

Loueur en meublé et réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité



Textes de références :

CGI art.199 quater B

Art.22 LDF 2018

L'adhésion à un centre de gestion agréé permet d'éviter une majoration du résultat fiscal (en cas de résultat positif) sur les déclarations fiscales 2022.

Même dans le cas d'un déficit d'exploitation, un loueur en meublé non professionnel peut avoir intérêt à adhérer à un centre de gestion agréé.

En effet, il peut bénéficier de la **réduction d'impôt pour frais de comptabilité** limitée **aux deux tiers** des dépenses payées et plafonnée à 915 €/an qui lui permet de couvrir la quasi-totalité des frais de tenue de comptabilité tout en assurant une plus grande sécurité des déclarations fiscales établies et examinées par des professionnels de la comptabilité.

Il faut pour cela satisfaire simultanément aux trois conditions suivantes :

- . être assujettis à l'**impôt sur le revenu** (BIC) ;
- . avoir la qualité d'**adhérents** à un centre de gestion agréé ;
- . avoir réalisé un **chiffre d'affaires** ou de recettes inférieur aux limites du régime-micro et avoir **opté** pour un mode réel de détermination du résultat.

Les dépenses prises en compte au titre de la réduction d'impôt ne sont pas admises dans les charges déductibles (CGI art.39.7). Il faut donc les réintégrer fiscalement.

Loueurs en meublé :

Le BOI-DJC-OA-20-30-10-10 n°270 précise :

« Les loueurs en meublé exerçant ou non à titre professionnel, peuvent adhérer à un centre de gestion agréé et bénéficier des avantages fiscaux correspondants. »

Chiffre d'affaires à ne pas dépasser :

| Limites CA BIC (*) | Année 2022 | Années 2023, 2024, 2025 |
|----------------------|------------|-------------------------|
| Meublés touristiques | 176 200 € | 188 700 € |
| Meublés d'habitation | 72 600 € | 77 700 € |

(*) Loueur en meublé : limite prestation de services (meublés d'habitation)

Sauf locations de gîtes ruraux, de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes : limite achat-revente (meublés touristiques)

En cas de **pluralité d'activités** relevant de **catégories d'imposition distinctes** (BIC/BNC/BA), la réduction d'impôt est appliquée et plafonnée au niveau de chaque catégorie de revenus.

Ex : Infirmière (BNC) & Loueur en meublé BIC (CA 30 000 €)

=> Réduction d'impôt pour frais de comptabilité applicable pour le loueur en meublé

En revanche, un contribuable exerçant **plusieurs activités** relevant de la **même catégorie d'imposition** dans plusieurs établissements est regardé comme exploitant une seule entreprise.

A noter que les indivisions ne peuvent pas bénéficier de cette réduction d'impôt car elles sont soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Pour autant, la circonstance qu'un immeuble appartienne à un couple marié, selon le régime de la communauté légale ou de la séparation de biens, ne fait pas obstacle à ce qu'un seul des membres du couple déclare exercer l'activité de loueur en meublé et puisse ainsi bénéficier de cette réduction d'impôt.

Comment obtenir la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité ?

- s'assurer que vous respectez les conditions pour en bénéficier (entreprise individuelle, adhérent CGA, limite de chiffre d'affaires etc.)

- faire apparaître le montant de vos frais de comptabilité (honoraires d'expert comptable et cotisation de votre centre de gestion agréé) sur votre déclaration de revenus professionnels (2031), dans la case **crédit d'impôt frais de comptabilité**.

- faire apparaître le crédit d'impôt sur votre déclaration de revenus personnels (déclaration complémentaire 2042 Indiquez case 7FF, le montant de vos frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion agréé. Vous bénéficierez d'une réduction d'impôt d'un montant maximum de **915 €**. Vous pouvez déduire l'excédent éventuel de vos résultats d'exploitation. Indiquez ligne 7FG le nombre d'exploitations pour lesquelles vous demandez cette réduction d'impôt.

Le **crédit d'impôt pour frais de comptabilité** s'applique alors automatiquement.

Rappel : il ne s'agit pas vraiment d'un crédit d'impôt mais plutôt d'une réduction d'impôt. La réduction d'impôt vient bien en diminution de l'impôt qui est dû. Mais si vous ne payez pas d'impôt sur le revenu, la réduction d'impôt, ne vous est pas remboursée.

En résumé :

- La location en meublé au régime réel est une alternative très avantageuse à la location à nue car il est possible d'imputer toutes les charges, sans limitation, et procéder à l'amortissement des immeubles entrant dans l'activité conformément à l'article 39C du CGI.
- Un loueur en meublé peut bénéficier de la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion agréé même en l'absence de bénéfice. Cet avantage vient en réduction de l'impôt sur le revenu à payer.