



15ème législature

Question N° : 18375	De Mme Christine Hennion (La République en Marche - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse > Régime administratif et fiscal du bail mobilité	Analyse > Régime administratif et fiscal du bail mobilité.
Question publiée au JO le : 02/04/2019 Réponse publiée au JO le : 02/07/2019 page : 6135 Date de changement d'attribution : 09/04/2019		

Texte de la question

Mme Christine Hennion attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le régime administratif et fiscal applicable au bail mobilité. Créé par l'article 107 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, le bail mobilité est un contrat de location d'un logement meublé d'une durée d'un à dix mois, non renouvelable et non reconductible. Flexible, il s'adresse aux Français en situation de mobilité pour qui le logement représentait un frein à l'emploi, aux études ou à la formation. Le bail mobilité répond ainsi à une demande et à des besoins locatifs tout en apportant certaines garanties aux propriétaires. Sur le plan administratif, la location meublée nécessite du bailleur qu'il s'enregistre auprès d'un centre de formalités des entreprises afin de faire connaître l'existence de son activité et se voir attribuer un numéro SIRET. Sur le plan fiscal, le 5° bis de l'article 35 du code général des impôts prévoit que tout revenu réalisé par une personne qui donne en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés présente le caractère de bénéfices industriels et commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu. Selon qu'il soit qualifié de loueur professionnel ou non professionnel, le bailleur peut opter pour trois régimes d'imposition distincts que sont le régime de la microentreprise, le régime réel d'imposition ou le régime du réel normal. En fonction de sa situation, le bailleur peut également être soumis à la cotisation foncière des entreprises. Une telle complexité administrative et fiscale, en l'absence de régime dédié, n'apparaît pas en adéquation avec l'objectif de souplesse recherché lors de la création du bail mobilité. Elle lui demande, dans ces conditions, quelles mesures le Gouvernement entend mettre en œuvre pour favoriser la démocratisation du bail mobilité.

Texte de la réponse

La location de locaux d'habitation meublés est une activité dont les profits sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux par détermination de la loi, qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non. Dans tous les cas, l'exercice de l'activité de loueur en meublé nécessite, comme pour toute activité commerciale, l'accomplissement de formalités d'immatriculation et la détermination du régime d'imposition. L'inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises s'effectue une fois, au démarrage de l'activité, afin de faire connaître l'existence de celle-ci et obtenir un numéro SIRET. Concernant les modalités d'imposition, lorsque les recettes annuelles générées par l'activité sont inférieures à 70 000 €, le loueur en meublé relève de plein droit du régime « micro BIC » qui prévoit un abattement forfaitaire de 50 % afin de tenir compte des charges afférentes au bien loué. Dans ce cas, les obligations comptables (tenue d'un livre d'achats et recettes) et déclaratives (report du montant des recettes dans la déclaration de revenus) sont très simples et peu contraignantes.

Le loueur en meublé peut aussi opter pour un régime réel d'imposition lui permettant d'imputer sur ses revenus les charges réelles supportées pour l'exercice de l'activité, ce qui peut se révéler plus avantageux lorsque les coûts engagés pour la mise en location du bien (travaux, mise aux normes.) sont importants. Enfin, conformément aux dispositions du I de l'article 35 bis du CGI, il est rappelé que les personnes qui louent ou sous-louent, en meublé, une ou plusieurs pièces de leur habitation principale peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu pour les produits issus de cette location, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale (ou temporaire si le preneur est un travailleur saisonnier) et que le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Dans cette situation, aucune formalité fiscale particulière n'est requise. Les règles fiscales ainsi rappelées, applicables aux loueurs en meublé dans le cadre d'un contrat de bail classique ou d'un bail mobilité, paraissent déjà offrir la souplesse attendue et ne comportent pas de contraintes excédant celles inhérentes à l'exercice de toute activité commerciale.