dernier est un particulier.



Rappel : afin de les comptabiliser, les factures doivent avoir une date égale ou postérieure à la date de début d'activité. Les factures sont à conserver 10 ans à partir de la clôture de l'exercice.

SECTION N° 2

LES IMMOBILISATIONS

BOI-BIC-CHG-20-20-20

3110 A - DÉFINITION

Une immobilisation constitue un actif qui sert de façon durable pour l'exploitation de la location meublée.

Avant de comptabiliser un achat en immobilisation, il faut vérifier qu'il entre dans la définition d'une immobilisation. Le prix d'achat n'a pas d'incidence en principe (sous réserve des montants non significatifs et des biens de faible valeur).

Il résulte des **articles 211-1 et 311-1 du plan comptable général (PCG)** qu'un actif doit être constaté lorsque les quatre conditions suivantes sont simultanément réunies :

- L'actif doit être identifiable,
- Il doit avoir une valeur économique positive, traduite par les avantages économiques futurs attendus par l'entreprise,
- Il doit être contrôlé par l'entreprise,
- Il peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Seront comptabilisés en charges les éléments qui n'entrent pas dans la définition d'un actif (**PCG, article 511-2**).

3111 B - MONTANT

BOI-BIC-CHG-20-30-10

Aucun montant d'immobilisation minimum n'est prévu. Seuls les éléments non significatifs et les biens de faible valeur peuvent être comptabilisés en charges. Il est également possible de comptabiliser en charges immédiatement déductibles les acquisitions de matériel et outillage d'une valeur unitaire inférieure à 500 euros HT.

Au-delà de cette somme, les investissements réalisés, qui vont augmenter la valeur du bien, sont obligatoirement immobilisés et donc amortis.

Attention toutefois : le premier achat de mobilier « meublant » pour louer le logement constitue une dépense amortissable, quel que soit son montant.

Par exemple : les achats de meubles, les améliorations et travaux effectués dans le logement sont immobilisés.

Le dépassement de 500 € est apprécié en considérant le prix global de l'ensemble des éléments composant le bien.

Bien durable de valeur supérieure à 500 € = immobilisation.

3112 C - COMPTABILISATION

Les comptes de classe 2 du PCG correspondent aux immobilisations.
L'achat d'un meuble pour 1 500 € sera ainsi comptabilisé :

Ecriture lors de l'achat :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
2184	Mobilier	1 500,00 €	
404	Fournisseurs d'immobilisations		1 500,00 €

Lors du règlement du fournisseur :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
404	Fournisseurs d'immobilisations	1 500,00 €	
512	Banque		1 500,00 €

SECTION N° 3**LES CHARGES****BOI-BIC-AMT-10-40-10****3120 A - DÉFINITION**

D'une manière générale, les dépenses qui ont pour effet d'augmenter la valeur d'un élément de l'actif ne peuvent pas être comptabilisées en charges.

Les dépenses liées à des biens ou services consommés rapidement et n'entrant pas dans la définition de l'immobilisation sont enregistrées en charges, directement déductibles : électricité, gaz, petites fournitures tels que produits ménagers, etc...

En cours d'exploitation, les dépenses ayant pour seul objet de maintenir en état les immobilisations présentent le caractère de travaux d'entretien. Ceux-ci seront comptabilisés en charges de l'exercice au titre duquel ils ont été effectués et feront donc l'objet d'une déduction immédiate. Ils correspondent à un service ou un bien acquis pour le besoin de l'activité.

**3121 B - COMPTABILISATION**

Par exemple le remplacement d'une serrure sera comptabilisé en charges :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6155	Entretien et réparations	520,00 €	
401	Fournisseurs		520,00 €

SECTION N° 4

LE CAS PARTICULIER DES FRAIS D'ACQUISITION

BOI-BIC-CHG-20-20-10 § 140**3130 A - OPTION POSSIBLE POUR LES FRAIS D'ACQUISITION**

Selon le plan comptable général (*PCG, art. 321-10 et art. 321-15*), les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition d'une immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

De même, les dispositions de *l'article 38 quinquies de l'annexe III au CGI* prévoient que sur le plan fiscal, comme en matière comptable, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition peuvent soit être portés à l'actif du bilan en majoration du coût d'acquisition de l'immobilisation à laquelle ils se rapportent, soit être déduits immédiatement en charges.

L'option retenue est irrévocable et s'applique à toutes les immobilisations corporelles et incorporelles acquises.

Les frais concernés sont ceux supportés lors de l'acquisition des immobilisations, corporelles ou incorporelles, inscrites à l'actif du bilan :

- les droits de mutation et d'enregistrement,
- les honoraires de notaire,
- les frais d'insertion et d'affiches,
- les frais d'adjudication,
- les commissions versées à un intermédiaire,
- les droits de succession ou de donation et honoraires versés au notaire à l'occasion de la transmission à titre gratuit (succession, donation ou donation-partage) comprenant le fonds de commerce ou un immeuble affecté à l'exploitation du fonds.

L'option relative au traitement des frais d'acquisition des immobilisations est exercée par la simple comptabilisation des frais d'acquisition concernés en immobilisation ou en charge.

Lorsqu'ils sont immobilisés, les frais d'acquisition doivent être affectés distinctement aux composants et à la structure du bien décomposé, en principe par affectation directe. Il est toutefois admis que les frais soient affectés à proportion de la valeur de chaque élément.

L'option faite pour l'achat du premier bien est irrévocable, elle s'applique à toutes les immobilisations acquises. Ainsi, si les frais ont été immobilisés à l'achat du 1^{er} bien, ils devront l'être également lors d'achat d'un deuxième bien.

3131 B - COMPTES UTILISÉS

Si les frais d'acquisition sont maintenus en charges, les comptes utilisés seront de classe 6, en fonction de la nature des dépenses :

- 6221 - Commissions et courtages sur achats
- 6226 - Honoraires
- 6227 - Frais d'actes
- 6354 - Droits d'enregistrement et de timbre

Si l'option est faite pour le rattachement au coût d'acquisition de l'immobilisation, les frais d'acquisition vont s'ajouter au prix d'achat. Ils viendront donc augmenter les comptes d'immobilisations (de classe 2) utilisés.

SECTION N° 5

ERREUR DE COMPTABILISATION ET CONSÉQUENCES FISCALES

3140 - Erreur de comptabilisation

Une dépense qui a été à tort comptabilisée en charges peut être réaffectée au bilan, en immobilisations, en cours d'exploitation. Néanmoins, un amortissement non comptabilisé et non déduit à la date limite de dépôt de la déclaration fiscale est perdu fiscalement, et ne peut alors faire l'objet d'une régularisation ultérieure. Le plan d'amortissement en tient compte mais il ne peut être déduit (*§ 140 à 170 du BOI-BIC-AMT-10-50-30*).

SECTION N° 1

DÉDUCTIBILITÉ

3201 A - PRINCIPES DE DÉDUCTIBILITÉ

Toutes les charges liées à l'activité de location meublée peuvent être déduites.

Attention : pour être déductible, la charge doit être justifiée dans le cadre de l'exploitation du bien meublé. Elle doit être réelle, avec des justificatifs à l'appui tels que des factures, des avis de taxes, etc... Elle doit être cohérente avec l'activité.

Seront par exemple déductibles :

- les charges ou frais fixes tels que l'électricité, l'eau, le téléphone et internet,
- les taxes comme la taxe foncière et la Contribution Foncière des Entreprises (CFE),
- l'assurance du bien en tant que propriétaire non occupant, ou l'assurance pour loyers impayés,
- les dépenses d'entretien et de petites réparations,
- les charges de copropriété,
- les frais de tenue de la comptabilité et d'adhésion à un organisme de gestion,
- les honoraires d'agence immobilière,
- les intérêts d'emprunts et les frais de dossiers.

Certaines charges ne sont pas déductibles, comme les amendes. Si elles sont comptabilisées, elles doivent être fiscalement réintégrées. La réintégration fiscale est directement faite sur la liasse, imprimé 2033-B, rubrique 330.

Une annexe indiquant la nature de la réintégration fiscale doit être complétée.

B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314	
RÉINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316			
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			318			
	Provisions non déductibles *			322			
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)			324			
	Divers* dont intérêts excédentaires des optes-cts d'associés	247					
			Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC*	248		330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	(	Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249	)	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			998			
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			999			

SECTION N° 2

FRAIS MIXTES

3210 A - UTILISATION DU BIEN PAR LE LOUEUR

En cas d'utilisation privée du bien sur une partie de l'année, celle-ci doit comptablement être constatée :

- **pour un loueur en meublé non professionnel**, en incluant dans les produits entrant en compte pour la détermination du bénéfice imposable une somme représentant la valeur locative réelle du bien pendant la période où il est occupé à titre personnel.
- **pour un loueur en meublé professionnel** en extournant les charges afférentes au bien loué au prorata de la période de jouissance privée.

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 59 et BOI-BIC-CHG-10-10-30

SECTION N° 1

INSCRIPTION DU TERRAIN AU BILAN

3301 A - UN COMPOSANT

Le terrain est une des composantes de la valeur du bien et doit être inscrit au bilan, peu importe si le bien loué est une maison individuelle ou un appartement.

BOI-BIC-AMT-10-20

Le terrain n'étant, par nature, susceptible d'aucune diminution de valeur par l'effet du temps, il ne peut pas faire l'objet d'un amortissement (**CE, 23 mai 1938 n° 58028, RO, p. 285**).



3302 B - VALORISATION

En principe, la ventilation entre le terrain et la construction doit être portée dans les actes notariés de vente. Si ce n'est pas le cas, il peut être judicieux de faire appel à un expert immobilier.

Le Conseil d'Etat a toutefois précisé, dans deux arrêts du **15 février 2016 (n° 380400, LG Services et n° 367467, SARL Daves)**, les méthodes auxquelles le contribuable doit recourir, **par ordre de priorité**, pour procéder à la répartition entre terrain et construction, et ce afin de déterminer la fraction du prix de revient susceptible d'être amortie :

- Méthode prioritaire par **comparaison reposant sur des transactions réalisées récemment sur des terrains nus** à proximité et qui présentent des droits à construire similaires,
- A défaut, **évaluation à partir du coût de reconstruction** à la date de l'entrée au bilan, en appliquant des abattements pour tenir compte, le cas échéant, de la vétusté et de l'état d'entretien,
- Subsidiairement, **comparaison avec les bilans d'autres contribuables** pour déterminer des taux moyens relatifs aux parts respectives du terrain et de la construction. Bien évidemment, cette dernière méthode doit s'appuyer sur un échantillon pertinent et représentatif.

Le Conseil d'Etat précise également que la valeur du terrain d'assiette d'un immeuble doit être déterminée à la date d'entrée du bien au bilan du contribuable, et ce dans tous les cas et quelle que soit la méthode utilisée.

3303 C - COMPTABILISATION

L'achat d'un terrain (11 500 €) est comptabilisé par le compte 211 Terrains :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
211	Terrain	11 500,00 €	
404	Fournisseurs d'immobilisations		11 500,00 €

Lors du règlement du fournisseur :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
404	Fournisseurs d'immobilisations	11 500,00 €	
512	Banque		11 500,00 €

En location meublée, pour une imposition au réel, que ce soit de droit ou sur option, le mécanisme des amortissements s'applique.

SECTION N° 1

LE PRINCIPE DES AMORTISSEMENTS

3401 A- AMORTIR UN BIEN

L'intérêt principal de déclarer au réel une location meublée réside dans la **possibilité d'amortir le bien et le mobilier** qu'il contient.

L'amortissement comptable est une charge qui est non décaissée, contrairement aux autres charges comme les frais d'entretien, de gestion, les assurances, etc... La déduction de l'amortissement va permettre de **réduire le résultat imposable**.

L'amortissement se calcule sur plusieurs années, avec des durées spécifiques en fonction des actifs.

L'amortissement doit être appliqué pour chaque classe d'actif ou de composant, en fonction de la durée d'utilisation propre à chaque catégorie (**BOI-BIC-AMT-10-40-10**). En effet, l'administration exige que l'amortissement soit calculé par composants, comme le définit **l'article 311-2 du Plan Comptable Général**. Cela consiste à décomposer et distribuer la valeur du bien sur plusieurs éléments principaux (qui sont les composants) tels que le terrain, l'aménagement intérieur ou encore le gros œuvre.

La décomposition de l'immobilisation en plusieurs composants entraîne la nécessité d'identifier les différents composants et d'établir, pour chacun, un plan d'amortissement selon sa durée d'utilité appliquée à l'immobilier et plus particulièrement à la location meublée. Le taux d'amortissement fixé par composant correspond au rythme de renouvellement de chacun des composants. Le choix de ce taux relève d'une appréciation qui doit être effectuée au cas par cas.

3402 B- DÉCOMPOSITION ET TAUX D'AMORTISSEMENT

Peuvent être appliqués, selon le **BOI-ANX-000115** :

Composants	Pourcentage de la valeur du bien estimée	Durées d'utilisation	Taux d'amortissement
Terrain			Non amortissable
Gros œuvre	40 à 50 %	Supérieure à 50 ans	Maximum 2 %
Étanchéité, façade, toiture, menuiserie extérieure	5 à 20 %	20 à 50 ans	De 5 à 2 %
Installations générales et techniques	20 à 30 %	15 à 30 ans	De 7 à 3 %
Agencement	20 à 25 %	5 à 15 ans	De 20 à 7 %

Ces taux ne sont qu'indicatifs et doivent être adaptés à la nature de la construction, en prenant en considération divers critères tels que l'année de construction, la qualité des matériaux, l'emplacement du bâtiment, les conditions d'entretien de l'immeuble, etc...

Le mobilier (tables, chaises, lit, etc....) peut quant à lui être amorti sur 5 ans.

🔄 **Particularité du terrain : voir chapitre 3 § 3301**

SECTION N° 2

DATE DE DÉBUT D'AMORTISSEMENT

3410 A - DÉBUT D'AMORTISSEMENT

L'amortissement d'un actif commence à la date de début de consommation des avantages économiques qui lui sont attachés. Cette date correspond généralement à la mise en service de l'actif (**2 de l'article 322-4 du PCG**).

En location meublée, c'est donc la date de mise en location (date à laquelle les premiers avantages économiques sont attendus) qui marque le départ du calcul pour amortir le logement.

Toutefois, lorsqu'il est démontré qu'une immobilisation a subi une dépréciation précédant sa mise en service, le point de départ de l'amortissement peut être avancé à la date où cette dépréciation a effectivement commencé, c'est-à-dire en règle générale, à la date d'acquisition ou de construction de l'immobilisation. Le cas échéant, il appartient au contribuable de justifier l'amortissement qu'il a pratiqué en apportant la preuve d'une dépréciation effective de l'élément d'actif considéré **(BOI-BIC-AMT-20-10)**.

3411 B - COMPTABILISATION

Comptablement, l'amortissement est ainsi constaté :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6811	Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 500,00 €	
2815	Amortissements		2 500,00 €

SECTION N° 3

LE PRINCIPE DES AMORTISSEMENTS DIFFÉRÉS

BOI-BIC-AMT-20-40-10-20

3420 A - APPLICATION DE L'ARTICLE 39-C DU CGI

En location meublée, qu'elle soit professionnelle ou non professionnelle, il existe des règles particulières encadrant la déductibilité des amortissements.

L'article 39 C du CGI limite le montant des amortissements qui peut être pris en compte pour la détermination du résultat fiscal de l'activité de loueur en meublé :

Conformément au 2 du II de l'article 39 C du CGI, en cas de location ou mise à disposition d'un bien par une personne physique, le montant de l'amortissement de ces biens est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même exercice, dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens ou parts.

En d'autres termes, **l'amortissement déductible correspond à la différence positive entre le montant des loyers acquis et le montant des charges, autres que l'amortissement, afférentes à ce bien.**

3421 - Les loyers acquis

Les loyers à prendre en compte pour déterminer le montant de la limite de déduction de l'amortissement sont les loyers acquis, c'est-à-dire courus, quelle que soit leur date de perception. Le montant du loyer acquis est augmenté, le cas échéant, des dépenses incombant au propriétaire et mises par contrat à la charge du locataire ou de l'utilisateur.

En cas de location ou de mise à disposition de biens amortissables et non amortissables, il convient, pour le calcul des limites de déduction de l'amortissement, de ne retenir que la part des loyers correspondant aux seuls biens amortissables.

3422 - Les charges afférentes aux biens

Les charges venant en diminution du loyer pour la détermination de l'amortissement déductible sont celles qui ont été supportées **en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu locatif**, à l'exclusion des dotations aux amortissements. Il s'agit notamment des dépenses de gestion, d'entretien, de réparation et d'assurance y compris celles incombant aux locataires et mises à la charge du propriétaire ; des charges afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles ; des frais de gérance et de rémunération des gardes ou concierges ; des taxes foncières et des taxes annexes à ces impôts etc.

Les charges liées purement à l'activité de location mais non au bien donné en location ne viennent pas en minoration du loyer acquis. A titre d'exemple, il s'agit notamment des frais de comptabilité, des honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, des frais de domiciliation ou de la rémunération versée au gérant de la société.

La perte du droit à déduction des amortissements n'est que provisoire.

La fraction d'amortissement qui a été réintégrée au résultat imposable au titre d'un exercice pourra être déduite des futurs bénéfices, et ce sans limitation dans le temps.

A noter que pour les entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés, la déduction des amortissements en report s'effectuerait en priorité, avant l'imputation de déficits : **Arrêt du CE. 15 avril 2015.**

Un suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée par les dispositions de **l'article 39C du CGI** doit obligatoirement être annexé à la liasse fiscale (**modèle donné au BOI-FORM-000038**).

3423 B - CALCUL DES AMORTISSEMENTS NON DÉDUCTIBLES

3424 - Exemple de calcul

Prenons l'exemple d'un bien d'une valeur globale de 130 000 € (terrain, constructions, meubles), loué pour 20 000 € l'année. Les charges liées à l'activité s'élèvent pour l'année à 26 700 €, dont 7 900 € de dotations aux amortissements  § 3425.

Le résultat comptable de l'exercice, déterminé ainsi : total produits – total charges (dont amortissements), soit 20 000 € - 26 700 € est de – 6 700 €. L'exercice débouche donc sur un déficit comptable de 6 700 €.

En application de **l'article 39-C du CGI** : le montant des amortissements à réintégrer sera ainsi calculé :

3425 - Tableau de calcul des amortissements non déductibles

N° de compte	Intitulé du compte	Montant	Retenu (afférent au bien loué)	Non retenu (non afférent au bien loué)
PRODUITS				
706100	Loyers	15 000 €	15 000 €	
708100	Refacturation de charges	5 000 €	5 000 €	
TOTAL PRODUITS		20 000 €	20 000 €	
CHARGES				
606110	Eau	500 €	500 €	
606120	Gaz, électricité	1 700 €	1 700 €	
606300	Petit équipement	250 €	250 €	
606400	Fourniture administrative	100 €	100 €	
615000	Entretien et réparations	4 800 €	4 800 €	
616000	Assurances	100 €	100 €	
622600	Honoraires comptables	1 500 €		1 500 €
622610	Cotisation ARCOLIB	190 €		190 €
622800	Frais d'agence	1 000 €	1 000 €	
623000	Publicité	150 €	150 €	
626100	Téléphone	710 €	710 €	
635110	CFE	1 800 €		1 800 €
635120	Taxes foncières	4 500 €	4 500 €	
644000	Rémunération de l'exploitant			x
646000	Cotisations sociales personnelles de l'exploitant			x
661100	Intérêts emprunts et dettes	1 500 €	1 500 €	
681200	Dotations aux amortissements	7 900 €	7 900 €	
TOTAL CHARGES		26 700 €	23 210 €	3 490 €
RESULTAT COMPTABLE		-6 700 €	-3 210 €	-3 490 €
AMORTISSEMENTS A REINTEGRER ART 39-C			-3 210 €	

A noter que dans cet exemple, il n'y a pas de rémunération de l'exploitant ni de cotisations sociales de l'exploitant (ce qui est le cas pour la majorité des loueurs en meublés).

Quand de telles charges sont comptabilisées, elles ne sont pas retenues pour le calcul des amortissements à réintégrer car de la même manière que les frais de comptabilité, elles ne sont pas purement liées au bien donné en location mais à l'activité.

Le calcul des amortissements à réintégrer peut également être effectué à partir de la déclaration 2033-B, mais le calcul est moins précis....

CALCUL AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES A REINTEGRER LOCATION MEUBLEE



Adhérent :

Numéro :

Exercice :

	1 = oui; 2=non	Montant ligne 318
PRESENCE DE CENSI BOUVARD :	2	3 210 €

LIBELLE		MONTANT
A1	CHIFFRE D'AFFAIRES	20 000,00 €
	CHARGES DE L'EXERCICE	
AA1	Charges (ligne 242 + 244 + 294)	18 800,00 €
AA2	Total Charges non afférantes aux biens loués	3 490,00 €
	Frais de comptabilité	1 500,00 €
	Adhésion ARCOLIB	190,00 €
	CFE	1 800,00 €
A2	Total Charges afférantes aux biens loués (AA1 - AA2)	15 310,00 €
A3	AMORTISSEMENTS DEDUCTIBLES (sur l'exercice) (A1 - A2)	4 690,00 €
A4	AMORTISSEMENTS PRATIQUES (sur l'exercice)	7 900,00 €
A5	AMORTISSEMENTS NON DEDUCTIBLES (à réintégrer) (A4 - A3)	3 210,00 €
A6	AMORTISSEMENTS REINTEGRES SUR 2033-B	3 210,00 €
MONTANT A REGULARISER (A5 - A6)		- €

Dans cet exemple, la réintégration d'amortissement à opérer est de 3 210 €

Ces tableaux de calcul sont disponibles sur notre site Arcolib.fr
Ils peuvent également vous être envoyés sur simple demande par mail ou téléphone.

3426

C - MODALITÉS DÉCLARATIVES

Le montant des amortissements non déduits sur l'exercice est à réintégrer fiscalement, imprimé 2033-B, rubrique 318 :

② **COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)** DGFIP N° 2033-B-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 302 series A bis du Code général des impôts) Désignation de l'entreprise _____ Néant ☐ *

Exercice N clos le _____

A – RÉSULTAT COMPTABLE Formulaire déposé au titre de l'IR 018 **31 12 2023**

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		209	210		
	Production vendue {	Biens	dont export et livraisons {	215	214	
		Services *	dont intracommunautaires	217	218	20 000
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222	
	Production immobilisée *				224	
	Subventions d'exploitations reçues				226	
	Autres produits				230	
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)				232	20 000	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234	
	Variation de stocks (marchandises) *				236	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				240	
	Autres charges externes * : (dont crédit-bail : - mobilier : - immobilier :)				242	11 000
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont : CFE et CVAE *)				243	6 300
	Rémunérations du personnel *				250	
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252	
	Dotations aux amortissements * (dont amortissement du fonds de commerce par application de l'article 39, 1-2°, et 3 du CGI)				255	7 900
	Dotations aux provisions				258	
Autres charges {	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *		259			
	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles		280			
Total des charges d'exploitation (II)				264	25 200	
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)					270	- 5 200
Produits financiers (III)		280	Charges financières (V)		294	1 500
Produits exceptionnels (IV)					290	
Charges exceptionnelles (VI) {	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		347		300	
	dont amortissements exceptionnels de 25 % des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		348			
Impôt sur les bénéfices * (VII)					306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)					310	- 6 700
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	314	6 700
REINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *				318	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles				318	3 210
	Provisions non déductibles *				322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)				324	
	Divers* dont intérêts excédentaires des optés-cts d'associés	247	Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248	330	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option (Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D))				249	251
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999	
DEDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997	
	Entreprises nouvelles (44 sexes)		986	ZFU – TE (44 octies A)	987	342
	Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)		981	JEI (44 sexes A)	989	
	ZRD (44 terdecies)		127	ZRR (44 quindécies)	136	
	Bassins d'emploi à redynamiser (44 duodécies)		991	Investissements et souscriptions outre-mer	344	
	ZFANG (44 quaterdecies)		345	Zone de développement prioritaire (44 septidécies)	993	
	BUD (44 sexdecies)		992			
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit		346		350
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		655		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)		643		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)		645		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)		647		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)		648		
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)		641		
		Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)		990		
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		649				
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS Bénéfice col.1 / Déficit col.2				352	354	3 490
Détails	Déficit de l'exercice reporté en arrière *				356	
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :					360
RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS Bénéfice col.1 / Déficit col.2				370	372	3 490

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

3427

D - ETAT DE SUIVI DES AMORTISSEMENTS RÉGULIÈREMENT COMPTABILISÉS DONT LA DÉDUCTION EST ÉCARTÉE, **ARTICLE 39-D DU CGI**

En vue de justifier des déductions ultérieures de la fraction d'amortissement dont la déduction a été provisoirement écartée, ces amortissements doivent faire l'objet d'un suivi. A cet effet, peut être utilisé un tableau conforme au modèle figurant au **BOI-FORM-000038** et qui sera joint à la déclaration de résultat. **BOI-BIC-AMT-20-40-10-40**

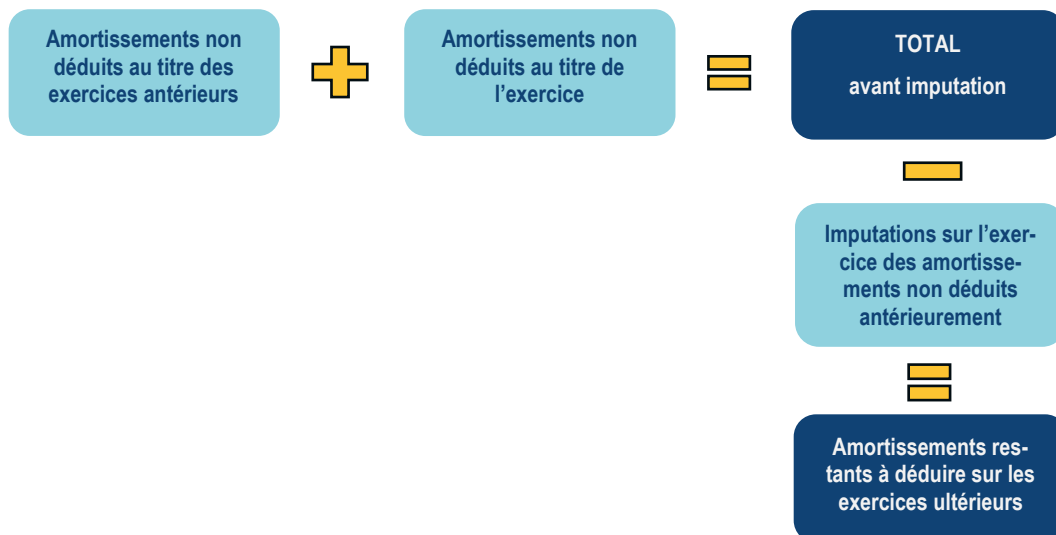
		Parts de la structure bailleresse détenues directement ou indirectement par des personnes soumises à l'impôt sur les sociétés		Parts de la structure bailleresse détenues directement ou indirectement par des personnes physiques ou exploitants individuels	Total
		Utilisatrices du bien	Non utilisatrices du bien		
% de détention	A				
Amortissements non déduits au titre des exercices antérieurs	B				
Amortissements non déduits au titre de l'exercice	C			3 210,00 €	
Total avant imputation	D			3 210,00 €	
Limite d'imputation	Limite de 3 fois le montant des loyers acquis	E			
	Limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges	F			
Imputation sur la quote-part de résultat de l'exercice des amortissements non déduits antérieurement	G				
Amortissements restant à déduire sur les exercices ultérieurs ⁽¹⁾	H			3 210,00 €	

Le suivi des amortissements différés peut se faire en annexe de la déclaration et peut revêtir n'importe quelle forme. Il est nécessaire de bien mentionner les amortissements qui ont été différés sur chaque exercice, les imputations effectuées et le total des amortissements restant à déduire en fin d'exercice.

Pour reprendre l'exemple précédent, le tableau pourra ainsi être complété (en supposant une première année d'activité) :

Etat de suivi simplifié des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée, **article 39-C du CGI**

Libellé	Montant
A Amortissements non déduits au titre des exercices antérieurs	0,00 €
B + Amortissements non déduits au titre de l'exercice	+ 3 210,00 €
C = TOTAL avant imputation (A + B)	= 3 210,00 €
D - Imputations sur l'exercice des amortissements non déduits antérieurement	- 0,00 €
E = Amortissements restants à déduire sur les exercices ultérieurs (C - D)	= 3 210,00 €



3428

E - DÉCLARATION

C'est le montant du résultat fiscal, après retraitement des amortissements différés et autres charges non déductibles, qui est à reporter sur l'imprimé 2031 dans les rubriques concernées :

Lignes 1 et 4 pour un résultat professionnel

Ligne 7 pour un résultat non professionnel

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité		N° 2031-SD 2024 cerfa N° 11085*26 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux		(Cocher la ou les cases correspondantes)	
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	☐ ou "réel normal" ☐
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée	☐ TVA ☐
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	☐
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mét :			
Téléphone :			
SIREN		Mét :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) ☐	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report XN ou XD du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu..... a			
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①..... b			
revenus nets exonérés (a - b)..... c			
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu..... d		Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1)			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ②			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecimes du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecimes du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers ③		à court terme et à long terme exonérées ④	à long terme imposable à 12,8 % ⑤
à long terme différée de 2 ans : (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) ⑥		dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ⑦	dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ⑧
6. Exonérations, Abattements et crédits d'impôt			
Entreprise nouvelle art. 44 sexies ☐		ZRR art. 44 quindecies ☐	Zone franche d'activité art. 44 quaterdecies ☐
ZFU - territoires entrepreneurs 44 octies A ☐		Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies ☐	Jeunes entreprises innovantes (JEI) art. 44 sexies A ☐
Bassins urbains à dynamiser (BUD) art. 44 sexdecies ☐		Zone de développement prioritaire art. 44 septdecies ☐	
Reprise d'entreprise en difficulté art. 44 septies ☐			
Exonération ou abattement pratique ⑨ →		sur les plus-values imposables à 12,8 %	sur le bénéfice professionnel
Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif (art. 244 quater W) ☐			
7. dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD) ⑩		a - BÉNÉFICE	b - DÉFICIT
- Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G)			
PV à court terme, subventions d'équipement et indemnités d'assurance pour perte d'un élément d'actif (Art. 39 duodecies)			Moins-values à court terme (Art. 39 duodecies)
- Plus-values			
PV nettes à long terme imposable à 12,8 %			
- Exonération ou abattement pratique (art. 44 sexies et suivants) ⑪ →		sur le bénéfice non professionnel	
8. Régime des sociétés de personnes ⑫			
Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.			
Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés			
9. Comptabilité informatisée			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI ☐ NON ☐ Si oui, indication du logiciel utilisé			
D CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n°2031-SD)			

3429 F - SORT DES AMORTISSEMENTS REPORTÉS

BOI-BIC-AMT-20-40-10-30

3430 - Amortissements en report

Les amortissements reportés ne sont pas perdus. Ils sont « stockés » et reportables.

En effet : la part de l'amortissement qui a été écartée en application **du 2 du II de l'article 39 C du CGI**, peut être déduite du résultat des exercices suivants, en sus de l'annuité normale ou, à défaut, après l'expiration de la durée normale d'utilisation du bien, à la condition que l'ensemble des amortissements déduits au titre d'un exercice déterminé demeurent dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges.

Ainsi, lorsque du bénéfice sera dégagé, les amortissements restant à reporter pourront être imputés sur le bénéfice, à hauteur de celui-ci.

Cette imputation se fait directement sur la 2033-B, en rubrique 350 « divers » :

B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312		314		
RÉINTÉGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *			316				
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles			318				
	Provisions non déductibles *			322				
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)			324				
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247	Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248		330		
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	(	Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249	)	251		
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			998				
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			999				
DÉDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997		
	Entreprises nouvelles (44 sexies)	986	ZFU – TE (44 octies A)	987		342		
	Reprise d'entreprises en difficulté (44 septies)	981	JEI (44 sexies A)	989				
	ZRD (44 terdecies)	127	ZRR (44 quinquies)	138				
	Bassions d'emploi à redynamiser (44 duodecies)	991	Investissements et souscriptions outre-mer	344				
	ZFANG (44 quaterdecies)	345						
	BUD (44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993				
	Dont divers	Créance due au titre du report en arrière du déficit			346		350	
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)			655			
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)			643			
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)			645			
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)			647			
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)			648			
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)			641			
		Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)			990			
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)			649			
	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS		Bénéfice col.1 / Déficit col.2		352		354	
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *			356				
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :					360		
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS		Bénéfice col.1 / Déficit col.2		370		372		

3431 G - PLURALITE DE BIENS LOUES
BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 n° 100

3432 - Amortissements différés et plusieurs biens

Dans l'hypothèse où une entreprise procède à la location de plusieurs biens dont l'amortissement est admis en déduction dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges, il n'y a pas lieu d'appliquer cette limite en considérant isolément chacun de ces biens. C'est l'ensemble des loyers et des charges afférents aux biens loués ou mis à disposition qu'il convient de comparer pour apprécier si l'annuité d'amortissement relative à ces biens peut être admise en déduction en totalité ou se trouve soumise à la limite de déduction.

Toutefois, la fraction d'amortissement dont la déduction se trouve, le cas échéant, écartée en application des dispositions de **l'article 39-C**, fait l'objet d'une répartition proportionnelle entre les biens pour lesquels la charge d'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les autres charges. Cette répartition s'opère en retenant pour chacun des biens concernés, au numérateur, l'excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien et, au dénominateur, la somme de tous les excédents.

En présence de plusieurs logements, la limitation est déterminée globalement. L'affectation des amortissements réintégrés ne se fait que sur les biens sur lesquels il ressort un déficit : il faut refaire les calculs par bien et le suivi du stock d'amortissements reportables est effectué logement par logement, comme le précise le **BOI-FORM-000038**

BOI-BIC-DEF-20-20
BOI-BIC-CHAMP-40-20

En location meublée, la gestion des déficits sera différente selon que l'exploitation est professionnelle ou non professionnelle.

Concernant la distinction entre une location meublée professionnelle ou non professionnelle, nous vous invitons à vous reporter à la partie « LMP ou LMNP » § 1301 à 1304.

SECTION N° 1 EN LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

BOI-BIC-DEF-20-20 § 60

3501 A - PRINCIPE

Les déficits générés par l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

Exemple :

Un contribuable est loueur en meublé professionnel et sa conjointe est salariée. En N, l'activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit qui s'élève à 10 000 € alors que les salaires imposables de sa conjointe s'élèvent à 40 000 €. Le revenu imposable du foyer sera alors de 30 000 € (40 000 € – 10 000 €). Aucun déficit n'est reportable en N+1.

En N+1, l'activité de loueur en meublé professionnel génère un déficit de 20 000 € tandis que les salaires de sa conjointe s'élèvent à 10 000 €. Au titre de N+1, le revenu imposable du foyer sera alors nul. Un déficit global de 10 000 € est créé (10 000 € – 20 000 €). Ce déficit global s'imputera sur les revenus globaux des années suivantes, sans pouvoir être reporté au-delà de six ans.

3503 B - DÉCLARATIONS

A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mét :			
Téléphone :			
SIREN		Mét :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) ☐	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....	a		
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①	b		
revenus nets exonérés (a – b).....	c		
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....	d	Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 – col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 – col. 1)			

Et sur la déclaration 2042-C PRO, en case 5KF si adhésion à un OGA, case 5KL sans adhésion

REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS <i>Y compris locations meublées professionnelles</i>						
	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS
Régime du bénéfice réel						
Revenus exonérés régimes zonés <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	5KB	5KH	5LB	5LH	5MB	5MH
Revenus imposables cas général	5KC	5KI	5LC	5LI	5MC	5MI
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif	5DK	5DL	5EK	5EL	5FK	5FL
- dont moins-values à court terme	5DM	5DN	5EM	5EN	5FM	5FN
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5DF	5DG	5EF	5EG	5FF	5FG
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés taxables à 10 %	5UI		5VI		5WI	
Déficits	5KF	5KL	5LF	5LL	5MF	5ML
Plus-values nettes à long terme	5KE		5LE		5ME	

SECTION N° 2

EN LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

BOI-BIC-DEF-20-20 § 110

3510 - Principe

Les déficits générés en location meublée non professionnelle sont exclusivement reportables sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle pendant 10 ans.

Exemple :

Un contribuable a une activité artisanale imposée dans la catégorie des BIC professionnels et loue, par ailleurs, un logement meublé. En N, l'activité LMNP est déficitaire de 1 000 € alors que le résultat de l'activité artisanale est un bénéfice de 2 000 €. Le revenu au titre de l'année N sera de 2 000 €, le contribuable ne pourra pas déduire le déficit provenant de la location meublée non professionnelle du résultat de l'activité artisanale professionnelle.

En N+1, la location meublée non professionnelle dégage un bénéfice de 300 € et l'activité artisanale est bénéficiaire de 20 000 €. Le revenu imposable sera de 20 000 € et le déficit reportable provenant de la location meublée non professionnelle sera réduit à 700 € (1 000 € – 300 €). Il pourra être reporté jusqu'en N+9 sur les bénéfices éventuellement réalisés au cours de ces années.

3511 - Déclaration

Le déficit est porté sur la 2031 :

7.dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD)	a – BÉNÉFICE		b – DÉFICIT	
--	--------------	--	-------------	--

Et sur l'imprimé 2031-Bis, selon si le loueur est soumis aux cotisations sociales ou non :

I BIC NON PROFESSIONNELS		
Détermination du résultat de l'exercice		
	Bénéfice	Déficit
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale		
Autres locations meublées non professionnelles		
Location-gérance		
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étaalon		
Autres BIC non professionnels		
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b

Le suivi des déficits se fait au niveau de l'imprimé 2042-C PRO.
Pour reprendre l'exemple ci-dessus :

En N, le déficit de l'année de 1 000 € est à reporter en case 5NY (ou 5NZ).

Les années suivantes, les déficits restant à reporter seront indiqués en ligne 5G dans la case correspondante à l'année du déficit.

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE																									
	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS	OGA / VISEUR	SANS																								
Régime du bénéfice réel																														
Revenus imposables cas général	SNA	SNK	SOA	SOK	SPA	SPK																								
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SEY	SEZ	SFY	SFZ	SGY	SGZ																								
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	SNM	SKM	SOM	SLM	SPM	SMM																								
Déficits cas général	5NY	5NZ	5OY	5OZ	5PY	5PZ																								
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	5WE	5WF	5XE	5XF	5YE	5YF																								
Déficits des années antérieures non encore déduits	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5GA</td> <td>5GB</td> <td>5GC</td> <td>5GD</td> <td>5GE</td> <td>5GF</td> </tr> <tr> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5GG</td> <td>5GH</td> <td>5GI</td> <td>5GJ</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2012	2013	2014	2015	2016	2017	5GA	5GB	5GC	5GD	5GE	5GF	2018	2019	2020	2021			5GG	5GH	5GI	5GJ		
2012	2013	2014	2015	2016	2017																									
5GA	5GB	5GC	5GD	5GE	5GF																									
2018	2019	2020	2021																											
5GG	5GH	5GI	5GJ																											
Adresse de la location																														

Pour les LMNP le suivi des déficits des années antérieures non encore déduits est détaillé par année au niveau des cases 5GA à 5GJ.
Il faut penser à vérifier que ces reports soient corrects...

SECTION N° 3

PASSAGE DE LMNP À LMP, ET DE LMP À LMNP

BOI-BIC-DEF-20-20 § 130

3520 - Déficit et modification de statut

En cas de passage de non professionnel à professionnel, les déficits cumulés en tant que non professionnel ne peuvent être déduits ni sur le revenu global ni sur les bénéfices générés par la location professionnelle.
Si par la suite, l'activité est à nouveau exercée à titre non-professionnel, les déficits antérieurs non professionnels constatés depuis moins de dix ans et non encore imputés pourront l'être sur les bénéfices constatés.

TVA ET AUTRES TAXES

PLAN DE LA QUATRIÈME PARTIE

Chapitre 1 : LA TVA	47
Section n°1 : Activités de locations meublées et TVA	47
4101 A. Location meublée para-hôtelière	47
4102 B. Location meublée secteur résidentiel	47
4103 C. Précisions sur les services annexes para-hôtelières	48
4104 D. Locations de caravanes et installations assimilées	49
Section n°2 : Obligations déclaratives en matière de TVA	50
4111 A. Régime de la franchise en base de TVA	50
4115 B. Cas particulier des entreprises nouvelles	51
4119 C. Option pour le paiement de la TVA	52
4123 D. Obligations déclaratives en matière de TVA	52
Section n°3 : Taux de TVA applicable	54
4130 A. Les principaux taux de TVA	54
4131 B. Tableau synthétique des taux de TVA	54
Section n°4 : Cession d'un bien immobilier	55
4140 A. Vente immobilière par un non assujetti à TVA	55
4141 B. Vente immobilière par un assujetti à TVA	55
Chapitre 2 : LES AUTRES TAXES	56
Section n°1 : Contribution économique et territoriale (CET)	56
4201 A. La Contribution économique et territoriale (CET)	56
4202 B. La Contribution Foncière des Entreprises (CFE)	56
4205 C. La Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	56
4210 Section n°2 : La taxe d'habitation	57
Section n°3 : La taxe foncière	58
4211 A. Taxe Foncière	58
4212 B. Cas d'exonérations	58
Section n°4 : La taxe de séjour	59
4213 A. Le montant	59
4214 B. Le paiement	59
4215 C. Formalités	59
4216 D. Exonérations	59
4217 E. Comptabilisation	59



Principe : la location meublée est une activité exonérée de TVA.

L'exonération s'applique que les locations soient occasionnelles, permanentes ou saisonnières.

Article 261 D-4° du CGI
BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20
BOI-TVA-CHAMP-30-10-50



SECTION N° 1

ACTIVITÉS DE LOCATIONS MEUBLÉES ET TVA

Cette règle générale comporte toutefois des exceptions.

Bien qu'activité commerciale, la location meublée est une activité exonérée de TVA au titre de **l'article 261-D alinéa 4 du CGI**.

En principe donc il n'y a pas de TVA en location meublée.

Toutefois, lorsque l'exploitant du logement meublé offre des prestations para-hôtelières, le bénéfice de l'exonération peut ne pas s'appliquer.

L'article 84 de la loi de finances 2024 a réorganisé le régime TVA des locations dans le secteur hôtelier et assimilé (hôtel, auberge, résidence de tourisme, gîtes ruraux, etc.).

Il distingue **2 situations exclues de l'exonération de TVA pour les locations de logements meublés** :

4101 A - LOCATION MEUBLEE PARA-HOTELIERE

- d'une part les prestations d'hébergement du secteur para-hôtelier, définies par un double critère :
 - 1- le prestataire propose à sa clientèle des durées de séjour qui peuvent être au choix du client inférieures ou égales à 30 jours,
 - 2- le prestataire doit mettre à disposition de sa clientèle un local meublé accompagné de la fourniture d'au moins 3 services annexes parmi le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison ainsi que la réception de la clientèle.

4102 A - LOCATION MEUBLEE SECTEUR RESIDENTIEL

- d'autre part, les locations dans le secteur résidentiel avec fourniture des prestations annexes similaires quelle que soit leur durée.

Sont en conséquence soumises à la TVA de plein droit les prestations de mise à disposition de logements si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- Les durées de séjour peuvent être, au choix du client, inférieures ou égales à trente jours. La circonstance que la clientèle puisse également opter pour une durée supérieure à trente jours ne remet pas en cause la soumission à la TVA de la prestation d'hébergement.
- La prestation est assortie de la fourniture **d'au moins 3 des 4 prestations « para-hôtelières »** suivantes :
 - * Petit déjeuner
 - * Nettoyage régulier des locaux
 - * Fourniture du linge de maison
 - * Accueil, même non personnalisé, des locataires.

4103 C - PRECISIONS SUR LES SERVICES ANNEXES PARA-HOTELIERS

Des précisions sur les services annexes ont été apportées par l'Administration Fiscale, publiées par le BOFIP le 26/03/2025 (**BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20**)

=> Petit déjeuner - **BOI précité, § 70**

Il est nécessaire que le petit déjeuner soit proposé par le prestataire d'hébergement à son client. Il peut avoir recours à un tiers mais dans cette situation, la fourniture du petit déjeuner ne peut être caractérisée que si le prestataire d'hébergement commercialise effectivement celle-ci, offrant ainsi directement à son client le service acquis auprès du tiers. Tel n'est pas le cas lorsque le prestataire d'hébergement se limite à conseiller des adresses d'établissements de restauration au locataire, ou lorsqu'il se borne à mettre à disposition des clients, dans les locaux destinés à l'hébergement, un distributeur alimentaire et/ou de boissons.

=> Nettoyage des locaux - **BOI précité, § 80**

Le nettoyage des locaux est caractérisé dès lors qu'il est effectué avant le début du séjour et qu'il est proposé au client de façon régulière pendant son séjour. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement. Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant.

Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis considérer la condition comme satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour. La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant six nuits), cette possibilité ne concerne que les séjours comprenant un maximum de 5 nuits. À partir de 6 nuitées, la prestation doit être renouvelée.

La simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition relative au nettoyage des locaux.

=> Fourniture du linge de maison - **BOI précité, § 90**

La fourniture de linge de maison (lequel doit comprendre le linge de lit et de toilette : draps, serviettes, taies d'oreiller, etc.) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client. Une proposition de renouvellement hebdomadaire de ces éléments est ainsi considérée comme suffisante.

Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le prestataire d'hébergement est admis à considérer la condition comme satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour. La semaine s'entendant d'une période de sept jours consécutifs (comprenant six nuits), cette possibilité ne concerne que des séjours comprenant un maximum de cinq nuits.

La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge, ne suffit pas (CAA LYON, arrêt du 03/04/2014, n° 12LY20317)

=> Réception de la clientèle - **BOI précité, § 100**

La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement. Elle est caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée. Elle peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique. Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente. Tel est notamment le cas lorsque : un prestataire d'hébergement propose une réception physique à ses clients en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées ; un mandataire assure un service de réception situé à l'entrée d'un village de vacances au titre d'un local meublé situé dans ce village ; un prestataire d'hébergement propose à ses clients un choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.

Remarque : Dès lors, la seule mise à disposition des clés via une boîte à clés, sans alternative proposée avec un accueil physique, ne saurait constituer une réception même non personnalisée de la clientèle.

Dans le cas où le loueur ne fournit pas le petit déjeuner et utilise une boîte à clé (souvent le cas des locations courte durée via Airbnb par exemple), la location est exonérée de TVA

Précisions : Les exploitants qui fournissent ainsi au moins trois de ces prestations para-hôtelières, pour un hébergement ne dépassant pas 30 nuitées sont soumis à la TVA au titre de leur activité de loueur en meublé.

Le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (mandataire) ne fait pas perdre la qualité d'exploitant. S'il fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie de ces prestations, l'exploitant reste redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients de la prestation hôtelière fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

Quels sont les autres situations où la location meublée est soumise à TVA ?

Article 261 D, 4° -CGI

Hormis le cas de la para-hôtellerie, sont également assujettis à TVA :

- Les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés ou dans les villages de vacances classés ou agréés ;
- Les prestations d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger ;
- Les locations de locaux nus ou meublés à l'exploitant d'un établissement d'hébergement (par exemple des Ephad ou des résidences étudiantes) dont l'activité remplit elle-même les conditions d'assujettissement (voir les 2 cas cités ci-dessus).

4104—LOCATIONS DE CARAVNES ET INSTALLATIONS ASSIMILEES

Ce type de location est soumis à TVA - **BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 § 50**

4111 A - RÉGIME DE LA FRANCHISE EN BASE DE TVA**4112 - Définition de la franchise**

Le loueur en meublés soumis à TVA dont le CA de l'année précédente n'excède pas un certain seuil bénéficie de plein droit de la franchise en base de TVA. Ce régime l'exempte de collecter et de reverser la TVA, même lorsqu'il est assujetti à la TVA.

Le régime de la franchise en base de TVA est un dispositif fiscal régi par les **articles 293-0 B à 293 F du CGI**.

Il permet aux petites entreprises, quels que soient leur régime d'imposition et leur forme juridique, d'être exonérées du paiement de la TVA, à la condition que leur chiffre d'affaires annuel national ne dépasse pas les seuils indiqués ci-après.

4113 - Seuils de la franchise en base de TVA

Pour l'application de la TVA, la location d'un local meublé ou nu dont la destination finale est le logement meublé est toujours considérée comme une opération de fourniture de logement meublé quelles que soient l'activité du preneur et l'affectation qu'il donne à ce local. **Article 260-D du CGI**.

Le régime de franchise en base de TVA a été aménagé à compter du 1er janvier 2025 par **l'article 82 de la loi de finances 2024** afin de transposer la directive UE/2020/285 du 18/02/2020 dont les seuils sont rappelés ci-dessous :

Les seuils permettant la franchise en base de TVA pour la location meublée effectifs depuis le **1er janvier 2025** sont de :

- 85 500 € pour le seuil de base
- 93 500 € pour le seuil majoré.

D'une manière générale, ces seuils s'appliquent aux activités de livraisons de biens, ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement.

Pour les prestations de services autres que les ventes à consommer sur places et prestations d'hébergement, les seuils sont de :

- 37 500 € pour le seuil de base
- 41 250 € pour le seuil majoré.

Article 293-B du CGI.

Pour les prestations de services, les seuils sont de :

- 37 500 € pour le seuil de base
- 41 250 € pour le seuil majoré.

Si vous relevez de la franchise en base TVA et que vous facturez en France, vous devez faire figurer sur la facture la mention « TVA non applicable - article 293 B du CGI ».

Le régime fiscal de la franchise en base de TVA ne vous donne pas le droit de récupérer la TVA sur les achats ou investissements réalisés par votre entreprise.

4114 – Sortie du régime de la franchise en base de TVA

En pratique, le régime de la franchise en base de TVA cesse de s'appliquer :

- Aux assujettis dont les chiffres d'affaires de l'année en cours dépasse le seuil de 41 250 € ou 93 500 €. Les intéressés deviennent redevables de la TVA pour le chiffre réalisé **dès le 1er jour du dépassement** du seuil.
- Aux assujettis dont le chiffre d'affaires de N a été compris entre 37 500 € et 41 250 €, ou 85 000 € et 93 500 € (le CA N-1 étant quant à lui inférieur à 37 500 € ou 85 000 €). Dès lors, les intéressés deviennent redevables de la TVA pour les prestations de services réalisées à compter du 1er Janvier de l'année N+1.

Les encaissements perçus après le passage à la TVA mais afférents à des prestations de services antérieures à ce passage ne sont pas à soumettre à TVA (BOI-TVA-DECLA-40-10-20 § 160).

4115 B - CAS PARTICULIER DES ENTREPRISES NOUVELLES

BOI-TVA-DECLA-40-10-10 § 290 ET 295

4116 - Première année d'activité

Lors de la première année d'activité, à défaut d'option pour le paiement de la TVA, le régime de TVA applicable au titre de l'année de création doit être envisagé selon l'une ou l'autre des deux situations suivantes :

- Le CA effectivement réalisé en N (sans ajustement prorata temporis) est inférieur au premier seuil de franchise en base : la franchise en base est applicable de plein droit pour l'année entière.
- Le CA effectivement réalisé (sans ajustement prorata temporis) dépasse le seuil majoré en cours d'année N : la franchise n'est plus applicable à compter du dépassement.

Lors de la déclaration de l'activité, il convient d'indiquer le régime applicable au niveau de la TVA.

4117 - Deuxième année

Pour déterminer si la franchise est applicable au cours de l'année N+1 aux entreprises créées au cours de l'année N, il convient d'ajuster le CA réalisé au prorata temporis du temps d'exploitation de l'entreprise au cours de l'année de création. L'ajustement prorata temporis du CA limite est effectué en fonction du nombre de jours d'activité par rapport à 365.

Exemple :

Un loueur en meublés débute son activité le 1^{er} décembre N.

Son activité remplit les conditions cumulatives lui permettant d'être soumis à la TVA.

Il perçoit 9 500 € de loyers sur la période du 1^{er} au 31 décembre.

Pour savoir s'il peut bénéficier de la franchise en base de TVA l'année suivante, les loyers à comparer au seuil sont donc de : $9\,500\,€ / 31\,jours \times 365\,jours = 111\,854\,€$.

Il ne peut pas bénéficier de la franchise en base de TVA sur l'année suivante.

4118 - Obligations

Les bénéficiaires de la franchise en base sont dispensés de déposer des déclarations de TVA.

La mention « TVA non applicable – **article 293 B du CGI** » doit obligatoirement apparaître sur les factures émises.

4119 C - OPTION POUR LE PAIEMENT DE LA TVA

La franchise est applicable de droit lorsque les seuils de CA le permettent mais les loueurs en meublé bénéficiant de la franchise en base de TVA peuvent, s'ils le souhaitent, opter pour le paiement de la TVA.

4120 - Modalités d'option

L'option pour le paiement de la TVA doit obligatoirement être formulée par écrit au SIE compétent. Cette option prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle a été formulée.

Le fait d'indiquer la TVA sur les factures sans avoir formulé une option expresse rend l'assujetti redevable de la taxe mais l'empêche d'exercer son droit à déduction.

4121 - Durée

L'option pour le paiement de la TVA est valable pour deux années.

4122 - Dénonciation

L'option pour le paiement de la TVA est renouvelable par tacite reconduction, pour une nouvelle période de deux ans, sauf renonciation formulée au plus tard le dernier jour de la période couverte par l'option.

4123 D - OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN MATIÈRE DE TVA

Les obligations déclaratives et comptables des loueurs en meublés sont les mêmes que celles des autres redevables exerçant en BIC en matière de TVA.

Récapitulatif des obligations déclaratives en fonction du chiffre d'affaires réalisé (seuil activités commerciales et d'hébergement) :

Recettes inférieures à 85 000 €	Recettes comprises entre 85 000 € et 93 500 €	Recettes supérieures à 93 500 €
FRANCHISE EN BASE DE TVA : - non facturation de la TVA - non récupération de la TVA sur les dépenses (charges et immobilisations) - mention OBLIGATOIRE : «TVA non applicable : art. 293 B du CGI »	FRANCHISE EN BASE DE TVA MAIS assujettissement au 1 ^{er} Janvier qui suit l'année de dépassement de 85 000 €.	DÉCHÉANCE DE LA FRANCHISE EN BASE DE TVA : assujettissement à la TVA dès le 1 ^{er} jour du mois de dépassement .
OPTION POSSIBLE POUR LA TVA (valable 2 ans) Effet au 1 ^{er} jour du mois de l'option		

TVA - Régimes réel d'imposition

3 types de déclarations de TVA :

- **TVA annuelle** : CA12 pour un CA annuel inférieur à 840 000 €
- **TVA mensuelles** : CA3 pour des CA supérieurs à 840 000 €, ou inférieurs mais ayant une TVA à payer supérieure à 15 000 €, ou inférieurs mais pour les contribuables ayant opté pour ce régime,
- **TVA trimestrielles** : CA3 trimestrielles possibles pour les CA en TVA mensuelles ayant une TVA à payer annuelle inférieure à 4 000 €.

Montants de CA	TVA
CA > 840 000 €	Réel normal => CA3
93 500 € < CA < 840 000 € et TVA à payer < 15 000 €	Réel simplifié => CA12 Option possible réel normal
93 500 € < CA < 840 000 € et TVA à payer > 15 000 €	Réel normal => CA3

En réel simplifié :

- Acompte en juillet
- Acompte en décembre

En réel normal :

Si le montant annuel de la TVA due est inférieur à 4 000 €, l'option pour une déclaration et un paiement trimestriel peut être effectuée.

Les entreprises placées sous le régime de la franchise en base peuvent opter pour le régime simplifié d'imposition (**art 293 F du CGI**).

Les entreprises qui relèvent de la franchise en base ou du réel simplifié peuvent opter pour le régime réel normal quel que soit le montant de leur CA.

SECTION N° 3

TAUX DE TVA APPLICABLE

BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10

Lorsque les prestations sont incluses dans la fourniture de logement, l'opération est considérée dans son ensemble comme relevant d'une activité hôtelière ou para hôtelière et devient imposable dans son ensemble **(BOI-TVA-CHAMP-30-10-50 § 120)**.

La fourniture exceptionnelle de prestations annexes demeure imposable au taux qui est propre à ces prestations dès lors qu'elles ne sont pas habituellement incluses dans le prix de la location du logement meublé.

4130 A - LES PRINCIPAUX TAUX DE TVA

- 5.5 % pour les EHPAD, maisons de retraite, établissements pour personnes handicapées...
- 10 % pour l'hébergement en résidence de tourisme, résidences étudiantes, appart-hôtels, gîtes ruraux, etc...
- 20 % pour les locations de parking,

Comme vu précédemment, pour les services fournis de manière ponctuelle c'est le taux propre à chaque prestation qui doit être appliqué. Plusieurs taux de TVA peuvent donc être appliqués pour un même assujetti.

4131 B - TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES TAUX DE TVA

Services proposés	Taux de TVA applicable
Hébergement et services associés	10 %
Parking *	20 %
Services accessoires (ménage par exemple) si non habituellement inclus dans l'hébergement	20 %
EHPAD, maisons de retraite, établissements pour personnes handicapées...	5,5 %

* Bien séparer dans le bail le loyer correspondant au parking car en cas de redressement de TVA, la taxe est réclamée au taux le plus élevé sur la totalité du loyer.

4132 - Cas particulier

La fourniture de caravanes, tentes, mobiles homes, etc... spécialement aménagés et exclusivement réservés à l'habitation, doit être considérée comme une fourniture de logement imposable à la TVA au taux normal, soit 20%.

Si le terrain de camping est classé, c'est le taux de 10 % qui est appliqué.

BOI-TVA-LIQ-30-20-10-30 § 10

SECTION N° 4

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

Lors de la vente d'un bien immobilier il faut dans un premier temps déterminer si elle a lieu par un vendeur non-assujetti à la TVA ou bien par un vendeur assujetti à la TVA.

4140 A - VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN NON-ASSUJETTI A TVA

Dans ce cas, la cession du bien immobilier est hors du champ d'application de TVA. La vente n'est donc pas concernée par la TVA.

4141 B - VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN ASSUJETTI À TVA

En cas de cession d'un logement par un assujetti agissant en tant que tel, des régularisations de la TVA qui a été déduite sur les dépenses afférentes au bien vendu peuvent éventuellement être nécessaires.

Il existe deux délais de régularisations de la TVA déduite en fonction de la nature des biens :

- Délais de régularisation de 20 ans pour les biens immeubles,
- Délais de régularisation de 5 ans pour les biens meubles.



Dans ce cas, un reversement de la TVA doit être effectué. C'est une régularisation qui est à opérer par le vendeur.
Reversement de TVA = TVA déduite initialement x (Nombre d'années restant à courir / période de régularisation (20 ans ou 5 ans))

Nombre d'années restant à courir :

- Bien immeuble = 20 ans – nombre d'années d'utilisation
- Bien meuble = 5 ans – nombre d'années d'utilisation

L'année au cours de laquelle le bien a été acquis, achevé, utilisé pour la première fois compte pour une année entière
BOI-TVA-DED-60-10 §20

4142 C- ABSENCE DE REVERSEMENT DE TVA

Néanmoins, si la vente ou la cessation de l'immeuble loué en meublé intervient avant les 20 années de détention, il est possible de garder le remboursement de la TVA, sous conditions :

- ⇒ La cession entre deux investisseurs LMNP, assujettis à la TVA, ne provoque aucun flux de TVA lors de la vente
- ⇒ et aucune TVA n'est à restituer, à condition que l'acquéreur exploite dans les mêmes conditions que le vendeur et poursuit donc les engagements de TVA du vendeur : conserver le bail commercial, fournir les services obligatoires et garder le bien jusqu'à la fin de la période initiale de 20 ans. **Article 257 bis du CGI**



SECTION N° 1

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE (CET)

BOI-IF-CFE-40-30-20-30

4201 A - LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE (CET)

La CET est une taxe qui s'applique à toute personne exerçant une activité commerciale. Les loueurs en meublés sont redevables de cette taxe.

Elle est composée de deux taxes différentes : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

4202 B - LA CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)

Le loueur en meublé, qu'il soit professionnel ou non professionnel, est soumis à la CFE **Article 1447 du CGI**.

Cette taxe est calculée sur la valeur locative du bien sur laquelle est appliqué un taux d'imposition défini par les collectivités territoriales.

A compter des impositions dues au titre de 2024, les propriétaires de locations meublées exploitées en résidences-services avec un bail commercial sont redevables de la CFE. **BOI-IF-CFE-10-20-20-20**.

4203 - Modalités déclaratives

- Lors de la création :

La première année de location, quel que soit le régime d'imposition, la déclaration initiale de CFE n°1447-C-SD doit être déposée (au plus tard le 31 décembre) auprès du SIE du lieu de situation du bien.

Première année d'activité de location meublée = exonération
Si plusieurs logements, plusieurs CFE à payer (une CFE par logement)

- Durant l'exercice de l'activité :

En cas de modification de la surface, de demande d'exonération et/ou de modification d'un élément quelconque de la précédente déclaration survenue au cours de la période de référence, une déclaration n°1447-M-SD doit être déposée au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai.

4204 - Cas d'exonérations

- L'année de création (uniquement jusqu'au 31 décembre de l'année en cours)
- Chiffre d'affaires annuel inférieur ou égal à 5 000 € **article 1647 D du CGI**
- Décision de la municipalité ou de la collectivité locale territoriale.
- Location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de l'habitation personnelle (principale ou secondaire). **Louer sa résidence principale § 7210**
- Location ou sous-location d'une partie du logement personnel à un locataire ou sous-locataire, seulement s'il s'agit de son domicile et que le loyer est faible.

La base d'imposition de la première année suivant celle de création est réduite de moitié.
En cas de cessation d'activité il est possible de demander un prorata de la CFE si la cessation a lieu en cours d'année civile.

4205 C - LA CONTRIBUTION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES (CVAE)

Les loueurs en meublé, qu'ils soient professionnels ou non professionnels, sont redevables de la CVAE seulement si leur CA est supérieur à 500 000 €.

Les exonérations de plein droit ou en raison de délibération des collectivités locales, prévues en matière de CFE, s'appliquent dans les mêmes conditions à la CVAE.

Une suppression de cette taxe est prévue pour 2030.

Les loueurs en meublés dont le CA est supérieur à 152 500 € doivent faire une **déclaration de la valeur ajoutée**, même s'ils ne payent pas la CVAE.

4206 - Modalités déclaratives

Pour déclarer la CVAE, un formulaire n° 1330-CVAE doit être complété et adressé au SIE dont ils relèvent.

Le taux de plafonnement de CET (CVAE + CFE) est fixé à 1,438 % de la valeur ajoutée pour la CET due au titre de l'année 2025, et à 1,531 % pour 2026 et 2027. La demande de dégrèvement par l'intermédiaire du formulaire 1327-CET-SD doit être envoyée au SIE au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle pour laquelle le dégrèvement est demandé.

SECTION N° 2

LA TAXE D'HABITATION

4210 - Taxe d'habitation

La taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée depuis le 1^{er} Janvier 2023.

L'imposition reste maintenue sur les résidences secondaires, c'est la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). Selon l'administration fiscale, une résidence secondaire se définit comme tout bien immobilier ne constituant pas une résidence principale : logements vacants, maison de vacances, logements loués.

Une nouvelle obligation déclarative a été mise en place en 2023 : tout propriétaire de biens immobiliers affectés à l'habitation doit déclarer en ligne à l'administration fiscale, avant le 1^{er} juillet de chaque année, des informations relatives à l'occupation de ces logements : nature du bien (résidence principale, secondaire, local vacant, etc.), identité de l'occupant, etc...ces informations permettent à l'administration fiscale d'établir les taxes d'habitation sur les résidences secondaires, les taxes sur les logements vacants, etc...

En cas de location de courte durée ou saisonnière, l'administration estime que le propriétaire du logement en garde la jouissance une partie de l'année et considère donc le bien comme une résidence secondaire. Dans ce cas, la taxe d'habitation reste due (ainsi que la CFE).

La taxe ne sera en principe pas due par le propriétaire si le bien est loué toute l'année, ou disponible à la location toute l'année, sans aucune jouissance personnelle. Ainsi, en confiant la gestion locative à une agence avec mandat de gestion mentionnant que le propriétaire n'occupe jamais le logement à titre personnel : le propriétaire peut échapper à la taxe d'habitation. Il faut veiller à ce que le mandat précise que le propriétaire ne peut pas refuser une location pour se réserver la jouissance du bien.

Si la location se fait par le biais d'une plateforme telle que Airbnb, le fisc considère que le loueur assure la gestion du bien et qu'il peut disposer du logement durant l'année : il est alors redevable de la taxe d'habitation.

A noter qu'une « foire aux questions » sur le sujet est disponible sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

4210 - Taxe d'habitation et CFE

Dans deux réponses ministérielles du 3 juin 2025, Bercy a confirmé que les locations meublées saisonnières peuvent être soumises à la taxe d'habitation et à la CFE.

Rép. Min. JOAN 3 juin 2025, n°4697, Le Gac et n° 4881, Falcon.

Toutefois, des exonérations peuvent être demandées :

- ⇒ Location de votre résidence secondaire meublée à l'année à un locataire qui en fait sa résidence secondaire : le locataire est redevable de la THRS et le propriétaire est exonéré de CFE sauf délibération contraire de la collectivité locale (art 1459,3° c du CGI).
- ⇒ Location de votre résidence secondaire meublée de manière saisonnière : vous êtes redevable de la THRS mais exonéré de CFE sauf délibération contraire de la collectivité locale (rép ministérielle Buffet n°916)
- ⇒ Si votre location saisonnière est classée « meublée de tourisme », exonération possible de THRS sur délibération de la commune (art. 1414 bis du CGI).
- ⇒ Logement exclusivement réservé à la location meublée : redevable de CFE mais exonération de THRS dès lors que ce bien ne constitue pas une habitation personnelle que le propriétaire peut occuper en dehors des périodes de location (art. 1407 du CGI).

4211 A - TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire du bien, même si celui-ci fait l'objet d'une location **BOI-IF-TFB-10-20-10 § 1**

Elle est calculée en fonction de la valeur locative établie par la collectivité territoriale. Celle-ci n'est pas récupérable auprès du locataire.

4212 B - CAS D'EXONÉRATIONS

Dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les collectivités territoriales et leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent sur délibération, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ainsi que les chambres d'hôtes.

Les propriétaires des biens susceptibles de bénéficier de l'exonération doivent déposer, auprès du service des impôts du lieu de situation des immeubles, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration n° **6671** (CERFA n° 15532). **BOI-IF-TFB-10-50-50-60**

SECTION N° 4

LA TAXE DE SÉJOUR

Certaines communes peuvent imposer le paiement d'une taxe de séjour aux personnes séjournant sur leur territoire.

4213 A - LE MONTANT

Le montant de la taxe est fixé par la commune :

- **soit forfaitairement** : le loueur en meublé de tourisme adresse chaque année à la mairie la capacité d'accueil de son logement ainsi que la période de location. Ces informations servent de base pour déterminer le montant de la taxe qui ne dépend donc plus du nombre d'occupants.
- **soit au réel** : le montant de la taxe dépend de la durée de leur séjour et du nombre de vacanciers dans le logement.

C'est la mairie qui fixe le montant de la taxe, mais un barème de tarification est défini par **l'article L2333-30 du Code général des collectivités territoriales**.

Pour connaître les tarifs de la taxe de séjour appliqués sur le territoire d'une commune : <https://taxesejour.impots.gouv.fr>

4214 B - LE PAIEMENT

C'est le propriétaire du logement qui verse la taxe de séjour à la commune.

Néanmoins, lorsque la location se fait par l'intermédiaire d'une plateforme telle AIRBNB, c'est la plateforme, habilitée par le propriétaire à percevoir la taxe, qui la reverse à la commune.

4215 C - FORMALITÉS

Le montant de la taxe doit être affiché chez le logeur et doit figurer sur les factures remises au locataire.

4216 D - EXONÉRATIONS

Certaines personnes sont exonérées :

- Enfant de moins de 18 ans,
- Titulaire d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune,
- Bénéficiaire d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.
-

4217 E- COMPTABILISATION

La collecte de la taxe de séjour ne constitue pas un produit puisqu'elle est intégralement reversée à la commune. Le loueur en meublé est juste l'intermédiaire qui collecte la taxe. Elle est ainsi comptabilisée :

Lors de l'encaissement :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
512	Banque	15,00 €	
447	Taxe de séjour		15,00 €

Lors du reversement à la commune :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
447	Taxe de séjour	15,00 €	
512	Banque		15,00 €

LES CHARGES SOCIALES

PLAN DE LA CINQUIÈME PARTIE

Chapitre 1 : QUI COTISE ?		61
5110	A. Assujettis	61
5111	B. Affiliation	61
5112	C. SSI, régime général ou prélèvements sociaux ?	62
Chapitre 2 : QUELLES BASES ?		63
5210	A. Base des cotisations sociales	63
5211	B. Abattements possibles	63
5212	C. Récapitulatif des affiliations, bases et montants des cotisations	63
Chapitre 3 : MODALITÉS DÉCLARATIVES		65
5310	A. Loueur en meublé non professionnel non soumis à cotisations sociales	65
5311	B. Loueur en meublé non professionnel de courte durée soumis à cotisations sociales	65
5312	C. Loueur en meublé professionnel	66

A la suite de la LFSS pour 2021, et au titre de **l'article L 611-1 du Code de la sécurité sociale** : relèvent du régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI) les personnes, autres que les loueurs de chambres d'hôtes, exerçant une activité de location de locaux d'habitation meublés dont les recettes sont supérieures au seuil visé par **l'article 155 IV 2 2° du CGI** (soit 23 000 €), lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de ces personnes lors de l'affiliation pour relever du régime général de la sécurité sociale dans les conditions prévues par **l'article L. 311-3 35° du CSS**, ou lorsque ces personnes remplissent les conditions mentionnées par **l'article 155 IV 2 du CGI** : les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 € (**CSS, art. L. 611-1 6°**).

5110 A - ASSUJETTIS

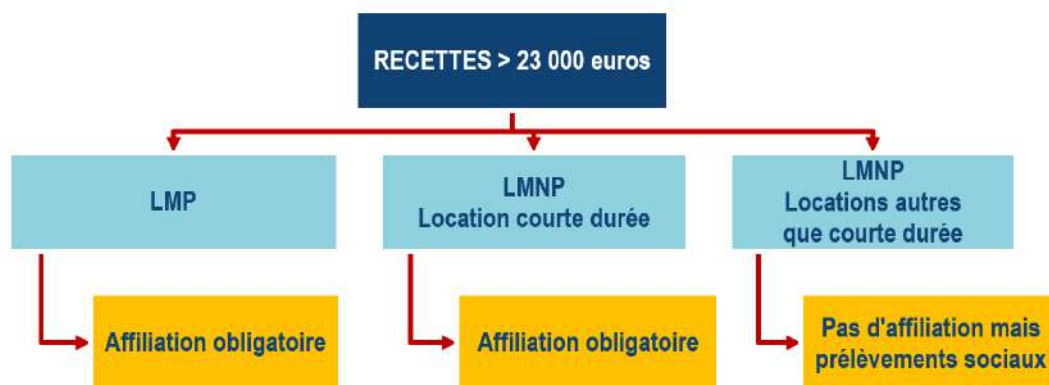
Selon l'article cité ci-dessus, le loueur en meublé est assujetti aux cotisations sociales sur ses revenus d'activité s'il remplit l'une des 2 conditions suivantes :

- 1 - il réalise plus de 23 000 € de recettes en locations de courte durée.
- 2 - il a le statut de loueur en meublé professionnel ↻ § 1301 à 1303

Ainsi, d'une manière générale, l'activité de location meublée n'est pas soumise à cotisations sociales si les recettes sont inférieures à 23 000 €.

5111 B - AFFILIATION

Quand les recettes sont supérieures à 23 000 €, selon le type de location meublée :



Certains loueurs en meublé non professionnels qui retirent de la location meublée de courte durée plus de 23 000 € de recettes annuelles mais qui ont confié la gestion de leur bien à un professionnel de l'immobilier ne s'affilient pas à une caisse d'assurance sociale en s'appuyant sur des **réponses ministérielles PELLOIS (n° 3619 publiée au JO le 10/07/2018 et n°14658 du 22/03/2022)**.

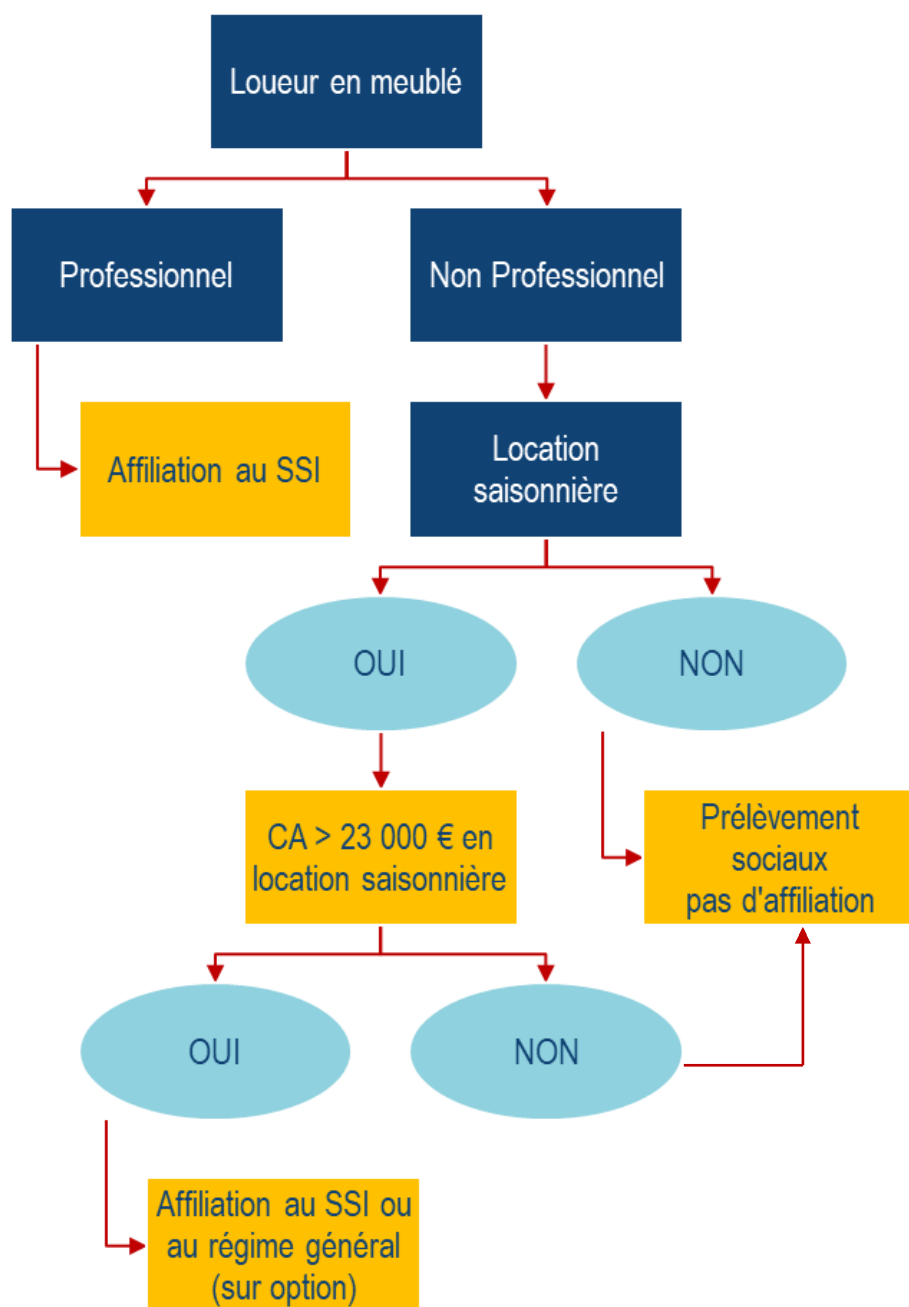
Ces réponses n'ont pas été publiées au bulletin officiel de la Sécurité Sociale (BOSS).

Campagne de régularisation de l'activité de loueurs de meublés sur revenus 2024

À compter de janvier 2026 et jusqu'en avril 2026, l'Urssaf mène une campagne nationale d'envoi de questionnaires par mails auprès des loueurs de meublés. L'objectif est de les inciter à régulariser volontairement leur situation auprès de l'Urssaf dès lors que le revenu locatif dépasse le seuil de 23 000 € qu'ils soient loueur de meublés non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP).

Cette campagne est réalisée sur la base des informations transmises par les opérateurs de plateformes numériques à l'administration fiscale que cette dernière communique à l'Urssaf.

La complétude du questionnaire est obligatoire quelle que soit la situation du loueur de meublés.



Lorsque le loueur n'est pas soumis aux cotisations sociales, les contributions sociales restent dues.



5210 A - BASE DES COTISATIONS SOCIALES

Les loueurs en meublés de courte durée peuvent exercer l'option pour le régime général dès lors que leurs recettes ne dépassent pas 77 000 € (seuil mentionné par **l'article 102 ter 1 al.1 du CGI**).

5211 B - ABATTEMENTS POSSIBLES

Lors de la première année d'affiliation, l'assiette de cotisations est réduite de 23 000 €.

Cet abattement est automatiquement appliqué par l'Urssaf lors du calcul des cotisations dues.

5212 C - RÉCAPITULATIF DES AFFILIATIONS, BASES ET MONTANTS DES COTISATIONS

Ainsi, selon que le loueur soit professionnel ou retire au moins 23 000 € de ses locations de courtes durées, le statut social sera différent.

Ci-après 2 tableaux récapitulatif du statut social pour :

- Un loueur en meublé professionnel,
- Un loueur en meublé courte durée.

5213 - Pour le loueur en meublé professionnel

Rappel : recettes de location supérieures à 23 000 € **ET** supérieures aux autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories de revenus d'activités (traitements et salaires, revenus en BIC, BNC et BA).

Démarches	Auto-Entrepreneur	Travailleur indépendant
Pour qui ?	Personne physique Travailleur indépendant	Personne physique Travailleur indépendant
À partir de quel montant s'affilier ?	23 000 € de recettes	
Base de cotisations	- Année d'affiliation : sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € - Dès le 1^{er} euro de recettes pour les années suivantes	- Année d'affiliation : sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur au montant des revenus correspondant à 23 000 € de recettes ⁽¹⁾ - Sur le montant des revenus dès le 1^{er} euro pour les années suivantes - Si option au micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale
Droits sociaux	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle	
Montant maximum de recettes pour garder le même statut social	77 700 € de recettes pour 2025	
Déductions possibles	Exonération : Acre possible la 1 ^{ère} année	
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	Guichet unique - Portail e-procedures (inpi.fr)	

⁽¹⁾ soit Revenu x (recettes - 23 000 €) / recettes

5214 - Pour une location de courte durée

Démarches	Régime Général	Auto-Entrepreneur	Travailleur indépendant
Pour qui ?	Personne physique (salarié, retraité, étudiant, sans emploi...)	Personne physique Travailleur indépendant	Personne physique Travailleur indépendant
À partir de quel montant s'affilier ?	23 000 € de recettes		
Base de cotisations	- Année d'affiliation : sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € - Dès le 1^{er} euro de recettes pour les années suivantes - Si option au micro-BIC, le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale		- Année d'affiliation : sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur au montant des revenus correspondant à 23 000 € de recettes ⁽¹⁾ - Sur le montant des revenus dès le 1^{er} euro pour les années suivantes
Droits sociaux	Tous sauf chômage et retraite complémentaire	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle	
Montant maximum de recettes pour garder le même statut social	77 700 € de recettes pour 2025	188 700 € de recettes pour 2025	
Déductions possibles pour - une location de tourisme classée - une location de courte durée	- Abattement de 87 % sur les recettes - Abattement de 60 % sur les recettes	Exonération : Acre possible la 1 ^{ère} année	
Pour s'informer	urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	ats.declaration.urssaf.fr/ Application-ECOLAB -Inscription/ (Siret non requis)	Guichet unique - Portail e-procedures (inpi.fr)	

⁽¹⁾ Soit Revenu X (Recettes - 23 000€) / Recettes

En l'absence d'assujettissement aux cotisations sociales, les revenus restent soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Les loueurs de meublés de courte durée peuvent exercer l'option pour le régime des salariés prévue dès lors que leurs recettes ne dépassent pas 77 700 € (seuil mentionné par **l'article 102 ter 1 al. 1 du CGI**).

L'URSSAF propose en ligne des simulateurs de choix du régime social pour la location meublée.

A partir des données indiquées, le loueur est renseigné sur l'obligation d'affiliation, sur le régime possible et toutes les informations relatives à l'affiliation et au calcul des cotisations

<https://www.urssaf.fr/accueil/outils-documentation/simulateurs/location-meuble-choix-regime.html>

Déclarations 2031 et 2042-C pro :

Selon le statut social du loueur en meublé, les déclarations 2031 et 2042-C PRO seront différemment complétées :

5310 A - LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL NON SOUMIS À COTISATIONS SOCIALES

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5ND ou 5NG (selon nature location) ③	Case 5NA ou 5NK (selon Avec ou sans OGA) ⑤
2031-Bis		Case Autres LMNP ②

5311 B - LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL DE COURTE DURÉE SOUMIS À COTISATIONS SOCIALES

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5NW ou 5NJ (selon nature location) ④	Case 5NM ou 5KM (selon Avec ou sans OGA) ⑥
2031-Bis		Case LMNP soumises aux cotisations sociales ①

2031-BIS (Régime réel)

I BIC NON PROFESSIONNELS			
Détermination du résultat de l'exercice			
	Bénéfice	Déficit	
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	①		
Autres locations meublées non professionnelles	②		
Location-gérance			
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étalon			
Autres BIC non professionnels			
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b	

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice: nombre de mois si inférieur à 12...	5CD	5DD	5FD
Sauf locations meublées saisonnières			
Cession ou cessation d'activité en 2022	5CF ☐	5CI ☐	5CM ☐
Régime micro BIC			
<i>Receites brutes sans déduire aucun abattement</i>			
Locations meublées <i>cas général</i>	5ND ③	5OD	5PD
Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés	5NG	5OG	5PG
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale:			
– locations meublées <i>cas général</i>	5NW ④	5OW	5PW
– chambres d'hôtes et meublés de tourisme	5NJ	5OJ	5PJ
Régime du bénéfice réel			
Revenus imposables <i>cas général</i>	5NA ⑤ 5NK	5OA 5OK	5PA 5PK
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5EY 5EZ	5FY 5FZ	5GY 5GZ
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale	5NM ⑥ 5KN	5OM 5LM	5PM 5MM
Déficits <i>cas général</i>	5NY 5NZ	5OY 5OZ	5PY 5PZ
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale	5WE 5WF	5XE 5XF	5YE 5YF
Déficits des années antérieures non encore déduits			
	2012 5GA 2013 5GB	2014 5GC 2015 5GD	2016 5GE 2017 5GF
	2018 5GG 2019 5GH	2020 5GI 2021 5GJ	
Adresse de la location			

5312

C - LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

	REGIME MICRO	REGIME REEL
2042 – C PRO	Case 5KO ou 5 KP (selon nature location) ⑦	Case 5KC ou 5KI (selon avec ou sans OGA) ⑧
2031		Ligne 4

REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS Y compris locations meublées professionnelles

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	5DB	5EB	5FB
Cession ou cessation d'activité en 2022.....	5BF ☐ COCHEZ	5BI ☐ COCHEZ	5BH ☐ COCHEZ
Régime micro BIC Revenus nets exonérés régimes zonés article 1417, IV, b du code général des impôts.....	5KN	5LN	5MN
Revenus imposables : Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement - ventes de marchandises et assimilées.....	5KO ⑦ 5KP	5LO 5LP	5MO 5MP
- prestations de services et locations meublées.....	5KX	5LX	5MX
Plus-values nettes à court terme.....	5KJ	5LJ	5MJ
Moins-values nettes à court terme.....	5KQ	5LQ	5MQ
Plus-values nettes à long terme.....	5KR	5LR	5MR
Moins-values nettes à long terme.....	SAX ☐ COCHEZ	SBX ☐ COCHEZ	SCX ☐ COCHEZ
Examen de conformité fiscale (ECF).....			
Nom et adresse du prestataire.....	DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2 PERSONNE À CHARGE		
Régime du bénéfice réel Revenus exonérés régimes zonés article 1417, IV, b du code général des impôts.....	OGA / VISEUR SANS 5KB 5KH	OGA / VISEUR SANS 5LB 5LH	OGA / VISEUR SANS 5MB 5MH
Revenus imposables cas général.....	5KC ⑧ 5KI	5LC 5LI	5MC 5MI
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'outil.....	5DK 5DL	5EK 5EL	5FK 5FL
- dont moins-values à court terme.....	5DM 5DN	5EM 5EN	5FM 5FN

C	RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 3)	Col. 1	Col. 2
1.	Résultat fiscal : Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)		
2.	Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)		
	- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu..... a		
	à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①..... b		
	revenus nets exonérés (a - b)..... c		
	- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu..... d		
3.	Total	Total c + d.....	
4.	Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1) ②		
4bis.	Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ③		

CESSATION

PLAN DE LA SIXIÈME PARTIE

Chapitre 1 : LA CESSATION D'ACTIVITÉ		68
6110	A. Démarches	68
6111	B. Incidences fiscales et sociales de la déclaration de cessation d'activité	68
Chapitre 2 : LES PLUS-VALUES		69
6210	A. Qualifier la plus ou moins-value en professionnelle ou non professionnelle	69
6211	B. Plus-value et location meublée non professionnelle	69
6216	C. Plus-value et location meublée professionnelle	73
6219	D. Plus-value professionnelle : exonérations	74
6222	E. Les changements de qualité	76
6223	F. Donation d'un bien loué meublé	76

6110 A - DÉMARCHES

Dans les 30 jours qui suivent la cessation d'activité, le loueur en meublé doit procéder à la déclaration de cessation d'activité. Les démarches sont à faire sur le site du guichet des formalités des entreprises : <https://entreprendre.service-public.fr>
Cette démarche est gratuite.

La déclaration de cessation d'activité a pour conséquence la radiation auprès des différents organismes : répertoire SIRENE, Administration fiscale, organismes sociaux si affiliation.



6111 B - INCIDENCES FISCALES ET SOCIALES DE LA DÉCLARATION DE CESSATION D'ACTIVITÉ

- En cas de déclaration de résultat au régime réel, la dernière déclaration de résultat doit être souscrite dans un délai de 60 jours après la date effective de la cessation de l'activité.
- A noter : si la cessation d'activité a lieu en cours d'année, une demande de réduction de CFE au prorata du temps d'exploitation peut être effectuée (demande à faire avant le 31 décembre de l'année suivante).
- Pour le régime micro, la déclaration des loyers encaissés du 1^{er} janvier jusqu'à la date de cessation sera à déposer en mai ou juin de l'année suivant celle de la cessation d'activité.

En cas de vente d'un immeuble, que ce soit lors de la cessation de l'activité ou en cours d'exploitation, les règles de calcul et d'imposition de la plus-value vont différer selon que le loueur en meublé exerce en professionnel ou en non professionnel.

Pour déterminer les règles d'imposition à appliquer aux plus-values dégagées, il faut apprécier la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non professionnel lors de la cession du bien.



La plus-value afférente à la cession est ainsi soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession. **BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 270 et 460**

6210 A - QUALIFIER LA PLUS-VALUE OU LA MOINS-VALUE EN PROFESSIONNELLE OU NON PROFESSIONNELLE

- Le caractère professionnel ou non de la plus-value dépend du **caractère professionnel ou non** de l'activité de location meublée, **l'année de la vente**.

Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la vente s'il sera considéré comme professionnel l'année de la cession, il est admis qu'il soumette la plus-value aux règles découlant de son statut de l'année précédente, sachant qu'il devra éventuellement régulariser la situation une fois son statut définitif connu. **BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 470**

- Sauf exceptions, cette régularisation est effectuée sans pénalité ni intérêt de retard.

6211 B - PLUS-VALUE ET LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

6212 - Calcul de la plus-value immobilière

Auparavant, lors de la cession d'un bien sous le statut de LMNP, les amortissements comptabilisés sur la durée de l'exploitation n'étaient pas pris en compte pour le calcul de la plus-value.

Ainsi, la plus-value correspondait à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Mais l'article 84 de la loi de finances pour 2025 est venu bouleverser le régime d'imposition des plus-values de cession des biens loués en LMNP, et ce pour les cessions intervenues depuis le 15 février 2025 (date de promulgation de la loi).

Désormais, les amortissements déduits doivent être réintégrés pour la détermination de la plus-value de cession pour la location en meublé non professionnel (LMNP).

La plus-value pour le LMNP se détermine a façon suivante :

Prix de cession — (prix d'acquisition – amortissements déduits)

- Le prix de cession du logement à retenir est le prix stipulé dans l'acte de vente. Peuvent être déduits du prix, sur justificatifs, les frais payés lors de la vente (par exemple, les frais liés aux diagnostics obligatoires).

Le prix de cession peut également être majoré des charges dues par l'acquéreur (sur justificatif également).

- Le prix d'acquisition est celui qui est indiqué dans l'acte notarié. Il peut être majoré :
 - des charges et indemnités qui ont été versées au moment de l'acquisition (réels en principe, mais forfait possible de 7,5 % du coût de revient).
 - des travaux qui ont pu être réalisés. Prise en compte pour leur montant réel uniquement si ces travaux ont été réalisés par une entreprise et sur facture. Un forfait de 15 % du prix d'acquisition est également possible, sans justificatif, à la condition que le contribuable cède le logement meublé plus de 5 ans après l'acquisition.
 - des frais de voirie, réseaux et distribution.

Si le bien a été reçu par donation ou succession, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour le calcul des droits de donation ou de succession

Prenons un exemple concret pour valoriser l'impact de cette nouvelle mesure :

Pour un appartement loué en meublé à caractère non professionnel :

Prix d'achat = 200 000 €

Prix de vente = 300 000 €

Amortissements déduits pendant l'exploitation = 40 000 €

Calcul de la plus value :

Appartement vendu avant l'entrée en vigueur de la LDF 2025 :

$300\,000\text{ €} - 200\,000\text{ €} = 100\,000\text{ €}$ de plus-value imposable

Depuis le 15/02/2025 :

$300\,000\text{ €} - (200\,000 - 40\,000\text{ €}) = 140\,000\text{ €}$ de plus-value imposable

La réforme augmente l'assiette brute de la plus-value de 40 000 €, avant application des abattements

Ne sont pas concernées par cette mesure les plus-values réalisées concernant des biens situés dans :

- une résidence destinée à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou des personnes âgées de plus de 65 ans ;
- un établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés ;
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ;
- un ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;
- un établissement de santé délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.

6213 - Base d'imposition de la plus-value immobilière

La plus-value immobilière imposée selon le régime des particuliers est diminuée d'un abattement qui dépend du temps de possession du bien. L'assiette est différente pour le calcul de l'impôt sur le revenu et pour celui des prélèvements sociaux.

L'abattement s'applique par palier :

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^{ème} année	Exonération	Exonération

Au-delà de la 22^{ème} année de détention : pas d'impôt sur le revenu.

Au-delà de la 30^{ème} année de détention : pas de prélèvements sociaux.

Exemples :

Soit un bien détenu depuis 10 ans, la plus-value réalisée lors de la vente est de 10 000 €

- L'abattement sur l'impôt est de 6 % par an de la 6^{ème} à la 10^{ème} année, soit 30 % (6 % x 5). L'abattement est de 10 000 € x 30 %, soit 3 000 €. La plus-value imposée sera de 7 000 € (10 000 € - 3 000 €).
- L'abattement sur les prélèvements sociaux est de 1,65 % par an de la 6^{ème} à la 10^{ème} année, soit 8,25 % (1,65 % x 5).
- L'abattement est de 10 000 € x 8,25 %, soit 825 €. Les prélèvements sociaux à payer seront calculés sur la base de 9 175 € (10 000 € - 825 €).

Pour le même bien détenu depuis 25 ans, la plus-value réalisée lors de la vente est de 10 000 €.

- La plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu.
- L'abattement sur les prélèvements sociaux est de :
 - 1,65 % par an de la 6^{ème} à la 21^{ème} année, soit 26,4 % (1,65 % x 16).
 - 1,6 % pour la 22^{ème} année
 - 9 % de la 23^{ème} à la 25^{ème} année, soit 27 % (9 % x 3).

Soit un abattement total de 55 % (26,4 % + 1,6 % + 27 %), donc 10 000 € x 55 %, soit 5 500 €.

Les prélèvements sociaux à payer seront calculés sur la base de 4 500 € (10 000 € - 5 500 €).

6214 - Taux d'imposition et prélèvements sociaux

a. Impôt sur le revenu

La plus-value immobilière, après déduction du ou des abattements, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

Une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Le taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Le formulaire n°2048-IMM-SD  page 109 contient un tableau permettant d'en établir le montant (en pratique, il est calculé par le notaire).

b. Prélèvements sociaux

La plus-value immobilière, après déduction du ou des abattements, est imposée aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %. En effet, la LFSS pour 2026 augmente le taux de la CSG sur les revenus du capital mais le taux demeure de 9,2 % pour les plus-values immobilières des particuliers.

6215 - Déclaration

C'est le notaire en charge de la vente qui calcule la plus-value imposable et le montant de l'impôt à payer. Il effectue les déclarations et toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration.

Si le loueur en meublé est imposé au régime réel :

Lors de l'établissement de la déclaration 2031 : la plus-value immobilière imposée selon le régime des particuliers est à neutraliser fiscalement sur la 2033-B (déduction diverses).

Elle est à reporter sur la déclaration 2031 en ligne 5 Plus values taxées selon les règles prévues par les particuliers :

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		N° 2031-SD 2023  N° 11085*25 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux (Cocher la ou les cases correspondantes)			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition"	ou "réel normal"
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée	TVA
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mél :			
Téléphone :			
SIREN		Mél :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) ☐	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 3)		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col.2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....	a		
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①	b		
revenus nets exonérés (a - b).....	c		
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....	d	Total c + d.....	
3. Total			
4. Bénéfice imposable (col. 1 - col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 - col. 1) ②			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ③			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers ④	☐ à court terme et à long terme exonérées ⑤		à long terme imposable à 12,8 % ⑥
à long terme différée de 2 ans (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) ⑦	☐ dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies A du CGI) ⑧ bis		dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ⑨ ter

6216 C – PLUS-VALUES ET LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

6217 - Calcul de la plus-value

En cas de cession du bien sous le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), la plus-value réalisée est soumise au régime des plus-values des professionnels.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable (VNC).

- Le prix de vente est celui stipulé dans l'acte.
- La valeur comptable nette correspond à la valeur d'origine diminuée des amortissements pratiqués.
- Il y aura distinction entre le court terme et le long terme :
 - Si la vente intervient dans un délai de détention inférieur à 2 ans, la plus-value est qualifiée à court terme,
 - Pour la vente de biens détenus depuis plus de 2 ans, la plus-value est qualifiée à court terme dans la limite de l'amortissement déduit, et à long terme au-delà.

Pour un bien détenu depuis plus de 2 ans, la PV est à court terme à hauteur des amortissements déduits ce qui exclut donc les amortissements mis en report selon le dispositif de l'art 39-C. Les amortissements non déduits viennent donc majorer la VNC.

Exemple :

Valeur immeuble 200 000 €
 Amortissements comptables 40 000 € (dont 20 000 € en report art 39-C)
 VNC = 160 000 €
 Prix de vente = 240 000 €
 Plus-value comptable = 240 000 € – 160 000 € = 80 000 €
 Plus value fiscale = 240 000 € – (160 000 € + 20 000 €) = 60 000 €

Qualification de la plus-value à court terme ou long terme

	Durée de détention	
	Moins de 2 ans	Plus de 2 ans
Eléments amortissables	Court terme	Court terme dans la limite de l'amortissement déduit Long terme au-delà
Eléments non amortissables (terrain par exemple)	Court terme	Long terme

6218 - Modalités d'imposition des plus-values professionnelles

a. Plus- values court terme :

- Imposition à l'impôt progressif comme un élément du résultat de l'activité, il n'y a aucun retraitement fiscal à opérer. La plus-value à court terme est incluse dans le résultat,
- Assujettissement aux cotisations sociales le cas échéant.

b. Plus-values long terme :

- Imposition à l'impôt au taux forfaitaire de 12,8 %,
- Assujettissement aux prélèvements sociaux de 17,2%.

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 400 et suivants

Les plus-values professionnelles peuvent bénéficier, sous conditions, d'exonérations d'impôts et de prélèvements sociaux en application de certains dispositifs :

a. Dispositif d'exonération de l'article 151 septies du CGI

BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10

- Conditions à remplir :
 - Exercer l'activité à titre professionnel, l'année de la cession ou cessation,
 - Avoir exercé l'activité à titre professionnel pendant au moins 5 ans. Il est possible de cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel si elles n'ont pas été consécutives,
 - Avoir réalisé des recettes annuelles moyennes, au cours des exercices clos sur les 2 dernières années civiles, inférieures à 90 000 € pour une exonération totale ou 126 000 € pour une exonération partielle (seuils de 250 000 € et 350 000 € pour une location de tourisme classé ou chambres d'hôtes).
- Application du dispositif de **l'article 151 septies du CGI** :
 - Exonération totale de la plus-value lorsque la moyenne des recettes est inférieure à 90 000 €,
 - Exonération partielle de la plus-value lorsque la moyenne des recettes est inférieure à 126 000 €,

$$QP \text{ exonérée} = \text{plus-value totale} \times (126\,000 - \text{recettes}) / 36\,000.$$

b. Dispositif d'exonération de l'article 151 septies B du CGI

BOI-BIC-PVMV-20-40-30 § 210

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 435

Les plus-values à long terme réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles affectés à une activité de location meublée exercée à titre professionnel sont éligibles au régime d'abattement pour durée de détention.

Rappels du dispositif :

- Application aux plus-values à long terme réalisées sur les biens immobiliers affectés à l'activité, d'un abattement pour durée de détention de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième,
- Cumulable avec le dispositif de **l'article 151 septies**.

Conformément aux dispositions de **l'article 50-0 du CGI**, l'abattement forfaitaire représentatif de frais et charges appliqué dans le régime des micro-entreprises est réputé tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. Par conséquent, lors de la cession de l'immeuble, la plus-value relève du court terme à hauteur des amortissements linéaires réputés inclus dans l'assiette forfaitaire. Cette quote-part est donc incluse dans le résultat imposable courant de l'entreprise et se trouve exclue du champ d'application de **l'article 151 septies B du CGI**.

c. Autres dispositifs

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 435

Plus généralement, les loueurs en meublés professionnels peuvent bénéficier, toutes autres conditions par ailleurs remplies, des dispositifs en faveur des apports et transmissions d'entreprises prévus à **l'article 151 octies du CGI** (apport en société d'une entreprise individuelle), à **l'article 41 du CGI** (transmission à titre gratuit), à **l'article 151 septies A du CGI** et à **l'article 238 quindecies du CGI** (transmissions à titre onéreux), étant relevé que les plus-values afférentes aux biens immobiliers sont exclues des deux derniers dispositifs précités (**article 151 septies A du CGI et à l'article 238 quindecies du CGI**).

Tableau récapitulatif des différents dispositifs d'exonération

	Exonération	Éléments d'actif concernés	Nature	Cumul avec d'autres régimes d'exonération	Impact social ⇒ soumis à cotisations ?
151 septies du CGI Plus-values des petites entreprises <i>BOI-BIC-PVMV-40-10-10</i>	- Moyenne CA N-1 et N-2 HT < 90 000 € ou 250 000 € si location de tourisme classée : TOTALE - Moyenne CA N-1 et N-2 comprise entre 90 000 € et 126 000 € ou 250 000 € et 300 000 € si location de tourisme classée : PARTIELLE (dégressive)	Tous les biens sauf Terrain à bâtir	Toutes les opérations de cession entraînant des plus-values	151 septies A du CGI 151 septies B du CGI <i>BOI-BIC-PVMV-40-10-30 § 280 et s.</i>	- Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) - Plus-value LT : NON
238 quinquies du CGI Cession d'une branche complète d'activité <i>BOI-BIC-PVMV-40-20-50</i>	- Cession < 500 000 € : TOTALE - Cession comprise entre 500 000 € et 1 000 000 € : PARTIELLE (dégressive)	- Entreprise individuelle - Branche complète d'activité Exclusion : Immeuble et Terrain à bâtir	Transmission à titre onéreux ou gratuit	151 septies A du CGI 151 septies B du CGI <i>BOI-BIC-PVMV-40-20-50 § 420 et s.</i>	- Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) - Plus-value LT : NON
151 septies A du CGI Départ à la retraite <i>BOI-BIC-PVMV-40-20-20</i>	TOTALE	- Entreprise individuelle - intégralité des droits dans une société de personnes Exclusion : Immeuble et Terrain à bâtir	Transmission à titre onéreux avec départ à la retraite dans les 2 ans qui précèdent ou suivent la cession	151 septies du CGI 151 septies B du CGI 238 quinquies du CGI <i>BOI-BIC-PVMV-40-20-20-50</i>	- Plus-Value CT : OUI (réintégration dans l'assiette des cotisations sociales et CSG/CRDS) - Plus-value LT : OUI (imposition à la CSG, CRDS et autres prélèvements sociaux)
151 septies B du CGI Plus-values immobilières à long terme <i>BOI-BIC-PVMV-20-40-30</i>	- AUCUNE pour les PV à CT - PV à long terme : Abattement de 10 % par année de détention à partir de 5 ans ⇒ PV à LT après 15 ans : Exonération TOTALE	Immeuble	Toute opération entraînant une plus-value immobilière	151 septies du CGI 151 septies A du CGI 238 quinquies du CGI <i>BOI-BIC-PVMV-20-40-30 § 420 et s.</i>	- Plus-Value CT : Pas d'exonération - Plus-value LT : NON

6220 - Plus-values professionnelles et cotisations sociales

Depuis le 1^{er} Janvier 2012, les plus-values à court terme exonérées d'impôt sur le revenu par application de **l'article 151 septies** demeurent soumises aux cotisations sociales.

Les plus-values à long terme ne sont en revanche pas soumises à cotisations sociales mais supportent les prélèvements sociaux.

6221 - Déclaration

La plus value est déterminée sur la 2033-C, tableau de détermination des plus ou moins-values.

Les plus values à long terme et les plus-values exonérées doivent être reportées sur la 2031.

6222 E - LES CHANGEMENTS DE QUALITÉ

BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 450

- Le changement de statut de professionnel ou non professionnel n'entraîne pas de cessation d'activité, il n'y a pas de plus ou moins value à constater à ce moment.
- **En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel**, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession. Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la cession s'il sera considéré, au titre de l'année de cession, comme un loueur en meublé professionnel ou comme un loueur en meublé non professionnel, il pourra être admis que celui-ci soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession.

L'administration admet qu'un changement de qualité ne constitue pas une « migration » du bien :

« Le changement de qualité n'entraîne pas les conséquences d'une cessation d'activité au sens de l'article 201 du CGI ou de l'article 202 ter du CGI »

Conséquences :

- La plus-value de cession du bien dépend de la qualité du cédant l'année de la vente,
- En cas d'application du régime des plus-values des particuliers, la durée de détention du bien se calcule depuis son acquisition.

LMP : un bien immobilier donné en location meublée qui, avant d'être cédé, a figuré successivement ou alternativement dans les patrimoines privé et professionnel du contribuable est considéré comme un « bien migrant ». Dans ce cas, il convient de déterminer deux plus-values distinctes soumises à des régimes fiscaux différents :

- Une plus-value professionnelle qui correspond à la plus-value acquise par le bien depuis sa date d'entrée dans l'actif professionnel jusqu'au jour de sa cession ou du retrait de l'actif.
- Une plus-value privée, qui correspond à la plus-value acquise au cours de la période pendant laquelle le bien a figuré dans le patrimoine privé.

6223 F - DONATION D'UN BIEN LOUÉ MEUBLÉ

Distinction fondamentale entre professionnels et non-professionnels :

- En matière de plus-values professionnelles, la donation d'un bien affecté à l'activité constitue le fait générateur d'une plus-value imposable
- En matière de plus-values privées, seules les mutations à titre onéreux constituent des faits générateurs de plus-values imposables. La donation d'un bien immobilier faisant l'objet d'une location meublée exercée à titre non professionnel ne constitue pas le fait générateur d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (**réponse ministérielle Christophe-André FRASSA du 28/05/2015, question n°14933 ; JO Sénat**).

PARTICULARITÉS

PLAN DE LA SEPTIÈME PARTIE

Chapitre 1 : DÉMEMBREMENT		78
7110	A. Le principe	78
7113	B. L'amortissement	78
7115	C. Les travaux	79
Chapitre 2 : LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE		80
7210	A. Limitation	80
7212	B. Exonérations	80
Chapitre 3 : DISPOSITIF CENSI-BOUVARD		82
7310	A. Le principe	82
7312	B. Les Logements concernés	82
7314	C. La réduction d'impôt	82
7316	D. Amortissement des immeubles ayant ouvert droit à la réduction d'impôt	83
7318	E. Amortissement du mobilier	83
Chapitre 4 : RÉPONSES DE LA DRFiP		84
7410	A - Activité simultanée de loueur en meublé et autre activité BIC	84
7411	B - Valorisation de l'immeuble lors du changement de régime micro à réel	84
7412	C - Valorisation de l'immeuble et plus-value lors du changement de foncier à meublé	84
Chapitre 5 : LOCATION VIDE À LOCATION MEUBLÉE		85
7510	A. Deux régimes déclaratifs	85
7520	B. A savoir	85
7530	C. Charges déductibles des revenus fonciers	85

7110 A - LE PRINCIPE

7111 - Démembrement et usufruit

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété d'un bien en 2 parties : la nue-propriété et l'usufruit.

a. La nue-propriété est le droit de disposer du bien, sans pouvoir l'utiliser, ni en avoir la jouissance (celle-ci est donnée à l'usufruitier), ni en tirer un revenu locatif. Le nu propriétaire peut vendre son droit de propriété, sans vendre la jouissance du bien.

b. L'usufruit permet de jouir du bien c'est-à-dire de l'occuper ou d'en tirer des revenus locatifs. **Il peut être loueur en meublé.** C'est à l'usufruitier que reviennent les paiements de la taxe foncière, éventuellement taxe d'habitation, et les réparations d'entretien. En application de **l'article 156 du CGI**, l'usufruitier est autorisé à déduire les charges liées à la location du bien.

A noter que chaque partie ne peut plus disposer librement du bien. Par exemple, l'usufruitier, bien qu'il puisse louer le bien et percevoir les revenus issus de cette location, ne pourra pas vendre le bien.

⇒ Pour la vente d'un bien démembré, l'accord des 2 parties est indispensable.

2 types d'usufruit :

- **L'usufruit viager** : le nu-propriétaire devient plein propriétaire au décès de l'usufruitier,
- **L'usufruit temporaire** : l'usufruitier peut jouir du bien et encaisser les éventuels revenus issus de sa location pendant une période déterminée au préalable. A l'extinction de la donation temporaire, le nu-propriétaire récupère l'usufruit et redevient donc plein propriétaire du bien.

7112 - Usufruit, nue-propriété et pleine propriété : quels sont les droits de chacun ?

Droits sur le bien	Titulaire		
	Propriétaire (pleine propriété)	Nu-propriétaire	Usufruitier
Disposer du bien (le vendre par exemple)	OUI	OUI	NON
Utiliser un bien (l'occuper par exemple)	OUI	NON	OUI
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	OUI	NON	OUI

7113 B - L'AMORTISSEMENT

7114 - Démembrement et amortissement

L'usufruitier n'étant pas le propriétaire, il ne peut plus amortir la pleine propriété du bien. En revanche, il peut amortir la valeur de l'usufruit.

Il est possible de déterminer une durée d'amortissement, soit égale à la durée du démembrement en cas d'opération à durée déterminée, soit calculée selon les données statistiques d'espérance de vie de l'INSEE quand le démembrement est viager.

La possibilité d'amortir la dépréciation d'un bien en usufruit viager a été confirmée par **une décision du Conseil d'Etat, Arrêt n° 419912 du 24 avril 2019.**

La valeur de l'usufruit est déterminée en vertu du barème présent à l'article 669 du code général des impôts.

Plus l'âge de l'usufruitier sera élevé, et plus la valeur de l'usufruit sera moindre comparée à celle de la nue-propriété.

Attention, si la location du bien intervient plusieurs années après la donation de la nue-propriété, la valeur de l'usufruit retenue pour le calcul l'amortissement sera basée sur l'âge actuel de l'usufruitier, et non celui qu'il avait au jour de la donation.

En usufruit, il n'existe plus de distinction entre le mobilier, les travaux, ou encore les différentes composantes du logement.

Une fois la valeur de l'usufruit déterminée, cette dernière sera amortie sur la base de la durée de vie moyenne restante.

La valeur de l'usufruit est comptabilisée en compte 207.

Article 39-C du CGI

La doctrine administrative précise que les limites de déduction de l'amortissement des biens donnés en location et mis à disposition prévu au II de l'**article 39-C** sont applicables « aux biens corporels, meubles et immeubles » . **BOI-BIC-AMT-20-40-10-10 n°40**). L'usufruit n'est pas un bien corporel, mais un droit de jouissance et d'usage du bien.

A retenir :

Lorsqu'un immeuble a été acquis par deux personnes physiques, l'une acquérant l'usufruit temporaire pour louer ce bien meublé, l'autre acquérant la nue-propriété, ou lorsqu'un immeuble dont la propriété est démembrée est donné en location meublée, la situation de chacun est la suivante :

- L'**usufruitier** est imposable dans la catégorie des BIC à raison des revenus procurés par la location meublée, sous déduction des charges (abattement ou charges réelles), dans les conditions de droit commun.
- Le **nu-propiétaire** qui ne perçoit aucun revenu n'est pas imposable à ce titre et ne peut déduire aucune charge. Il en est de même si le nu-propiétaire exerce une activité relevant d'un régime réel d'imposition dans la catégorie des BIC et qu'il décide d'inscrire la nue-propriété de l'immeuble à son actif professionnel : en effet, les charges afférentes à cette immobilisation (amortissements, intérêts d'emprunt relatifs à l'acquisition de la nue-propriété, dépenses de réparation) ne sont pas déductibles des résultats dès lors qu'il ne s'agit pas d'un bien affecté à son activité professionnelle (**Rép. Warsmann 11-12-2007**)

7115 C - LES TRAVAUX

7116 - Répartition des frais en démembrement

Juridiquement, la répartition des travaux entre usufruitier et nu-propiétaire diffère selon qu'il s'agisse de dépenses d'entretien ou de grosses réparations (**articles 605 et 606 du Code civil**) : le nu-propiétaire est redevable des grosses réparations tandis que l'usufruitier est redevable des dépenses d'entretien, d'amélioration (tels que agrandissement, construction d'une piscine, etc.).

Fiscalement, la distinction juridique des travaux d'entretien ou de grosses réparations n'est pas retenue : c'est la personne qui a payé et supporté définitivement les travaux qui peut les déduire.

7210 A - LIMITATION

7211 - Location de sa résidence principale

Le domicile, ou la résidence principale, se définit comme le logement occupé au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il est possible de mettre sa résidence principale en location durant une courte période, par exemple durant les vacances ou le week-end, à la condition de déclarer cette location préalablement à la mairie et aux impôts, et de respecter les règles de location d'un meublé de tourisme.

Cette location est en effet considérée comme une activité de location meublée  **Partie « Démarches de création » § 2106.**

La loi ELAN encadre la possibilité de louer sa résidence principale dans la limite de 120 nuits par an.

Au-delà, une déclaration en mairie pour changement d'usage doit être faite.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le nombre maximal de nuitées peut être abaissé, dans la limite de 90 jours par an, sur délibération motivée du conseil municipal dans les communes situées en zone tendue. **Code du tourisme article L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, art. 4, I-1** Cette possibilité est offerte à toutes les communes à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026 **Code du tourisme article L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, article 1, I-1°-c-al. 1 et II**

7212 B - EXONÉRATIONS

7213 - Cas d'exonération pour location de résidence principale

Les revenus provenant de la location de tout ou partie de sa résidence principale sont exonérés :

- si les pièces louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal,
- si les pièces louées constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale.
Les étudiants doivent être considérés comme ayant leur **résidence principale au lieu où ils séjournent habituellement au cours de l'année universitaire**, même s'ils ont conservé leur domicile légal chez leurs parents. La même solution s'applique en ce qui concerne les apprentis obligés de séjournier dans le lieu où s'effectue leur apprentissage.
La ou les pièces louées peuvent également l'être à un travailleur saisonnier. Ces derniers sont en effet considérés comme ayant leur résidence temporaire au lieu où ils séjournent dans le but d'exécuter leur contrat de travail saisonnier. Le locataire doit justifier d'un contrat saisonnier (agriculture, tourisme) ou d'un emploi où le CDI n'est pas la norme en raison de la nature temporaire du travail. Les secteurs concernés (hôtellerie, restauration, loisirs, sport, spectacles...) sont listés à **l'article D 1242-1 du Code du travail**.
- si le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.
Depuis 2006, les plafonds sont réévalués en tenant compte du nouvel indice de référence des loyers, issu de **l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 et modifié par l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat**, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Ces exonérations s'appliquent aux locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2026. **Article 38 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024**

A titre d'exemple, pour 2026, le loyer annuel par m², charges non comprises, ne doit pas excéder 215 € en Ile de France et 159 € dans les autres régions (au lieu de 213 € et 157 € en 2025).

BOI-BIC-CHAMP-40-20 §160

Une autre exonération existe pour les revenus de location habituelle, d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile si leur montant est inférieur à 760 € TTC par an. **(BOI-BIC-CHAMP-40-20 §60)**

En dehors de ces exonérations, le contribuable doit déclarer la location de sa résidence principale dans la catégorie des BIC, soit au régime réel ou au régime micro  **Partie « Micro ou réel ? » § 2031**

7213 - Exemples d'exonération pour location de résidence principale

	Location à Paris	Location à Rennes
Type de location	Chambre meublée de 18 m ² dans la résidence principale du bailleur	Chambre meublée de 18 m ² dans la résidence principale du bailleur
Locataire	Étudiant	Étudiant
Calcul du plafond de loyer	$(215 \times 18) \div 12 = 322 \text{ €}$	$(159 \times 18) \div 12 = 238 \text{ €}$
Exonération d'impôt	Si le loyer hors charges est $\leq 322 \text{ €}$ mensuels	Si le loyer hors charges est $\leq 238 \text{ €}$ mensuels

Si le loyer excède le plafond, c'est la totalité du loyer qui doit être **déclaré et imposé**

7214 - Exonération de CFE

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables **article 1459 du CGI**



Pour résumer, exonération d'impôt et de CFE si :

- les pièces louées font partie de la résidence principale du propriétaire bailleur,
- les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale ou la résidence temporaire du salarié saisonnier,
- le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

ART 199 SEXVICIES du CGI**BOI-IR-RICI-220-10-10, BOI-IR-RICI-220-10-20, BOI-IR-RICI-220-20, BOI-IR-RICI-220-30,
BOI-IR-RICI-220-40, BOI-IR-RICI-220-50, BOI-IR-RICI-220-60****7310 A - LE PRINCIPE****7311 – Dispositif**

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard.

Le dispositif Censi-Bouvard permettait une réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux personnes physiques ayant acquis un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2022. Certains logements peuvent donc être concernés par ce dispositif.

7312 B - LES LOGEMENTS CONCERNÉS**7313 – Les logements concernés par le dispositif**

L'investissement en Loi Censi-Bouvard concerne uniquement les résidences meublées suivantes :

- Les résidences de tourisme classées (fin de l'éligibilité au 31 décembre 2016),
- Les résidences avec services pour étudiants,
- Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées,
- Les résidences d'accueil et de soins agréées.

Les logements doivent être loués meublés et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.

7314 C - LA RÉDUCTION D'IMPÔT**7315 - Censi Bouvard et réductions d'impôts**

La réduction d'impôt est réservée aux contribuables ayant la qualité de loueur en meublé non professionnel au moment de l'acquisition, même s'ils exercent par la suite cette activité en tant que professionnel.

- Base de la réduction d'impôt :
 - Prix de revient du logement = prix d'acquisition + frais (notaire, droits de timbre, TVA, etc.),
 - Plafonnée à 300 000 € par an (peu importe le nombre de logement acquis).
- Taux de la réduction : 11 % sur 9 ans.
- Fait générateur :
 - Année d'acquisition pour les logements neufs ou réhabilités,
 - Année d'achèvement pour les logements VEFA ou en cours de réhabilitation.

Il est possible d'acquérir plusieurs logements par an mais le montant maximum retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 € HT.

Le dispositif Censi-Bouvard permet de récupérer la TVA sur l'acquisition du bien immobilier (20 %) si l'exploitant de la résidence assure en plus de l'hébergement au moins 3 de ces services : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle.

7316 D - AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES AYANT OUVERT DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT**7317 - L'immeuble**

Les amortissements de l'immeuble concerné ne sont admis en déduction qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt. Il est possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum.

Cette règle s'applique uniquement lorsque le contribuable relève du régime réel d'imposition. Elle est sans incidence pour ceux placés sous le régime de la micro-entreprise.

Exemple :

Pour un logement dont le prix de revient est de 350 000 €, seule la fraction de ce prix qui excède 300 000 €, soit 50 000 €, pourra faire l'objet d'un amortissement déductible du résultat imposable dans les limites fixées par **l'article 39-C du CGI**.

En pratique : les amortissements de l'immeuble sont comptabilisés en totalité, ils suivent le plan d'amortissement classique. En revanche, les amortissements correspondant à la partie de l'immeuble qui a bénéficié de la réduction d'impôt (300 000 € dans l'exemple ci-dessus) ne sont pas déductibles fiscalement et doivent être réintégrés. Ils ne sont pas non plus reportables (il n'y a pas lieu de faire un suivi). La non déductibilité de ces amortissements est définitive pendant toute la durée de la location.

La limitation applicable sur toute la période d'amortissement est définitive

« Dès lors que l'immeuble a ouvert droit à réduction d'impôt, la limitation de la déductibilité des amortissements s'applique sur toute la période d'amortissement. Par ailleurs, cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Ainsi, les amortissements non déduits en application de **l'article 39 G du CGI** ne pourront l'être ultérieurement. »

Les amortissements concernés étant définitivement non déductibles, ils n'ont pas à figurer dans un suivi d'amortissements relatifs à **l'article 39-C**.

Cf. BOI-BIC-CHAMP-40-20 §320

7318 E - AMORTISSEMENT DU MOBILIER**7319 - Les meubles**

Le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Cenci-Bouvard. Ces amortissements sont donc déductibles sous réserve de la règle fixée par **l'article 39-C**.

L'administration fiscale a été interrogée sur différents points relatifs à la location meublée. Vous trouverez ci-après un résumé des questions et réponses.

Nous sommes à disposition si vous souhaitez recevoir les réponses dans leur intégralité.



7410 A - ACTIVITÉ SIMULTANÉE DE LOUEUR EN MEUBLÉ ET AUTRE ACTIVITÉ BIC

La problématique était de savoir si un loueur en meublé qui a une autre activité BIC peut-il opter pour un régime réel pour une seule de ses activités ?

Réponse DRFiP du 23/08/2022

En effet, le BOI-BIC-DECLA-10-10-20 alinéa 90 autorise si le CA cumulé des 2 activités est inférieur au seuil micro d'opter entreprise par entreprise donc une en micro et l'autre au réel.

Mais, le BOI-BIC-DECLA-30-40-20-10 alinéa 10 oblige les Loueurs en Meublé à souscrire une déclaration unique (au lieu d'exercice de l'autre activité).

Le dépôt d'une déclaration unique s'impose pour un Loueur en Meublé avec une autre activité donc option globale pour un régime réel.

7411 B - VALORISATION DE L'IMMEUBLE LORS DU CHANGEMENT DE RÉGIME MICRO À RÉEL

La problématique était de connaître la valorisation d'un immeuble lors d'un passage d'un LMNP de micro à réel.

Plus précisément doit-on retenir la valeur de l'immeuble au moment du passage de micro à réel ou celle du début d'activité de LMNP et les conséquences pour le début d'amortissement ?

Réponse DRFiP du 21/04/2021

Le passage de micro à réel n'entraîne pas la création d'une entreprise nouvelle, l'immeuble doit donc être inscrit à sa valeur d'origine (par apport ou acquisition) diminuée des annuités d'amortissements qui sont considérées comme ayant été antérieurement déduites dans le cadre de l'abattement forfaitaire.

7412 C - VALORISATION DE L'IMMEUBLE ET PLUS-VALUE LORS DU CHANGEMENT DE FONCIER À MEUBLÉ

Dans le même principe que la problématique précédente la question est de connaître les modalités d'un passage de revenu foncier à loueur en meublé ?

Réponse DRFiP du 23/08/2022

A contrario de la réponse précédente le passage de location nue à location meublée entraîne la création d'une entreprise nouvelle.

Conséquence 1 : le transfert d'un bien du patrimoine personnel vers l'actif professionnel fait l'objet d'une inscription pour sa valeur vénale (pas obligatoirement égale à la valeur d'acquisition).

Conséquence 2 : l'affectation fait naître une plus-value latente des particuliers qui sera imposable au moment de la cession du bien.

Dans le cas spécifique des revenus fonciers ayant bénéficié d'avantages fiscaux de type Périissol, Robien, Besson... les montants déduits par « amortissement » n'entrent pas en compte dans la valeur de l'affectation du bien.

Les revenus tirés de la location de logements vides sont à déclarer en revenus fonciers.

7510 A - Deux régimes déclaratifs :

7411 Le régime micro-foncier

Jusqu'à 15 000 € de locations : c'est le régime de droit.

Le montant à retenir correspond au montant annuel des revenus et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises.

Ce sont les revenus perçus sur l'année, quelle que soit la durée de location au cours de l'année.

Un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué.

7512 Le régime réel

Il s'applique lorsque :

- le revenu brut (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) est supérieur à 15 000 €,
- si exclusion expresse du régime microfoncier (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...),
- ou sur option pour les loueurs relevant normalement du régime « micro-foncier ». L'option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044. Elle est irrévocable pendant 3 ans..

7520 B - A savoir

Avant de passer de la location vide à meublée :

- **Il ne faut pas avoir imputé de déficit foncier lié à la location vide** que l'on souhaite louer en location meublée sur ses revenus globaux au titre des trois dernières années. Par exemple, dans le cas d'un déficit imputé sur l'année 2022, le loueur ne pourra pas basculer en location meublée avant 2025 (soit la troisième année suivant l'imputation).

- **Le déficit foncier peut être déduit du revenu global (contrairement au déficit en LMNP).**

- La déduction du déficit foncier est plafonnée à 10 700 € (ou 15 300 euros pour les logements concernés par l'une des déductions prévues à l'article 31 du CGI). L'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit durant six ans de l'ensemble de vos revenus, durant dix ans de vos seuls revenus fonciers.

7530 C - Charges déductibles des revenus fonciers

- Les frais de gestion et d'administration du bien : rémunération d'un concierge, frais d'agence immobilière ou d'un syndic de copropriété, etc.,
- Les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire comme la taxe foncière,
- Les dépenses de réparation et d'entretien, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location,
- Les dépenses d'amélioration, qui ont pour objet d'améliorer les conditions de vie au sein d'un logement sans en modifier la structure,
- Les provisions pour charge dans le cadre d'une copropriété,
- Les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ,
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire,
- Les primes d'assurance,
- Les intérêts et frais d'emprunt liés à la souscription d'un prêt immobilier.

À noter :

- Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent pas être déduits de votre revenu foncier.
- Les charges liées aux intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles de la même manière que les autres frais : elles sont déductibles du revenu foncier et ne peuvent être déduites du revenu global.
- Amortissement impossible.

ANNEXES

Annexe 1 : DÉCLARATION N°2031	87
Annexe 2 : DÉCLARATION N°2033	91
Annexe 3 : DÉCLARATION N°2042 C PRO	96
Annexe 4 : DÉCLARATION N°1447-C-SD—CFE	104
Annexe 5 : DÉCLARATION N°2048—IMM—SD	108

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		N° 2031-SD 2026 cerfa N° 11085*28 Formulaire obligatoire (art 53A ou 302 septies A bis du code général des impôts)	
IMPÔT SUR LE REVENU Bénéfices industriels et commerciaux (Cocher la ou les cases correspondantes)			
Exercice ouvert le		Régime "simplifié d'imposition" ou "réel normal"	
et clos le		Option pour la comptabilité super-simplifiée TVA	
		Option pour le régime de la taxation au tonnage	
A IDENTIFICATION			
Dénomination de l'entreprise :		Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du domicile de l'exploitant si elle est différente de l'adresse de la direction de l'entreprise :	
Adresse de l'entreprise :			
Mél :			
Téléphone :			
SIREN :		Mél :	
Préciser l'ancienne adresse en cas de changement :		B DIVERS	
		Activités exercées (souligner l'activité principale) :	
		Personne inscrite au répertoire des métiers (cocher la case) ☐	
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice, page 2)			
		Col. 1	Col. 2
1. Résultat fiscal Bénéfice col. 1, Déficit col. 2 (report XN ou XO du 2058-A-SD ou 370 ou 372 du 2033-B-SD)			
2. Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (compris dans les résultats ci-dessus)			
- Revenus exonérés de l'impôt sur le revenu.....		a	
à déduire : quote-part des frais et charges correspondants ①		b	
revenus nets exonérés (a – b).....		c	
- Revenus soumis à l'impôt sur le revenu.....		d	
3. Total		Total c + d.....	
4. Bénéfice imposable (col. 1 – col. 2) ou Déficit déductible (col. 2 – col. 1)			
4bis. Résultat net de cession, concession ou sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés taxable au taux de 10 % ②			
4ter. Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G du CGI)			
- Quote-part de subvention d'équipement, d'indemnités d'assurance compensant la perte d'un élément de l'actif immobilisé et des plus-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		e	
- Moins-values à court terme définies à l'article 39 duodecies du CGI		f	
5. Plus-values			
taxées selon les règles prévues par les particuliers ③		à court terme et à long terme exonérées ④	à long terme imposable à 12,8 % ⑤
à long terme différée de 2 ans (Art. 39 quindecies I-1 du CGI) ⑥		dont plus-value à long terme exonérées (Art. 151 septies A du CGI) ⑥ bis	dont plus-value à court terme exonérée (Art. 151 septies, 151 septies A et 238 quindecies) ⑥ ter
6. Exonérations, Abattements et crédits d'impôt			
Entreprise nouvelle art. 44 sexies	ZRR art. 44 quindecies	Zone franche d'activité nouvelle génération Art. 44 quaterdecies	Autres dispositifs ⑦
ZFU – territoires entrepreneurs 44 octies A	Zone de restructuration de la défense Art. 44 terdecies	Jeunes entreprises innovantes (JEI) Art. 44 sexies A	
Bassins urbains à dynamiser (BUD) art. Revitalisation 44 sexdecies	Zone de développement prioritaire Art. 44 septdecies	France Ruralités Art. 44 quindecies A	
Exonération ou abattement pratique ⑧ → sur les plus-values imposables à 12,8 %		sur le bénéfice professionnel	
Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif (art. 244 quater W)			
7. dont BIC non professionnels (2031 Bis-SD) ⑨ a – BÉNÉFICE b – DÉFICIT			
- Revenus compris dans le bénéfice imposable mais exclus de l'assiette de l'acompte du prélèvement à la source (art. 204 G).			
PV à court terme, subventions d'équipement et indemnités d'assurance pour perte d'un élément d'actif (Art. 39 duodecies)		Moins-values à court terme (Art. 39 duodecies)	
- Plus-values			
PV nettes à long terme imposable à 12,8 %			
- Exonération ou abattement pratique (art. 44 sexies et suivants) ⑩		→ sur le bénéfice non professionnel	
8. Régime des sociétés de personnes ⑪			
Cadre réservé aux sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés.			
Résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés			
9. Comptabilité informatisée			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI NON Si oui, indication du logiciel utilisé			
D CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITÉ (cf. notice de la déclaration n°2031-SD)			
Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %			
ATTENTION : toutes les entreprises soumises à un régime réel d'imposition en matière de résultats ont l'obligation de souscrire leur déclaration de résultats et ses annexes par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration prévue par l'article 1738 du code général des impôts (CGI). Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr			
ECF	prestataire :		Identité du déclarant:
			Lieu: Date:
			Qualité et nom du déclarant:
			Signature:

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Formulaire obligatoire (art 53 A ou 302 septies A bis du Code général des impôts)		IMPÔT SUR LE REVENU		N° 2031 Bis-SD 2026	
ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2031-SD					
E RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES DÉFICITS DES SOCIÉTÉS (voir notice)					
Ce cadre ne concerne que les sociétés en nom collectif et assimilées, les sociétés en commandite simple, les sociétés en participation et les sociétés créées de fait qui n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite simple de caractère familial ayant opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes, ainsi que les groupements d'intérêt économique et les sociétés de copropriétaires de navires (art. 48-1 et 48-2 ann. III au CGI).					
(Si le cadre est insuffisant, joindre au présent formulaire un état du même modèle).					
Nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, n° fiscal (facultatif pour les personnes physiques) ou SIREN, qualité des associés et personnes physiques ou morales ❶	Associé ayant la qualité de gérant	BIC « B » ou BIC non professionnels « M » ❷	Quote-part du bénéfice ou du déficit ❸ à prendre en considération pour le calcul de la base d'imposition à l'impôt sur le revenu ou, éventuellement, à l'impôt sur les sociétés	Quote-part des plus-values imposables au taux réduit	
Sociétés en commandite simple ❹ montant des bénéfices distribués aux commanditaires au cours de l'année _____					
F RELEVÉ DE CERTAINS FRAIS GÉNÉRAUX		Cette rubrique ne concerne que les entreprises individuelles ❶, elle doit être remplie lorsque ces frais excèdent, par exercice : 3 000 € pour les cadeaux ou 6 100 € pour les frais de réception.			
❶ Les autres entreprises doivent utiliser, le cas échéant, le relevé de frais généraux n° 2067-SD					Exercice
Montant des : - Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 73 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises). - Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement.					
G DIVERS		NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)			
ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)					
H					
RÉMUNÉRATIONS	Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés, figurant sur les DSN de 2025, montant total des bases brutes fiscales inscrites dans la colonne 18 A. Ils doivent être, le cas échéant, majorés des indemnités exonérées de la taxe sur les salaires, telles notamment les sommes portées dans la colonne 20 C au titre de la contribution de l'employeur à l'acquisition des chèques-vacances par les salariés.				
	Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages.....				
	Montant des prélèvements financiers effectués à titre personnel au cours de l'exercice (*)				
	Montant des apports en capital ou des versements en compte courant faits au cours de l'exercice (*).				
(*) À remplir par les entreprises passibles de l'impôt sur le revenu et dispensées de bilan.					
PLUS-VALUES ACQUISES EN FRANCHISE D'IMPÔT					
Cette rubrique concerne les entreprises qui optent pour le régime simplifié d'imposition et qui entendent se placer sous le régime d'exonération des plus-values. En exerçant pour la première fois l'option pour le régime simplifié, elles peuvent déterminer, en franchise d'impôt, les plus-values acquises à la date de prise d'effet de cette option pour les éléments non amortissables de leur actif immobilisé. Dans cette hypothèse, il conviendra de joindre au formulaire n° 2031-SD une note rédigée sur papier libre portant indication détaillée de la nature et de la valeur des éléments non amortissables réévalués et de la méthode de réévaluation.					
Nature des immobilisations non amortissables		Valeur réévaluée	Prix d'acquisition	Plus-value ❹	
❹ Il convient de reporter chaque année le montant de la plus-value acquise en franchise d'impôt.					
I BIC NON PROFESSIONNELS					
Détermination du résultat de l'exercice					
		Bénéfice	Déficit		
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale					
Autres locations meublées non professionnelles					
Location-gérance					
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étalon					
Autres BIC non professionnels					
Résultat avant imputation des déficits antérieurs		à reporter case 7a		à reporter case 7b	

NOTICE DU FORMULAIRE N° 2031-SD
NOUVEAUTÉS
• Suramortissement applicables aux poids lourds et véhicules utilitaires légers peu polluants L'article 77 de la loi de finances pour 2025 prévoit que les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu selon un régime réel peuvent pratiquer une déduction de leur résultat imposable désormais assise sur les coûts supplémentaires, hors frais financiers, liés à l'acquisition des véhicules neufs, affectés à leur activité et utilisant exclusivement l'énergie électrique et l'hydrogène (cf BOI-BIC-BASE-100-20). Cette déduction exceptionnelle s'applique aux véhicules acquis, pris en crédit-bail ou en location avec option d'achat du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2030.
• Suramortissement en faveur du verdissement des équipements des navires L'article 51 de la loi de finances pour 2025 proroge de trois ans, à compter du 1er janvier 2025, la déduction exceptionnelle prévue à l'article 39 de la loi de finances pour 2023, relative aux investissements réalisés par les entreprises qui acquièrent des équipements permettant aux navires et bateaux de transport de marchandises ou de passagers d'utiliser des énergies propres (cf BOI-BIC-BASE-100-40).
• Evolution de l'encadrement européen des aides d'Etat L'article 77 de la loi de finances pour 2025 actualise les références au règlement de minimis, désormais encadré par le règlement UE/2023/2831 du 13 décembre 2023, applicable du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2030. Ce règlement porte à 300 000 € le plafond d'aides qu'une entreprise peut percevoir sur une période glissante de 3 ans en dispense de notification.
OBSERVATIONS
• Plafond de chiffre d'affaires du régime micro-BIC et du régime simplifié d'imposition Pour 2025, les plafonds sont les suivants : - plafonds de 188 700 € (micro-BIC) et 840 000 € (régime simplifié d'imposition) pour les entreprises dont le commerce principal est la vente de marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fourniture de logement à l'exclusion des locations directes ou indirectes de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés. - plafond de 15 000 € pour les locations de meublé de tourisme non classé (micro-BIC) - plafonds de 77 700 € (micro-BIC) et 254 000 € (régime simplifié d'imposition) pour les autres entreprises.
RAPPELS
• Zones France Ruralités Revitalisation (FRR) L'article 73 de la loi de finances pour 2024 instaure à compter du 1^{er} juillet 2024, un nouveau dispositif de zonage dénommé France Ruralités Revitalisation (FRR). Le dispositif comprend un niveau socle (FRR) et un niveau renforcé (FRR +) visant des communes nécessitant un soutien particulier. Il permet aux entreprises commerciales, industrielles, artisanales (au sens de l'article 34 du CGI) ou professionnelles non commerciales (au sens de l'article 92, I du CGI) de bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu pendant 8 ans : - exonération totale d'impôt sur les bénéfices pendant une période de cinq ans à compter de leur création ou reprise d'activité ou d'entreprise ; - puis un abattement dégressif de 75 % la sixième année, 50 % la septième année et 25 % la huitième année.
• Evolution du statut de Jeune Entreprise Innovante (JEI) L'article 69 de la loi de finances pour 2024 modifie le régime fiscal des Jeunes Entreprises Innovantes (JEI). Il supprime, pour les JEI créées à compter du 1^{er} janvier 2024, l'exonération d'impôt sur les bénéfices qui était jusqu'alors associée à ce statut. Toutefois, les entreprises créées avant le 1^{er} janvier 2024 pourront continuer à bénéficier des exonérations totales de l'IS sur le premier exercice bénéficiaire faisant suite à l'obtention du statut et de 50 % d'exonération sur le deuxième exercice bénéficiaire. L'exonération de cotisations patronales et d'impôts locaux sont quant à elles maintenues.
• L'unification des déclarations sociales et fiscales permet aux entreprises individuelles de déclarer en une seule fois, via internet, leurs revenus aux administrations sociales et fiscales. La déclaration de revenus complémentaire des professions non salariées n° 2042-C-PRO des entreprises individuelles est préremplie de certaines informations déjà mentionnées sur la déclaration de revenus professionnels n° 2031-SD.
ATTENTION : pour permettre le report automatique des informations de la déclaration n° 2031-SD sur la déclaration n° 2042-C-PRO, il convient de télédéclarer la déclaration de résultats n° 2031-SD avant la déclaration d'impôt sur le revenu. En cas de dépôt papier de la déclaration n° 2031-SD, aucun report automatique des données ne sera effectué : les données déclarées sur la déclaration de résultats n° 2031-SD devront être reportées manuellement par l'entreprise sur sa déclaration n° 2042-C-PRO.
RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (Détails de la page 1 du formulaire n° 2031-SD)
❶ A titre de règle pratique, si l'entreprise n'est pas en mesure d'établir le montant des frais réels, cette quote-part peut être estimée à 10 % du montant net des revenus du portefeuille ou à 30 % du même montant en ce qui concerne les sociétés de personnes dont les investissements en titres, en participation ou en créances ont, à la clôture de l'exercice, une valeur supérieure à la moitié du capital social. Le revenu est porté directement sur la déclaration complémentaire de revenus n° 2042-C-PRO, régime du bénéfice réel. ❷ Le montant indiqué correspond au montant du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et actifs incorporels assimilés imposable à 10 % après compensation éventuelle avec le déficit de l'exercice. ❸ Le total indiqué dans ces cases, sous réserve des plus-values exonérées en application des articles 151 septies à 151 septies B et 238 quinquies du CGI, correspond en principe au montant de la ligne VV du formulaire n° 2058-A-SD. Toutefois, en cas de décalage entre l'exercice de réalisation des plus-values et l'exercice au titre duquel elles doivent être imposées (plus-values réalisées à la suite de la perception d'indemnités d'assurances ou d'expropriation d'immeubles), les plus-values ne sont indiquées que sur la déclaration afférente à l'exercice au titre duquel elles doivent être effectivement imposées. Il est précisé que les plus-values de cession réalisées par les loueurs en meublés non professionnels sont taxées selon les conditions prévues pour les particuliers. ❹ Le montant indiqué correspond au montant des plus-values à court terme et à long terme exonérées en application des articles 151 septies, 151 septies A, 151 septies B ou 238 quinquies du CGI, selon le cas. ❺ bis Le montant indiqué correspond au montant des plus-values à long terme exonérées d'impôt sur le revenu en application de l'article 151 septies A du CGI et qui sont soumises aux prélèvements sociaux. Ces plus-values doivent être reportées sur la déclaration n° 2042-C-PRO, cases 5HG et 5IC. ❻ ter Le montant indiqué correspond au montant des plus-values à court terme exonérées d'impôt sur le revenu en application des dispositifs prévus aux articles 151 septies, 151 septies A et 238 quinquies du CGI). ❼ Il s'agit notamment de l'exonération d'impôt sur le revenu à raison des bénéfices provenant des activités implantées dans un bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies du CGI) ❽ Pour les BIC professionnels, le montant des bénéfices et plus-values à court terme non imposables qui correspondent aux abattements et exonérations prévus en faveur des entreprises nouvelles (art. 44 sexies du CGI), des entreprises innovantes (art. 44 sexies A), des entreprises implantées en zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (art. 44 octies A), dans une zone de restructuration de la défense (art. 44 terdecies), dans une zone franche d'activité nouvelle génération dans les DOM (art. 44 quaterdecies), dans une zone de revitalisation rurale (art. 44 quinquies), dans une zone France Ruralité revitalisation (art. 44 quinquies A), dans un bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies) et dans une zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies) doit être reporté sur la déclaration 2042-C-PRO, cases 5KB à 5MB. ❽ Les montants figurant dans ces cases seront reportés de manière automatique sur la déclaration n° 2042-C-PRO. ❽ Pour les BIC non professionnels, le montant des bénéfices et plus-values à court terme non imposables qui correspondent aux abattements et exonérations prévus en faveur des entreprises nouvelles (art. 44 sexies du CGI), des entreprises innovantes (art. 44 sexies A), des entreprises implantées en zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (art. 44 octies A), dans une zone de restructuration de la défense (art. 44 terdecies), dans une zone franche d'activités dans les DOM (art. 44 quaterdecies), dans une zone France Ruralité revitalisation rurale (art. 44 quinquies), dans un bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies) et dans une zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies) doit être reporté sur la déclaration 2042-C-PRO, cases 5NB à 5PB. ❽ Les sociétés de personnes dont les associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu et d'autres à l'impôt sur les sociétés doivent déposer un formulaire unique (formulaire n° 2031-SD) complété du résultat fiscal issu du mode de calcul de l'impôt sur les sociétés dans la case ad hoc, et deux liasses fiscales distinctes selon les différentes méthodes de détermination du résultat : - tableaux n° 2050-SD à 2059-G-SD pour le régime réel normal - tableaux n° 2033-A-SD à 2033-G-SD pour le régime réel simplifié

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES DÉFICITS DES SOCIÉTÉS (Détails de l'annexe n° 2031 bis-SD)
● Veuillez indiquer ici les noms, prénoms, date et lieu de naissance, adresse du domicile, numéro d'identification fiscal à 13 caractères (pour les personnes physiques), numéro SIREN (pour les personnes morales). Le renseignement du numéro d'identification fiscal de chaque associé reste optionnel. Une case à cocher est ajoutée afin de désigner les associés ayant également la qualité de gérant. Indiquer également la qualité de tous les associés, gérants ou non, avec indication de leur profession, pour les sociétés en participation, de tous les associés pour les sociétés créées de fait, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite simple ou à responsabilité limitée de caractère familial ayant opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes, de tous les membres pour les groupements d'intérêt économique et les sociétés de copropriétaires de navires.
● Veuillez indiquer par un « M » en colonne 2, s'il s'agit de résultats provenant de BIC non professionnels. À défaut, inscrire un « B » dans cette colonne. Pour apprécier le caractère professionnel ou non professionnel de l'activité BIC, il conviendra soit de se reporter au cadre relatif aux BIC NON PROFESSIONNELS du présent formulaire, soit de consulter le BOI-BIC-DEF-10.
● Mentionner la part respective de chacun des associés dans le bénéfice net ou le déficit mentionné au cadre C4 et/ou C8 du formulaire n° 2031-SD compte tenu de leurs droits, non seulement sur les résultats ressortant des écritures sociales, mais aussi sur les intérêts et appointements qui ont été portés en déduction pour la détermination de ces résultats et réintégrés pour l'évaluation du bénéfice ou du déficit fiscal.
● Concernant les sociétés en commandite simple la part revenant à chaque associé dans les montant des revenus de valeurs et capitaux mobiliers avant déduction de la quote-part des frais et charges correspondante doit figurer sur le formulaire individuel visé à l'article 49 H de l'annexe III au CGI.
BIC NON PROFESSIONNELS
Le cadre I concerne : 1 les résultats de loueurs en meublés non professionnels qui réalisent des recettes annuelles inférieures à 23 000 € ou qui retirent de cette activité moins de 50 % de leurs revenus ; seuls sont concernés les loueurs en meublés non professionnels qui ont renoncé au bénéfice du régime micro-entreprise et des membres non professionnels de copropriété de cheval de course ou d'étalon, quelle que soit la date à laquelle les activités ont été créées ; 2 pour leur montant total, les résultats des autres activités industrielles ou commerciales exercées à titre non professionnel et créées, étendues ou adjointes à compter du 1^{er} janvier 1996. Sont exercées à titre non professionnel les activités qui ne comportent pas la participation personnelle, continue et directe de l'un des membres du foyer fiscal à l'accomplissement des actes nécessaires à ces activités ; 3 une fraction du résultat des activités mentionnées au 2 créées, étendues ou adjointes avant le 1^{er} janvier 1996, correspondant aux investissements réalisés à compter de cette date ; Remarque : coexistence au sein d'une même entreprise d'une activité exercée à titre professionnel et d'une activité exercée à titre non professionnel mentionnée au 1 à 3 ci-dessus. Les membres de copropriétés de navire non professionnels doivent mentionner leur quote-part dans les résultats de la copropriété, diminuée de l'amortissement de leur part des frais financiers supportés pour cette acquisition ; un tableau d'amortissement, dont le modèle figure au BOI-FORM-000019, doit être joint au présent formulaire.

Désignation de l'entreprise												Néant ☐ *			
Adresse de l'entreprise															
SIRET															
Durée de l'exercice en nombre de mois *				Durée de l'exercice précédent *											
								Exercice N clos le							
ACTIF								Brut		Amortissements – Provisions		Net			
								1		2		3			
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles		Fonds commercial * Autres *		010		012								
					014		016								
	Immobilisations corporelles *				028		030								
	Immobilisations financières * (1)				040		042								
	Total I (5)				044		048								
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *		050		052									
		Marchandises *		060		062									
	Avances et acomptes versés sur commandes		064		066										
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *		068		070									
		Autres * (3)		072		074									
	Charges constatées d'avance *		092		094										
	Valeurs mobilières de placement		080		082										
	Disponibilités		084		086										
	Total II		096		098										
Total général (I + II)		110		112											
PASSIF										Exercice N		NET			
										1					
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *								120						
	Écarts de réévaluation								124						
	Réserve légale								126						
	Réserves réglementées *								130						
	Autres réserves		(		dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants) *		131				)				
	Report à nouveau								134						
	Résultat de l'exercice								136						
	Subventions d'investissement								137						
	Provisions réglementées								140						
	Total I								142						
Provisions pour risques et charges								Total II		154					
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées								156						
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours								164						
	Fournisseurs et comptes rattachés *								166						
	Dettes fiscales et sociales (dont montant de la TVA indiqué dans la case 169)						169				)				
	Comptes courants d'associés								173						
	Autres dettes								175						
	Produits constatés d'avance								174						
Total III								176							
Total général (I + II + III)								180							
RENOUVOIS	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an		193		(4)		Dont dettes à plus d'un an		195					
	(2)	Dont créances à plus d'un an		197		(5)		Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *		182					
	(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs		199		(5)		Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *		184					

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

DÉCLARATION N°2033

②

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2033-B-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise		Néant ☐ *	
A – RÉSULTAT COMPTABLE		Formulaire déposé au titre de l'IR		Exercice N clos le	
		018		☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		209		210
	Production vendue { Biens Services * }	dont export et livraisons intracommunautaires	215 217		214 218
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222
	Production immobilisée *				224
	Subventions d'exploitations reçues				226
	Autres produits				230
	Total des produits d'exploitation hors TVA (I)				
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234
	Variation de stocks (marchandises) *				236
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *				240
	Autres charges externes * : (dont crédit-bail : - mobilier : - immobilier :)				242
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont CFE et CVAE *)	243			244
	Rémunérations du personnel *				250
	Cotisations sociales (dont cotisation personnelle de l'exploitant)	380			252
	Dotations aux amortissements * (dont amortissement du fonds de commerce par application de l'article 39, 1-2°, al.3 du CGI)	255			254
	Dotations aux dépréciations				256
	Autres charges { dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger * dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles }	259 260			262
	Total des charges d'exploitation (II)				
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)					270
Produits financiers (III)		280			
				Charges financières (IV)	294
Produits exceptionnels (IV)					290
Charges exceptionnelles (VI) {	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	347			300
	dont amortissements exceptionnels de 25 % des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348			
Impôt sur les bénéfices * (VII)					306
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)					310
B – RÉSULTAT FISCAL		Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2		312	314
REINTEGRATIONS	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *				316
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles				318
	Provisions non déductibles *				322
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice n° 2033-NOT-SD)				324
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-c/s d'associés	247		Ecart de valeurs liquidatives sur OPC*	248
					330
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		(Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	249	
					251
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999
DEDUCTIONS	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997
	Entreprises nouvelles (44 sexies)	986	ZFU – TE (44 octies A)	987	
			JEI (44 sexies A)	989	
	ZRD (44 terdecies)	127	ZRR (44 quinquies)	138	
	Bassins d'emploi à redynamiser (44 duodecies)	991	France Ruralités Revitalisation (FRR) (art.44 quinquies A)	181	
	ZFANG (44 quaterdecies)	345	Investissements et souscriptions outre-mer	344	
	BUD (44 sexdecies)	992	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993	
	Dont divers		Créance due au titre du report en arrière du déficit	346	
			Déduction exceptionnelle (art. 39 decies)	655	
			Déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)	643	
			Déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)	645	
			Déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)	647	
			Déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)	648	
		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)	641		
		Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)	990		
		Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)	649		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS Bénéfice col.1 / Déficit col.2				352	354
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *				356
	Déficits antérieurs reportables * dont imputés sur le résultat :				
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS Bénéfice col.1 / Déficit col.2				370	372

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

DÉCLARATION N°2033

③

IMMOBILISATIONS – AMORTISSEMENTS – PLUS-VALUES – MOINS-VALUES

DGFIP N° 2033-C-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise										Néant ☐ *	
I	IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *		
ACTIF IMMOBILISÉ													
Immobilisations corporelles	Fonds commercial	400		402		404		406					
	Autres	410		412		414		416					
	Terrains	420		422		424		426					
	Constructions	430		432		434		436					
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	440		442		444		446					
	Installations générales, agencements, aménagements divers	450		452		454		456					
	Matériel de transport	460		462		464		466					
	Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476					
	Immobilisations financières	480		482		484		486					
	TOTAL		490		492		494		496				
II	AMORTISSEMENTS		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES													
Fonds commercial			495		497		498		499				
Autres immobilisations incorporelles			500		502		504		506				
Immobilisations corporelles	Terrains		510		512		514		516				
	Constructions		520		522		524		526				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		530		532		534		536				
	Installations générales, agencements, aménagements divers		540		542		544		546				
	Matériel de transport		550		552		554		556				
	Autres immobilisations corporelles		560		562		564		566				
TOTAL			570		572		574		576				
III	PLUS-VALUES, MOINS-VALUES à 19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS et 12,8 % pour les entreprises à l'IR (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)												
Nature des immobilisations cédées, virées de poste à poste, mise hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé		1		2		3		4		5			
		6		7		8		9		10			
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements*	Valeur résiduelle	Prix de cession*	Plus ou moins-values								
					Court terme*		Long terme						
	①	②	③	④	⑤	19 % ⑥		15 % ou 12,8 % ⑦		0 % ⑧			
Total	578	580	582	584	586	581	587	589					
Plus-values taxables à 19 % ⁽¹⁾			579	Régularisations		590	583	594	595				
TOTAL					596	585	597	599					

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 210 F et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

④

RELEVÉ DES PROVISIONS – AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES – DÉFICITS

DGFIP N° 2033-D-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise _____				Néant ☐	
I RELEVÉ DES PROVISIONS – AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES							
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice		
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600	602	604	606		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601	603	605	607		
	Autres provisions réglementées *	610	612	614	616		
Provisions pour risques et charges		620	622	624	626		
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630	632	634	636		
	Sur stocks et en cours	640	642	644	646		
	Sur comptes clients	650	652	654	656		
	Autres provisions pour dépréciation	660	662	664	666		
TOTAL		680	682	684	686		
B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)			
	Dotations	Reprises					
Fonds commercial	681	683					
Autres immobilisations incorporelles	700	705	1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes			
Terrains	710	715	2				
Constructions	720	725	3				
Installations techniques, matériel et outillage	730	735	4				
Inst. générales, agencements et aménagements divers	740	745	5				
Matériel de transport	750	755	6				
Autres immobilisations corporelles	760	765	7				
TOTAL	770	775	TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD				780
II DÉFICITS REPORTABLES							
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982					
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	982 ter				
Déficits imputés		983					
Déficits reportables		984					
Déficits de l'exercice		860					
Total des déficits restant à reporter		870					
III DIVERS							
Primes et cotisations complémentaires facultatives		dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin (I de l'art. 154 bis du CGI)		325			381
		dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		327			
Montant de la TVA collectée						374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)						378	
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant						399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI						397	
IV TRAVAILLEURS INDÉPENDANTS							
Sommes à réintégrer pour la détermination du revenu brut social						690	
Sommes à déduire pour la détermination du revenu brut social						691	
Revenu brut social (si le montant est négatif)				692			
Revenu brut social (si le montant est positif)							693

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

⑤

DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N° 2033-E-SD 2026

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)		Désignation de l'entreprise		Néant ☐ *	
Exercice ouvert le :		et clos le :		Données en nombre de mois <table border="1" style="display: inline-table; width: 40px; height: 20px; vertical-align: middle;"></table>	
DÉCLARATION DES EFFECTIFS					
Effectif moyen du personnel * :				376	
Dont apprentis				657	
Dont handicapés				651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale				861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE					
I – Chiffre d'affaires de référence CVAE					
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises				108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées				118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante				119	
TOTAL 1				106	
II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée					
Autres produits de gestion courante y compris les plus-values de cessions d'immobilisations corporelles ou incorporelles non rattachées à une activité normale et courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation				143	
Subventions d'exploitation reçues et certains abandons de créances à caractère commercial				113	
Variation positive des stocks				111	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation				153	
TOTAL 2				144	
III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾					
Achats				121	
Variation négative des stocks				145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances				125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.				310	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée				133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée				128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois				135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles rattachées ou non à une activité normale et courante				150	
TOTAL 3				152	
IV – Valeur ajoutée produite					
Calcul de la valeur ajoutée (Total 1 + Total 2 - Total 3)				137	
V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises					
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF)				117	
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE					
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD.					
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractère agricole n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.					
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre		020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)		022	Effectifs au sens de la CVAE *		023
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)		026			
Période de référence	024	/	/	/	/
Date de cessation	/	/	/	/	/

⁽¹⁾ Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférentes à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD, au § « Déclaration des effectifs » et dans la notice n° 1330-CVAE-SD, au § « Répartition des salariés »



REVENUS AGRICOLES						
	DÉCLARANT 1		DÉCLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12	5AD		5BD		5ED	
Cession ou cessation d'activité en 2024.....	5AF	☐ COCHEZ	5AI	☐ COCHEZ	5AH	☐ COCHEZ
Régime micro BA						
Revenus nets exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5XA		5YA		5ZA	
Revenus imposables	5XB		5YB		5ZB	
Recettes brutes 2024 sans déduire aucun abattement						
Revenu forfaitaire provenant des coupes de bois	5HD		5ID		5JD	
Plus-values nettes à court terme	5HW		5IW		5JW	
Moins-values nettes à court terme.....	5XO		5YO		5ZO	
Plus-values nettes à long terme	5HX		5IX		5JX	
Moins-values nettes à long terme.....	5XN		5YN		5ZN	
Examen de conformité fiscale (ECF).....	5AG	☐ COCHEZ	5BG	☐ COCHEZ	5CG	☐ COCHEZ
Nom et adresse du prestataire.....	DÉCLARANT 1					
	DÉCLARANT 2					
	PERSONNE À CHARGE					
Régime du bénéfice réel						
Revenus exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5HB		5IB		5JB	
Revenus imposables cas général, moyenne triennale.....	5HC		5IC		5JC	
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement,						
indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif	5AQ		5BQ		5CQ	
- dont moins-values à court terme	5AY		5BY		5CV	
Revenus de source étrangère avec						
crédit d'impôt égal à l'impôt français	5AK		5BK		5CK	
Revenus nets de la cession ou concession						
de brevets et assimilés taxables à 10%	5HA		5IA		5JA	
Revenu imposable au taux marginal	5XT		5XU			
Option pour le paiement fractionné si passage à l'IS :						
revenu éligible	5EA		5EI		5EU	
Déficits.....	5HF		5IF		5JF	
Plus-values nettes à long terme	5HE		5IE		5JE	
Abattement jeunes agriculteurs	5HM		5IM		5JM	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Déficits des années antérieures non encore déduits ..	5QF		5QG		5QN	
	5QO		5QP		5QR	



REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS <i>Y compris locations meublées professionnelles</i>			
	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	5DB	5EB	5FB
Cession ou cessation d'activité en 2024.....	5BF ☐ COCHEZ	5BI ☐ COCHEZ	5BH ☐ COCHEZ
Régime micro BIC			
Revenus nets exonérés <i>régimes zonés</i> <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	5KN	5LN	5MN
Revenus imposables :			
Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement			
• ventes de marchandises et assimilées.....	5KO	5LO	5MO
• prestations de services et locations meublées.....	5KP	5LP	5MP
Plus-values nettes à court terme	5KX	5LX	5MX
Moins-values nettes à court terme.....	5KJ	5LJ	5MJ
Plus-values nettes à long terme	5KQ	5LQ	5MQ
Moins-values nettes à long terme	5KR	5LR	5MR
Examen de conformité fiscale (ECF).....	5AX ☐ COCHEZ	5BX ☐ COCHEZ	5CX ☐ COCHEZ
Nom et adresse du prestataire.....	DÉCLARANT 1 DÉCLARANT 2 PERSONNE À CHARGE		
Régime du bénéfice réel			
Revenus exonérés <i>régimes zonés</i> <i>article 1417, IV, b du code général des impôts</i>	5KB	5LB	5MB
Revenus imposables <i>cas général</i>	5KC	5LC	5MC
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif.....	5DK	5EK	5FK
- dont moins-values à court terme.....	5DM	5EM	5FM
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5DF	5EF	5FF
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés <i>taxables à 10%</i>	5UI	5VI	5WI
Déficits.....	5KF	5LF	5MF
Plus-values nettes à long terme	5KE	5LE	5ME



REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX NON PROFESSIONNELS <i>Autres que les locations meublées non professionnelles</i>						
	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE			
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	SUP	SVP	STP			
Cession ou cessation d'activité en 2024	SAN ☐ COCHEZ ☐	SBN ☐ COCHEZ ☐	SN ☐ COCHEZ ☐			
Régime micro BIC						
Revenus nets exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5NN	5ON	5PN			
Revenus imposables :						
Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement						
• ventes de marchandises et assimilées	5NO	5OO	5PO			
• prestations de services	5NP	5OP	5PP			
Plus-values nettes à court terme	5NX	5OX	5PX			
Moins-values nettes à court terme	5IU	5RZ	5SZ			
Plus-values nettes à long terme	5NQ	5OQ	5PQ			
Moins-values nettes à long terme	5NR	5OR	5PR			
Régime du bénéfice réel						
Revenus exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5NB	5OB	5PB			
Revenus imposables cas général	5NC	5OC	5PC			
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif	5UT	5VT	5VQ			
- dont moins-values à court terme	5UY	5VY	5VV			
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5UR	5VR	5WR			
Revenus nets de la cession ou concession de brevets et assimilés taxables à 10%	5TF	5UF	5VF			
Déficits	5NF	5OF	5PF			
Plus-values nettes à long terme	5NE	5OE	5PE			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Déficits des années antérieures non encore déduits ..	5RN	5RO	5RP	5RQ	5RR	5RW



REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale). Ne les reportez pas page 8.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12 <i>Sauf locations meublées saisonnières</i>	5CD	5DD	5FD
Cession ou cessation d'activité en 2024.....	5CF ☐	5CI ☐	5CM ☐
Régime micro BIC <i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>			
Locations meublées <i>cas général</i>	5ND	5OD	5PD
Locations de chambres d'hôtes et meublées de tourisme classés	5NG	5OG	5PG
Locations soumises aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale :			
–locations meublées <i>cas général</i>	5NW	5OW	5PW
–chambres d'hôtes et meublées de tourisme classés	5NJ	5OJ	5PJ
Régime du bénéfice réel			
Revenus imposables <i>cas général</i>	5NA	5OA	5PA
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	5EY	5FY	5GY
Revenus soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale.....	5NM	5OM	5PM
Déficits <i>cas général</i>	5NY	5OY	5PY
Déficits relevant des organismes de sécurité sociale ..	5WE	5XE	5YE
Déficits des années antérieures non encore déduits ..	2014 5GA	2015 5GB	2016 5GC
	2017 5GD	2018 5GE	2019 5GF
	2020 5GG	2021 5GH	2022 5GI
	2023 5GJ		
Adresse de la location.....			



REVENUS NON COMMERCIAUX PROFESSIONNELS

	DECLARANT 1	DECLARANT 2	PERSONNE A CHARGE
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	5X1	5Y1	5Z1
Cession ou cessation d'activité en 2024	5AO ☐ COCHEZ	5BO ☐ COCHEZ	5CO ☐ COCHEZ
Option pour le paiement fractionné de l'impôt correspondant aux créances acquises			
si passage à l'IS - option pour le foyer	5FA ☐ COCHEZ	5FA ☐ COCHEZ	5FA ☐ COCHEZ
Régime déclaratif spécial ou micro BNC			
Revenus nets exonérés régimes zonés			
article 1417, M, b du code général des impôts	5HP	5IP	5JP
Revenus imposables	5HQ	5IQ	5JQ
Recettes brutes sans déduire aucun abattement			
Plus-values nettes à court terme	5HV	5IV	5JV
Moins-values nettes à court terme	5KZ	5LZ	5MZ
Plus-values nettes à long terme	5HR	5IR	5JR
Moins-values nettes à long terme	5HS	5IS	5JS
Examen de conformité fiscale (ECF).....	5AT ☐	5BT ☐	5CT ☐
Nom et adresse du prestataire.....	DECLARANT 1		
	DECLARANT 2		
	PERSONNE A CHARGE		

Régime de la déclaration contrôlée

Revenus exonérés régimes zonés

article 1417, M, b du code général des impôts

5QB

5RB

5SB

Revenus imposables cas général

5QC

5RC

5SC

- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement, indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif

5XP

5YP

5ZP

- dont moins-values à court terme

5XH

5YH

5ZH

Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français et revenus des non-résidents

articles 182A bis et 182B du code général des impôts.....

5XJ

5YJ

5ZJ

Revenus nets de la cession ou concession

de brevets et assimilés taxables à 10%

5QA

5RA

5SA

Déficits y compris inventeurs non professionnels

5QE

5RE

5SE

Plus-values nettes à long terme

5QD

5RD

5SD

Jeunes créateurs : abattement de 50 %

5QL

5RL

5SL

Agents généraux d'assurances :

indemnités de cessation d'activité

5QM

5RM



REVENUS NON COMMERCIAUX NON PROFESSIONNELS						
	DECLARANT 1		DECLARANT 2		PERSONNE À CHARGE	
Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12.....	5XR		5YR		5ZR	
Cession ou cessation d'activité en 2024.....	5AP	☐	5BP	☐	5CR	☐
Régime déclaratif spécial ou micro BNC						
Revenus nets exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5TH		5UH		5VH	
Revenus imposables	5KU		5LU		5MU	
Recettes brutes sans déduire aucun abattement						
Plus-values nettes à court terme	5KY		5LY		5MY	
Moins-values nettes à court terme.....	5JU		5LD		5MD	
Plus-values nettes à long terme	5KV		5LV		5MV	
Moins-values nettes à long terme	5KW		5LW		5MW	
Régime de la déclaration contrôlée						
Revenus exonérés régimes zonés						
article 1417, IV, b du code général des impôts	5HK		5JK		5LK	
Revenus imposables cas général	5JG		5RF		5SF	
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement,						
indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif	5XY		5YY		5ZY	
- dont moins-values à court terme	5VM		5WM		5ZM	
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt						
égal à l'impôt français et revenus des non-résidents						
articles 182A bis et 182B du code général des impôts.....	5XS		5YS		5ZS	
Déficits.....	5JJ		5RG		5SG	
Plus-values nettes à long terme	5SO		5NT		5OT	
Inventeurs, auteurs de logiciels :						
- produits taxables à 10%.....	5QJ		5RJ		5SJ	
- produits taxables à 10% soumis aux cotisations						
et contributions sociales par les organismes						
de sécurité sociale.....	5TC		5UC		5VC	
Jeunes créateurs : abattement de 50%	5SV		5SW		5SX	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Déficits des années antérieures non encore déduits ..	5HT	5TT	5JT	5KT	5LT	5MT



BA, BIC, BNC À IMPOSER AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Indiquez ci-dessous :

- le montant net des revenus agricoles, revenus industriels et commerciaux, revenus non commerciaux qui ne sont pas soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale (URSSAF, MSA...);
 - le montant des plus-values professionnelles à long terme exonérées d'impôt sur le revenu en cas de départ à la retraite (art. 151 septies A du code général des impôts).
- Ces revenus et plus-values seront soumis aux prélèvements sociaux par la direction générale des finances publiques (DGFiP).

Les revenus des locations meublées non professionnelles (à l'exception de ceux qui sont soumis aux cotisations et contributions sociales par les organismes de sécurité sociale) et les plus-values à long terme, déclarés dans les rubriques précédentes, seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux par la DGFiP. Ne les reportez pas ci-dessous.

	DÉCLARANT 1	DÉCLARANT 2	PERSONNE À CHARGE
Revenus nets	5HY	5IY	5JY
<i>Régimes micro, reportez le montant après abattement forfaitaire. Micro BIC: 71% pour les ventes et assimilées; 50% pour les prestations de services. Micro BNC: 34%. Micro BA: 87%.</i>			
Plus-values à long terme exonérées départ à la retraite...	5HG	5IG	

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Frais de comptabilité et d'adhésion à un organisme agréé	7FF	nombre d'exploitations	7FG
Réduction d'impôt mécénat			7US
Crédit d'impôt au titre des investissements dans l'industrie verte (C3IV)			8CV
Crédit d'impôt recherche :			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TB	autres entreprises	8TC
Crédit d'impôt collaboration de recherche	8WK		
Crédit d'impôt compétitivité et emploi (entreprises situées à Mayotte) :			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TL	autres entreprises	8UW
Investissement en Corse :			
entreprises bénéficiant de la restitution immédiate	8TS	autres entreprises	8TG
report de crédit d'impôt non imputé les années antérieures	8TO	reprise de crédit d'impôt	8TP
Réduction d'impôt prêt à taux zéro mobilité			8PZ
Autres crédits d'impôt :			
agriculture biologique	8WA	famille	8UZ
formation des chefs d'entreprise	8WD	prêts sans intérêt	8WC
remplacement pour congé des agriculteurs	8WT	métiers d'art	8WR
exploitation agricole n'utilisant pas de glyphosate			8WG
exploitation agricole à haute valeur environnementale			8WH
rénovation énergétique des bâtiments des TPE/PME			8TE
Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) : versements d'impôt sur le revenu dont le remboursement est demandé			8UY



COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES 2026

FISCALITÉ DIRECTE
LOCALE



DÉCLARATION INITIALE
 en cas de création d'établissement ou de changement
 d'exploitant intervenu en 2025

DÉPARTEMENT	
COMMUNE DU LIEU D'IMPOSITION	

TIMBRE À DATE DU SERVICE

--

Renvoyez un exemplaire AVANT LE 1^{er} JANVIER 2026 au service des impôts des entreprises ci-dessus, auquel vous pouvez vous adresser pour tout renseignement.

ACCUEIL : Horaires disponibles sur impots.gouv.fr

ou téléphonez au :

ou messagerie :

A1	Identification de l'entreprise	COMPLÉTER ou RECTIFIER dans la partie droite les mentions absentes ou erronées
Dénomination ou nom et prénom		
	1	
Activités exercées		
	2	
Adresse dans la commune		
	3	
Adresse où doit être envoyé l'avis d'imposition en cas d'édition sous format papier		
	4	
Numéro SIRET de l'établissement		
	5	
Code de l'activité de l'établissement (NACE)		
	6	
Inscription au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat		
	7	☐ OUI ☐ NON
Comptable de l'entreprise (Nom, adresse, n° de téléphone et adresse électronique)		
Nom : Adresse : Numéro de téléphone : Adresse électronique :		
A2 Activité professionnelle exercée de mon domicile ou exercée en clientèle		
Si vous ne disposez d'aucun autre local cochez la case ☐		Précisez la surface occupée pour les besoins de l'activité exercée à domicile : m²
Nom et adresse de la personne ayant établi la déclaration si elle ne fait pas partie du personnel salarié de l'entreprise.		À..... le..... Signature
Téléphone : Adresse électronique :		

A3 Origine de l'établissement (case à cocher)			
☐ Création d'établissement	☐ Début d'activité	☐ Transfert d'activité	
☐ Acquisition d'établissement	☐ Apport	☐ Scission	☐ Fusion

A4 Identification de l'ancien exploitant ⁽¹⁾	
Dénomination ou Nom et Prénom	
Activité exercée	

B1 Renseignements pour l'ensemble de l'entreprise (période de référence : année civile 2024 ou exercice de 12 mois clos en 2024)										
Entreprise créée en 2025					Entreprise existante en 2024					
Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)	1	/...../.....			Date de création de l'entreprise (jj/mm/aaaa)	8	/...../.....			
Salariés au cours de l'année civile 2025 ⁽²⁾	2			,	Salariés au cours de l'année civile 2024 ⁽²⁾	9			,	
dont	Apprentis sous contrat	3		,	dont	Apprentis sous contrat	10		,	
	Handicapés physiques	4		,		Handicapés physiques	11		,	
Dont affectés à une activité artisanale		5		,	Dont affectés à une activité artisanale		12		,	
Chiffre d'affaires HT ou recettes HT estimés pour 2025 ⁽³⁾		6				Chiffre d'affaires HT ou recettes HT en 2024 ⁽³⁾ (ou de l'exercice clos en 2024, lorsque sa durée est égale à 12 mois mais ne coïncide pas avec l'année civile)		13		
Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation estimées pour 2025 ⁽⁴⁾		7				Recettes brutes HT ou chiffre d'affaires HT provenant de la location ou sous-location d'immeubles nus à usage autre que l'habitation en 2024 ⁽⁴⁾		14		

B2 Renseignements pour l'établissement										
Si cet établissement est celui où est exercée l'activité à titre principal, cochez la case ⁽⁵⁾						1	☐			
Nombre de salariés employés par l'établissement au cours de l'année civile 2025 ⁽⁶⁾						2			,	
Activités à caractère saisonnier, indiquer la durée d'exploitation en semaines (cocher la case) ⁽⁷⁾	☐	Durée d'exploitation pour le nouvel établissement en 2025 (en semaines)				3				
		Durée d'exploitation normalement prévue en 2026 (en semaines)				4				
Micro-entrepreneur bénéficiant du régime micro-social prévu à l'article L. 613-7 du code de la sécurité sociale (cocher la case) ⁽⁸⁾	☐	Indiquer la date d'entrée dans le statut de micro-entrepreneur (jj/mm/aaaa)				5	/...../.....			
Activité professionnelle exercée à temps partiel ou pendant moins de 9 mois de l'année, cocher la case						6	☐			
En cas d'éolienne produisant de l'énergie électrique, cocher la case ⁽⁹⁾						7	☐			
Date de raccordement au réseau de l'installation produisant de l'énergie électrique (jj/mm/aaaa) ⁽¹⁰⁾						8				
Pour les ouvrages hydrauliques, indiquer le prorata hydraulique relatif à la commune d'imposition (nombre avec deux chiffres après la virgule) ⁽¹¹⁾						9			,	%

Vous êtes dispensé de remplir ce cadre si vous avez coché la case A2 de la page 1.

C	Biens du nouvel établissement passibles d'une taxe d'accueil⁽¹²⁾	
Informations obligatoires sauf si elles ont été fournies en réponse à la lettre d'accueil adressée par l'administration lors de la prise en compte de la création de l'établissement. En vertu de l'article 1729 B.2 du code général des impôts, les omissions ou inexactitudes constatées dans un document qui doit être remis à l'administration fiscale entraînent l'application d'une amende de 15 € par omission ou inexactitude sans que le total des amendes applicables aux documents devant être produits simultanément puisse être inférieur à 60 € ni supérieur à 10 000 €. Si ce cadre est insuffisant, joindre un état établi sur ce même modèle.		
Bien n° 1		
Nature du bien ⁽¹³⁾	1	
Adresse du bien, n° de parcelle	2	
Situation du bien (bâtiment, étage, escalier)	3	
Le cas échéant, numéro de lot dans la copropriété, et joindre un plan des locaux	4	
Identité de l'occupant précédent	5	
Date de début d'occupation du bien	6	
Superficie totale des locaux en m²	7	
Détaillez ci-dessous (en m²) l'affectation de la superficie à usage :		
- Professionnel	8	
- Industriel	9	
- Commercial	10	
- Habitation	11	
Détaillez ci-dessous (en m²) l'utilisation des surfaces à usage professionnel en :		
- Magasin	12	
- Entrepôt	13	
- Bureaux	14	
- Autres à préciser	15	
Vous êtes (cocher une case ci-dessous) :		
- Propriétaire	16	☐
- Locataire Dans l'affirmative, veuillez joindre la copie du bail et préciser le nom et l'adresse du propriétaire	17	☐ Nom et adresse du propriétaire :
- Sous-locataire Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, du titulaire du bail et joindre le contrat de sous location	18	☐ Nom et adresse du propriétaire : - Nom du titulaire du bail :
- En domiciliation commerciale Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat de domiciliation commerciale	19	☐ Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
- En domiciliation à titre gratuit Préciser les noms du propriétaire ainsi que son adresse, de la société hébergeante et joindre le contrat ou la convention de domiciliation	20	☐ Nom et adresse du propriétaire : - Nom de la société hébergeante :
Si vous partagez des locaux, veuillez indiquer le SIREN des autres utilisateurs et la répartition en %ou en m²	21	
Si vous disposez de places de parkings réservées exclusivement à l'exercice de votre activité professionnelle, précisez leur nombre et leur adresse si cette dernière est différente de celle de votre activité professionnelle.	22	☐ Nombre de places : Adresse :
Si vous êtes membre d'une SCM, SCP ou SEL, veuillez indiquer son SIREN et la surface du bien occupée à titre privatif (indiquer «0» en l'absence d'activité exercée hors SCP, SCL)	23	SIREN : Surface en m² :
Si vous êtes loueur en meublé, précisez la nature du local loué :		
- local d'habitation personnelle classé « meublé de tourisme »	24	☐
- local d'habitation personnelle loué meublé autre que ceux visés aux 1° et 2° de l'art. 1459 du CGI	25	☐
- autre local loué meublé	26	☐
Pour les biens bénéficiant de la réduction prévue à l'article 1518 A bis du CGI, indiquer le pourcentage de réduction (100, 75, 50 ou 25) et la 1 ^{re} année d'entrée du bien dans la base d'imposition. ⁽¹⁴⁾	27	- Pourcentage de réduction : - 1 ^{re} année d'entrée du bien :

D Principales exonérations			
Veuillez indiquer l'exonération de CFE pour laquelle vous désirez opter en cochant dans la partie droite la case correspondant à votre choix (une seule ligne de choix possible)			
D1 Exonérations accordées sur délibérations des collectivités locales			CFE
Entreprises nouvelles (art. 1464 B du CGI) ⁽¹⁵⁾ du régime de l'article 44 <i>sexies</i> du CGI			1
Création d'établissement dans une zone France ruralités revitalisation ou France ruralités revitalisation «plus» réalisée par une entreprise qui bénéficie du régime prévu à l'article 44 <i>quindecies</i> A du CGI) ⁽¹⁶⁾			2
Créations d'établissement (art. 1478 <i>bis</i> du CGI) ⁽¹⁷⁾			3
D2 Exonérations accordées de droit sauf délibérations contraires des collectivités locales			CFE
Petites entreprises commerciales situées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (art. 1466 A-I <i>septies</i> du CGI) ⁽¹⁸⁾			4
Préciser le bien pour lequel l'exonération est demandée (adresse précise, n° de lot) :		5	
Pour chacun de ces biens, préciser par un pourcentage la proportion du local concerné affecté à l'activité exonérée :		6	%
Exonération en faveur de certaines locations en meublé (art. 1459-3° du CGI) ⁽¹⁹⁾			CFE
Adresse précise et n° de lot du bien		7	
Nature du local exonéré	Local classé dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme lorsque ce local est compris dans votre habitation personnelle	8	
	Tout ou partie de l'habitation personnelle donnée en location par des personnes autres que celles visées aux 1° et 2° de l'article 1459 du CGI ainsi qu'à la ligne ci-dessus	9	
D3 Exonérations nécessitant une déclaration spécifique n° 1465-SD disponible sur le site impots.gouv.fr⁽²⁰⁾			CFE
Exonération relative aux opérations réalisées dans les zones	- d'aide à finalité régionale (art. 1465 du CGI)	10	
	- d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (art. 1465 B du CGI)	11	
Autres exonérations : compléter et joindre l'annexe 1447 E disponible sur le site impots.gouv.fr			
Si vous remplissez les conditions pour bénéficier d'un autre dispositif d'exonération ou d'abattement que ceux proposés ci-dessus, comme par exemple les contribuables d'outre-mer qui satisfont les conditions pour bénéficier de l'abattement de base nette de CFE prévu à l'article 1466 F du CGI, il convient de compléter et transmettre l'annexe 1447 E disponible sur le site impots.gouv.fr .			

CONFIDENTIALITÉ – PROTECTION DE VOS DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies pour l'identification et le calcul des bases d'imposition de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER) font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel mis en œuvre par la Direction Générale des Finances Publiques (120 rue de Bercy 75772 Paris). Ce traitement permet d'établir des rôles d'imposition et/ou des dégrèvements relatifs à la CFE et aux IFER.

Les informations concernant votre CFE et/ou vos taxes annexes et/ou votre IFER peuvent être communiquées aux collectivités territoriales.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement auprès de votre centre des finances publiques. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 2048-IMM-SD
(02-2025)
@internet-DGFiP

ANNÉE 2025



**DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS
AUTRES QUE DES TERRAINS À BÂTIR (DÉFINIS AU 1° DU 2 DU I DE L'ARTICLE 257 DU CGI)**

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U, 150 UC-I et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art. 1609 *nonies* G)

Rédacteur de l'acte		
Nom :		
Adresse :		
Adresse courriel :		
Numéro CRPCEN :		
Désignation du cédant (si l'immeuble est détenu par une société ou par un fonds de placement immobilier, remplir page 4)		
Nom et prénoms ou Forme et dénomination :		
Date de naissance :		
Adresse du domicile ou Siège social :		
Pays :		
Adresse courriel :		
Numéro SIREN et Code Activité :		
Désignation du représentant accrédité (voir notice)		
Nom et prénoms ou Dénomination sociale :		
Adresse ou Siège social en France :		
<i>Engagement du représentant :</i> Je soussigné(e), agissant en qualité de⁽¹⁾, accepte de représenter le vendeur non-résident désigné ci-dessus ou les associés ou porteurs de parts non-résidents de la société cédante ou du fonds de placement immobilier (FPI) désigné ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI). Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses (leurs) lieu(x) et place(s), le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessus, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, conformément à l'article 990 F du CGI, si ce même vendeur est une entité juridique passible de la taxe annuelle de 3 % prévue à l'article 990 D du code précité qui n'est pas établie dans l'Union européenne, à acquitter cette taxe en ses lieu et place. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées. Fait à, le Signature (précédée de la mention "lu et approuvé"). (1) Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).		
Désignation du bien cédé		
Nature (construction, terre agricole...) :		
Superficie :	Désignation cadastrale :	Si, peuplement forestier, précisez le nombre d'hectares cédés :
Adresse de l'immeuble :		
Renseignements relatifs à la cession		
Nature et Date du transfert de la propriété :		
Nom ou Dénomination de l'acquéreur :		
Adresse ou Siège social de l'acquéreur :		
Numéro SIREN et Code activité :		
Origine de propriété		
Date d'acquisition du bien cédé _____	Mode d'acquisition du bien cédé : ☐ à titre onéreux	
Date de début des travaux (pour une construction) _____	☐ par succession	
Date d'acquisition du terrain (pour une construction) _____	☐ par donation	
Le bien cédé est-il détenu en indivision ? ☐ Non ☐ Oui	Pourcentage détenu en indivision : %	

N° 2048-IMM-SD
(02-2025)

I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE		
Détermination de la plus-value brute		
10. Prix de cession ou indemnité d'expropriation		€
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur		€
12. Frais et taxes supportés par le vendeur		€
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)		€
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale		€
21. Charges et indemnités (montant réel)		€
22. Frais d'acquisition : - à titre gratuit (montant réel)		€
- à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)		€
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration n'ayant pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (montant réel diminué, notamment, des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI ou montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)		€
24. Frais de voirie, réseaux et distribution		€
25. Amortissements du prix d'acquisition admis en déduction pour les locaux d'habitation loués meublés admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI		€
26. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24 – ligne 25)		€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 26)		€
Détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu		
40. Abattement pour durée de détention		€
41. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année		
42. Taux de la réduction (voir notice)		%
43. Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 42)		€
44. Plus-value imposable [(ligne 30 – ligne 43) ou total des lignes 44 si plusieurs 2048-IMM-SD page 2]		€
45. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération partielle (CGI, 1 ^{er} bis, 7 ^o ou 8 ^o du II de l'article 150 U) (voir notice)		€
46. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 44 ou (ligne 44 – ligne 45)]		€
47. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 %, de 70 %, de 75 % ou 85 % [(ligne 46 x 60 %), (ligne 46 x 70%), (ligne 46 x 75 %) ou (ligne 46 x 85 %)] (CGI, article 150 VE) (voir notice)		€
48. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 46 – ligne 47)		€
49. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération au profit des personnes physiques non résidentes, dans la limite de 150 000 € (CGI, 2 ^e du II de l'article 150 U)		€
50. Plus-value nette imposable globale [(ligne 48) ou (ligne 48 – ligne 49)]		€
Cession par une société ou un FPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 4)		
51. Pourcentage dégagé case A (page 5) x ligne 50		€
52. Pourcentage dégagé case B (page 5) x ligne 50		€
55. Total des lignes 51 et 52		€
Calcul des droits dus au titre de l'impôt sur le revenu (ou au titre du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI)		
60. Montant de l'impôt (voir notice et remplir la page 4 si nécessaire) :		
61. Montant dû par les personnes physiques (détention directe ou indirecte) :		
Imposition à 19 % [(ligne 50 ou ligne 55) x 19 %]		€
62. Montant dû par les personnes morales :		
Imposition à 15 %, 19 % ou 25 % pour les résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾ [case 400 a. (page 5) x 15 %, 19 % ou 25 %]		€
Imposition à 25 % pour les résidents d'un autre État ou d'un ETNC ⁽²⁾ [case 400 b. (page 5) x 25 %]		€
63. Abattement représentatif du forfait forestier		€
64. Montant de l'impôt dû après abattement forestier [(ligne 61 + ligne 62) - ligne 63]		€

⁽¹⁾ Espace économique européen.

⁽²⁾ Cf. liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 modifié, dans sa version en vigueur au jour de la présente déclaration, pris en application du 2^e alinéa du 1 de l'article 238-0 A du CGI

N° 2048-IMM-SD
(02-2025)

II – LIQUIDATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE	
Détermination de la plus-value brute	
30. Plus-value brute (voir ligne 30 page 2)	€
Détermination de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux	
90. Abattement pour durée de détention	
91. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année	
92. Taux de la réduction (voir notice)	%
93. Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 92)	€
94. Plus-value imposable [(ligne 30 – ligne 93) ou total des lignes 94 si plusieurs 2048-IMM-SD page 3]	€
95. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération partielle (CGI, 1 ^o bis, 7 ^o ou 8 ^o du II de l'article 150 U)	€
96. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 94 ou (ligne 94 – ligne 95)]	€
97. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 %, de 70 %, de 75 % ou de 85 % [(ligne 96 x 60 %) ou (ligne 96 x 70 %) ou (ligne 96 x 75 %) ou (ligne 96 x 85 %)], (CGI, article 150 VE) (voir notice)	€
98. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 96 – ligne 97)	€
99. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération au profit des personnes physiques non résidentes, dans la limite de 150 000 € (CGI, 2 ^o du II de l'article 150 U)	€
100. Plus-value nette imposable globale [ligne 98 ou (ligne 98 – ligne 99)]	€
Cession par une société ou un FPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 4)	
101. Pourcentage dégagé case A (page 5) x ligne 100	€
102. Pourcentage dégagé case B (page 5) x ligne 100	€
105. Total des lignes 101 et 102	€
Calcul des droits dus au titre des prélèvements sociaux	
110. Montant de la CSG [(ligne 100 ou 105) x 9,2 %] ⁽¹⁾	€
111. Montant de la CRDS [(ligne 100 ou 105) x 0,5 %] ⁽¹⁾	€
112. Montant du prélèvement de solidarité [(ligne 100 ou 105) x 7,5 %]	€
<i>⁽¹⁾ à l'exception des personnes qui ne sont pas affiliées au régime obligatoire français de sécurité sociale mais qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'UE, de l'EEE, de la Suisse ou bien des ressortissants ou résidents légaux français, britanniques et européens affiliés à un régime de sécurité sociale au Royaume-Uni et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.</i>	
III – LIQUIDATION DE LA TAXE PRÉVUE À L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI	
115. Montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (ligne 50 ou 55)	€
En cas de cession d'un bien de communauté par des conjoints :	
116. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 1	€
117. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 2	€
118. Montant de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (pour le calcul, cf. tableau page 9 de la notice)	€
120. En cas de plus-value réalisée à l'étranger, montant du crédit d'impôt (voir notice)	€
TOTAL À PAYER	
Lignes 64 + 110 + 111 + 112 + 118 - 120 (en cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du Trésor public).	€

À _____, le _____ Signature du cédant :

Cadre réservé à l'Administration			
Encaissement		Prise en charge	
N°	Date	N°	Date
Droits		Droits	
Pénalités		Pénalités	

N° 2048-IMM-SD
(02-2025)

Lorsque l'immeuble est détenu par un fonds de placement immobilier ou une société ou un groupement dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, remplir le cadre ci-dessous.

Désignation des associés ou porteurs de parts présents à la date de cession de l'immeuble					
Identification des associés ou porteurs de parts (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 5 »)	Parts des droits sociaux soumis au régime				
	PV des particuliers		PV des sociétés étrangères		PV professionnelles BIC, BNC, BA, IS
	Résidents de France ou d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾	Résidents d'un autre État (y compris le Liechtenstein)	Résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾	Résidents d'un autre État ou d'un État ETNC ⁽²⁾	
	19 %		15 %, 19 % ou 25 %	25 %	
1 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
2 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
3 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
4 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
5 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
6 Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale ☐ Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
% des cases A et B à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (lignes 51 et 52 page 2, et lignes 101 et 102 page 3).	A	B	C	D	
% des cases C et D à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (cases 400 a. et/ou 400 b., page 5).	%	%	%	%	
Montant du prix de cession correspondant aux droits sociaux des résidents des États non membres de l'EEE (total des pourcentages dégagés aux cases B et D multiplié par la ligne 10 ou la ligne 200) pour la détermination d'un représentant fiscal accrédité.	 €				

⁽¹⁾ Espace économique européen.

⁽²⁾ État ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du CGI (liste des ETNC fixée par l'arrêté du 12 février 2010 modifié, dans sa version en vigueur au jour de la présente déclaration, pris en application du 2° alinéa du 1 de l'article 238-0 A du CGI).

N° 2048-IMM-SD

(02-2025)

Pour les sociétés non-résidentes non assujetties à l'impôt sur le revenu ou pour les sociétés ou groupements visés aux articles 8 à 8 ter du CGI au prorata des droits des associés non assujettis à l'impôt sur le revenu.

Détermination de la plus-value brute		
200. Prix de cession ou indemnité d'expropriation		
210. Frais et indemnités supportés par l'acquéreur		
220. Frais et taxes supportés par le vendeur		
230. Prix de cession corrigé (ligne 200 + ligne 210 – ligne 220)		
300. Prix d'acquisition ou valeur vénale		
310. Frais d'acquisition		
320. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration		
	A Pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE	B Pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC
330. Correction applicable aux immeubles bâtis : (compléter les cases 330 a. et/ou 330 b.)	330 a. – Amortissements des immeubles bâtis (report du total de la colonne F du tableau ci-dessous)	330 b. – Correction applicable aux immeubles bâtis (report du total de la colonne E du tableau ci-dessous)
340. Prix d'acquisition ou valeur d'inscription au bilan corrigé : (ligne 300 + ligne 310 + ligne 320 – ligne 330 a.)	340 a.	
(ligne 300 + ligne 310 + ligne 320 – ligne 330 b.)		340 b.

Détermination de la plus-value imposable (à prendre en compte pour le calcul de la ligne 62 page 2)		
	A Pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE	B Pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC
400 – Plus-value imposable : (compléter les cases 400 a. et/ou 400 b.)	400 a. [Ligne 230 – 340 a.] ou si la société étrangère est associée d'une société de personnes [(ligne 230 – ligne 340 a.) x pourcentage dégagé case C de la page 4]	400 b. [Ligne 230 – 340 b.] ou si la société étrangère est associée d'une société de personnes [(ligne 230 – ligne 340 b.) x pourcentage dégagé case D de la page 4]

Correction applicable au prix d'acquisition ou à la valeur vénale des immeubles bâtis (voir notice)						
Nature immeuble : bâti « I » ou dépense « D »	Prix ou valeur net(te) Montant des dépenses	Nombre d'années entières de détention	Taux par année de détention	Taux global (B x C)	Montant de la correction pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC (A x D)	Amortissements afférents aux biens cédés pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE
	A	B	C	D	E	F
			2 %			
			2 %			
			2 %			
			2 %			
			2 %			
			2 %			
Totaux à reporter ligne 330 (cases 330 a. et/ou 330 b.) ci-dessus						

A

Abattement : 2331

Acquisition (frais d') : 3130

Adhésion ARCOLIB : 1000

Alur : 1101

Amortissements ▼

- ▶ Censi-bouvard : 7316
- ▶ Comptabilisation : 3411
- ▶ Début : 3410
- ▶ Décomposition : 3301, 3402
- ▶ Différés : 3420,
 - ▶ Article 39-C : 3420
 - ▶ Calcul : 3423
 - ▶ Suivi : 3427
- ▶ Durée : 3402
- ▶ Non déductibles : 3420
- ▶ Taux : 3402

ARCOLIB : 1000

Assujettis ▼

- ▶ Cotisations sociales : 5110
- ▶ TVA : 4101

B

Bail : 1201, 1214

Banque : 2110

Base ▼

- ▶ Cotisations sociales : 5210
- ▶ Impôts : 2331

C

Calcul des amortissements non déductibles : 3421

Censi-Bouvard : 7310

Cessation : 6110

Chambre d'hôtes : 1213 ▼

- ▶ Micro : 2305
- ▶ TVA : 4113

Changement de qualité ▼

- ▶ Déficit : 3520
- ▶ Plus-value : 6222

Charges : 3120, 3201

Classement : 1211 ▼

- ▶ Meublés de tourisme : 1211
- ▶ Micro : 2305
- ▶ TVA : 4114

Collectée : voir TVA

Comparatif Micro-BIC Réel-BIC : 2328

Composant (amortissement par) : 3401

Composant : 3301, 3402

Compte bancaire : 2110

Contribution économique et territoriale (CET) : 4201

Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) : 4205

Convention d'administration : 2224, 2226, 7413

Cotisation foncière des entreprises (CFE) : 3201, 4202

Cotisations sociales : 5110

Court terme : 6217 (plus-value)

Courte durée : 1210

Création : 2101

D

Déclaration de début d'activité : 2101

Déclaration de TVA : 4123

Déductibilité ▼

- ▶ Des amortissements : 3420
- ▶ Des charges : 3201

Déficit ▼

- ▶ En LMP : 3501
- ▶ En LMNP : 3510
- ▶ Modification de statut : 3520

Démembrement : 7110

Dépôt de garantie : 1203, 1214

Différés (amortissements) : 3420

Dotation : *voir amortissements*

Durée ▼

- ▶ Courte : 1201
- ▶ Longue : 1210
- ▶ Réglementation : 1214

E

ECF : 1004

Entreprise individuelle : 2112 (compte bancaire)

Etat de suivi des amortissements différés : 3427

Etat des lieux : 1204

Exonérations ▼

- ▶ CFE : 4204
- ▶ Location résidence principale : 7213
- ▶ Plus-values : 6219

F

Fonciers : 7510

Formations : 1006

Frais d'acquisition : 3130

Frais mixtes : 3210

Franchise en base de TVA : 4111

G

Guichet unique : 2106

H

Honoraires : 2216

I

Immatriculation : 2106

Immobilisations : 3110

Impôts : 2331

Imputation ▼

- ▶ Des amortissements : 3430
- ▶ Des déficits : 3501

Indivision : 2301

INPI : 2106

L

LMNP ▼

- ▶ Définition : 1304
- ▶ Déficit : 3510
- ▶ Charges sociales : 5310
- ▶ Plus-values : 6211

LMP ▼

- ▶ Définition : 1301
- ▶ Déficit : 3501
- ▶ Charges sociales : 5312
- ▶ Plus-values : 6216

Location meublée (définition) : 1101
Long terme : 6217 (plus-value)
Longue durée : 1201

M

Matériel *voir immobilisation*

Meublés de tourisme : 1210 ▼

▶ Seuils micro : 2305

Meubles ▼

▶ Amortissements : 3402

▶ Obligations : 1102

Micro BIC : 2301

Micro entrepreneur : 2111 (compte bancaire)

Mixtes (frais) : 3210

Mobil home : 1221

N

Nouvelle (entreprise) ▼

▶ Micro-BIC : 2307

▶ TVA : 4115

Non professionnelle (location meublée non professionnelle) *voir LMNP*

O

Obligations ▼

▶ Comptables ▼

▶ Micro-BIC : 2308

▶ Réel BIC : 2325

▶ Déclaratives ▼

▶ Déicits professionnels : 3503

▶ Déicits non professionnels : 3511

▶ Micro-BIC : 2309

▶ Réel BIC : 2327

▶ Suivi amortissements différés : 3427

▶ TVA : 4123 (TVA)

Option ▼

▶ Réel-BIC : 2322

▶ TVA : 4119

P

Pacs : 2224, 2226, 7413

Période (de référence) : 2306 (seuil micro-BIC)

Pluralité ▼

▶ D'activité : 2218

▶ De biens : 3431

Plus-values : 6210 ▼

▶ Exonérations : 6219

▶ Non professionnelle : 6211

▶ Professionnelle : 6216

Prélèvements sociaux : 5110, 6214

Professionnelle (location meublée) : *voir LMP*

R

Réduction d'impôt ▼

▶ Censi-Bouvard : 7314

▶ pour adhésion à ARCOLIB : 1002

Réel BIC : 2320

Réglementation : 1205 (loyers), 1214

Réintégrations ▼

▶ Amortissements : 3426

▶ Frais mixtes : 3210

▶ RIOGA : 2219

Report *voir amortissements et déficits*

Rescrit : 2106

Résidence principale : 7210
 Résidences-services : 1220 ▼
 ▶ TVA : 4102
 Revue fiscale externalisée : 1003

S

Septies : 6219
 Services d'ARCOLIB : 1007
 Seuils ▼
 ▶ Micro-BIC : 2305
 ▶ Régimes d'imposition : 2331
 ▶ TVA : 4114
 Sociétés ▼
 ▶ Compte bancaire : 2110
 SSI : 5210
 Suivi des amortissements différés : 3427

T

Taux ▼
 ▶ D'amortissement : 3402
 ▶ De TVA : 4130
 Taxe d'habitation : 4210
 Taxe de séjour : 4212
 Taxe foncière : 4211
 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ▼
 ▶ Activités soumises : 4101
 ▶ Cession : 4140
 ▶ Franchise : 4111
 ▶ Taux : 4130
 Terrain : 3301
 Tourisme : 1210

U

Usufruit : 7110

V

Valorisation ▼
 ▶ Immeuble : 7411
 ▶ Terrain : 3302

Z

Zone : 1205 (tendue et non tendue)

ABREVIATIONS

A

ACRE	Aide à la Création ou à la Reprise d'une Entreprise
AF	Administration Fiscale
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANCV	Agence Nationale des Chèques Vacances
APE	Activité Principale Exercée
ARD	Amortissements Réputés Différés

B

BA	Bénéfices Agricoles
BIC	Bénéfices Industriels et Commerciaux
BNC	Bénéfices Non Commerciaux
BOI	Bulletin Officiel des Impôts

C

CA	Chiffre d'Affaires
CE	Conseil d'Etat
CET	Contribution Economique et Territoriale
CFE	Cotisation Foncière des Entreprises
CGA	Centre de Gestion Agréé
CGI	Code Général des Impôts
CSG	Contribution Sociale Généralisée
CSS	Code de la Sécurité Sociale
CT	Court Terme
CVAE	Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

D

DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DGI	Direction Générale des Impôts
DRFiP	Direction Régionale des Finances Publiques

E

EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EI	Entreprise Individuelle
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EURL	Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée

F

FEC	Fichier des Ecritures Comptables
-----	----------------------------------

H

HT	Hors Taxe
----	-----------

I

INPI	Institut National de la Propriété Industrielle
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IR	Impôt sur le Revenu

J

JO	Journal Officiel
----	------------------

L

LFSS	Loi de Financement de la Sécurité Sociale
LM	Loueur en Meublés
LMNP	Loueur en Meublés Non Professionnel
LMP	Loueur en Meublés Professionnel
LT	Long Terme

O

OGA	Organisme de Gestion Agréé
-----	----------------------------

P

PCG	Plan Comptable Général
PV	Plus-Value

ABREVIATIONS

R

RCS	Registre du Commerce et des Sociétés
RIOGA	Réduction d'Impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un Organisme de Gestion Agréé
ROF	Référence d'Obligation Fiscale

S

SARL	Société A Responsabilité Limitée
SIE	Service des Impôts des Entreprises
SIRENE	Système national d'Identification et du Répertoire des ENtreprises et de leurs Etablissements
SIRET	Système d'Identification du Répertoire des ETablissements
SNC	Société en Nom Collectif
SSI	Sécurité Sociale des Indépendants

T

TTC	Toutes Taxes Comprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée

V

VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VNC	Valeur Nette Comptable

Notes

[illegible]



8 Place du Colombier
BP 40415
35004 RENNES Cedex



ARCOLIB
AU SERVICE DES ENTREPRISES, MICRO-ENTREPRISES
ET ASSOCIATIONS.

www.arcolib.fr



02 23 300 600



contact@arcolib.fr

A compléter, signer et nous retourner par e-mail à contact@arcolib.fr

BULLETIN D'ADHÉSION

ENTREPRISE - offre "ESSENTIELLE"

Votre mode d'exercice :

en Entreprise Individuelle :

- ☐ Mme
☐ M.
☐ E.I.R.L.

en Société (merci de préciser, en annexe, les noms et prénoms des associés) :

- ☐ S.C.P. ☐ S.D.F. ☐ S.A.R.L. de famille BIC
☐ S.E.L. ☐ S.E.P. ☐ E.A.R.L. ☐ S.A.S.
☐ AARPI ☐ E.U.R.L. ☐ S.N.C. ☐ G.A.E.C.
☐ S.C.I. ☐ Autre : _____

Votre Identité :

Nom : _____
Prénom : _____
Adresse Personnelle : _____
(Société : ne pas compléter)
Code Postal - Ville : _____

Votre Activité :

Activité exercée : _____
Pour les BNC, le cas échéant ☐ Installé(e) ☐ Remplaçant(e) ☐ Collaborateur(trice)
Enseigne ou
Dénomination : _____
Adresse
Professionnelle : _____
Code Postal - Ville : _____
Téléphone Professionnel : _____ Téléphone Portable : _____
e-mail : _____

Date de création de l'activité : _____

N° SIRET : _____ Code APE - NAF (facultatif) : _____

Votre Régime Fiscal :

Professions Libérales - BNC :

☐ Déclaration contrôlée n° 2035

TVA (ne concerne pas les professionnels exonérés de TVA (Médecins, Infirmières, Kiné,...))

☐ en Franchise en Base de TVA

ou ☐ Assujetti(e) à la TVA

Artisans, Commerçants - BIC, Agriculteurs - BA :

Exercice comptable fixé du ____ au ____

☐ IR ☐ Régime Réel Simplifié ☐ sur Option
☐ IS ☐ Régime Réel Normal ☐ de Droit

☐ Régime Réel Simplifié ☐ Mensuel
OU ☐ Régime Réel Normal ☐ Trimestriel

Votre Adhésion :

J'adhère à ARCOLIB à compter du _____ (date de début du 1^{er} exercice d'adhésion)
au titre du Pack « ENTREPRISE – offre ESSENTIELLE »

ce Pack comprend :

- Centrale d'achats
- Comité d'Entreprise digitalisé
- Revue fiscale indépendante
- Documentation
- Assistance BIC/BNC
- Télétransmission liasse
- Procédure DECLOVER
- Analyse du FEC
- Statistiques

en options :

- TOUTAPPRENDRE : 30,00 € TTC par an et par accès
- Examen de Conformité Fiscale : 200,00 € TTC par an
- Formations : prix selon formation

Votre suivi comptable :

☐ J'ai confié la tenue de ma comptabilité et/ou l'établissement de ma déclaration professionnelle à un professionnel de la comptabilité : nom du cabinet : _____
son adresse : _____
nom du responsable du dossier : _____
ou
☐ J'assure moi-même la tenue de ma comptabilité et l'établissement de ma déclaration professionnelle

Je déclare avoir pris connaissance des engagements reproduits au verso, et j'adhère, par le présent Bulletin d'Adhésion, à l'Organisme de Gestion ARCOLIB

Signature précédée de la mention manuscrite
"LU ET APPROUVÉ"

Fait à _____ le _____

Vos engagements

En adhérant à l'Organisme de Gestion ARCOLIB, je prends l'engagement de respecter ses Statut et Règlement Intérieur des adhérents, et notamment :

- de lui adresser mes éléments comptables et fiscaux professionnels, chaque année
- de payer la cotisation annuelle dès son appel, et tant que durera mon adhésion. En cas de retard de paiement, seront exigibles, conformément à l'article L.441-6 du Code de Commerce, une indemnité calculée sur la base de trois fois le taux de l'intérêt légal en vigueur, ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 € (décret 2012-1115 du 02/10/2012)
- la reconduction tacite de cette adhésion, pour chaque exercice fiscal
- de rompre cette adhésion avant le dernier trimestre de l'année précédant celle de sa reconduction tacite.

Je donne expressément Mandat à l'Organisme, par le présent Bulletin d'Adhésion, pour la dématérialisation et la télétransmission aux services des Finances Publiques de mes déclarations professionnelles, leurs annexes, et les éléments prévus par la procédure DECLOVER, par l'intermédiaire du Partenaire EDI de son choix.

Protection des données

Les informations recueillies sont nécessaires pour votre adhésion.

Elles font l'objet d'un traitement informatisé et sont destinées au traitement de votre dossier par ARCOLIB.

En application des articles 389 et suivants de la loi du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant.

Pour exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, vous pouvez vous adresser à ARCOLIB, dont les coordonnées figurent en en-tête.

AVANTAGES SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

- **Dynabuy**, plateforme d'achats pour les besoins professionnels et les plaisirs personnels (inclus dans l'adhésion),
- **Mozaik.co**, du contenu Presse, Livres & BD, ainsi que des Vidéos en illimité à tarif préférentiel.



AUTOMATISATION COMPTABLE

Pilotz, le logiciel comptable créé par nos équipes, pour vos petits dossiers.



EXAMEN DE CONFORMITÉ FISCALE

Un audit poussé pour entretenir une relation de confiance avec l'Administration.
(LMP uniquement)

REVUE FISCALE EXTERNALISÉE

Un regard expert sur les clôtures d'exercices.



Rennes

8 pl du colombier
BP 40415
35004 RENNES Cedex

Paris

15 avenue Trudaine
75009 PARIS