

Image not found or type unknown



Déclaration revenus locatifs

Par **franck2**, le **24/03/2025** à **23:00**

Bonjour,

je suis propriétaire bailleur d'un logement meublé (longue durée) et d'un logement nu.

Pour le premier, en 2024, j'ai perçu un peu plus de 10.000 euros de loyer (pour le logement meublé).

Pour le deuxième, en 2024, j'ai perçu un peu plus de 5000 euros.

Je suis à plus de 15.000 de loyers encaissés pour les deux logements en 2024.

Pourriez-vous me dire comment déclarer ces loyers pour la prochaine déclaration fiscale?

Je vous remercie.

Par **franck2**, le **24/03/2025** à **23:07**

Je précise que je n'ai pas d'emprunt sur ces biens et que je ne pourrais déduire, selon le type de déclaration retenu, que des "éléments basiques" (type frais de gestion, assurance;;;)

Merci à vous!

Par **Pierrepaulejean**, le **25/03/2025** à **08:54**

bonjour

avez vous pris connaissance de la notice de la déclaration 2044 ?

Par **john12**, le **25/03/2025** à **19:12**

Bonjour,

Vous ne dites pas si 2024 constitue le début de votre location meublée et de la location nue. Je suppose toutefois qu'il s'agit d'un début d'activité locative en 2024, puisque vous demandez comment déclarer ces revenus.

Il y aurait beaucoup à dire. Pour commencer et si vous ne connaissez pas la matière, il faut déjà dire que la location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale, imposable au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), alors que la location nue relève des revenus fonciers.

Pour les revenus fonciers, dans la mesure où vos loyers bruts n'excèdent pas 15000 € annuels, vous relevez du **régime micro foncier**, avec toutefois possibilité d'opter, **irrévocablement pour 3 ans**, pour le régime du réel. En régime micro, il vous suffit de porter vos loyers bruts, encaissés au cours de l'année d'imposition, sur la 2042, à la rubrique "Revenus fonciers-régime micro foncier" et l'administration applique automatiquement un abattement forfaitaire pour frais de 30 %, censé couvrir l'ensemble des frais et charges. Si vos charges étaient supérieures au forfait de 30 %, ce qui ne semble pas être le cas pour vous, vous pourriez opter pour le réel, en déposant une déclaration spéciale 2044 sur laquelle est déterminé le revenu net foncier, après déduction des charges réelles, hors amortissement. Les revenus nets fonciers supportent, outre l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux, au taux global de 17.20 %

Pour la location meublée, comme déjà dit, elle relève des BIC et nécessite de déclarer, dans les 15 jours du début d'activité, le début d'activité sur le **guichet des formalités des entreprises**, ce qui vous permettra d'obtenir un n° SIRET et de créer un compte fiscal professionnel pour cette activité, compte vous permettant de payer la CFE (cotisation foncière des entreprises) dont vous devriez être redevable.

Pour l'imposition de la location meublée, dans la mesure où vos loyers bruts n'excèdent pas 77700 €, vous relevez du **régime micro BIC**. Il est cependant possible d'opter pour le régime du réel (avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultats, soit en principe avant le 19 mai 2025, si vous avez démarré l'activité en 2024). En régime de croisière, hors année de création donc, l'option doit être formulée, avant la date limite de dépôt de la déclaration de revenus de l'année précédente, soit par exemple en mai ou juin 2024 pour les loyers de 2024).

En régime micro BIC, la déclaration est simplifiée. Il suffit de porter vos loyers bruts sur la 2042-C-PRO, à la rubrique "locations meublées non professionnelles" et un abattement forfaitaire pour frais de 50%, censé couvrir tous les frais et charges, est automatiquement appliqué. Le revenu net, après abattement, sera imposé à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 17.20 %.

En régime réel, une déclaration de résultats doit être déposée et donc une comptabilité doit être tenue. L'avantage est de pouvoir déduire l'amortissement du bâtiment, hors valeur du terrain. Cependant, la nouvelle loi de finances pour 2025 a prévu de réintégrer les amortissements déduits à la plus-value de cession, ce qui a réduit sensiblement les avantages exorbitants attachés au régime réel de la location meublée non professionnelle. Je ne pense pas que le régime réel vous intéresse, mais je l'ai évoqué pour faire une présentation générale du régime de la location meublée.

Restant disponible, si besoin,

Bien cordialement.

Par **franck2**, le **25/03/2025** à **22:15**

Merci beaucoup pour votre réponse très complète.

Première question : je n'ai pas de numéro de SIRET car je n'ai pas fait de déclaration auprès du guichet des formalités des entreprises. Vraiment, je ne savais pas que je devais procéder à cette formalité ? Comment faire désormais ? Est-ce que je risque quelque chose ? Je suis un peu inquiet...

Par **john12**, le **25/03/2025** à **22:46**

Si vous avez débuté la location meublée en 2024, vous devriez pouvoir régulariser, sans trop de problèmes. Faites l'inscription au plus tôt. Vous déclarerez ensuite, en mai ou juin. Dans cette hypothèse, vous ne risquez pas grand chose, puisque les revenus seront déclarés dans les délais. Votre cas, retard dans la déclaration de la création d'activité, est assez courant, en matière de location meublée. Ne vous inquiétez pas trop et rectifiez.

Cdt