Compléter ses revenus une fois à la retraite : louer un bien autrement

04/02/2020

Pourquoi louer sur de courtes durées ?

Investir dans la pierre fait partie des moyens habituels de générer des revenus supplémentaires à la retraite. Vous pouvez louer un bien immobilier en meublé ; dans ce cas, sous réserve de ne pas dépasser 70 000 € de revenus locatifs par an, vous ne payez l'impôt sur le revenu que sur 50 % des loyers perçus. SI vous choisissiez l'option de location à vide, votre impôt se fera sur 70 % des loyers perçus si vous dépassez 15 000 € de revenus locatifs.

Mais au cours des dernières années, des plateformes se sont développées sur Internet pour louer des biens sur de courtes durées.

Plusieurs formules sont envisageables :

- louer une résidence secondaire pendant les périodes où on ne l'occupe pas ;
- louer ou sous-louer sa résidence principale pendant les vacances ;
- louer ou sous-louer ponctuellement une partie de sa résidence principale.

Ces différentes possibilités relèvent de la location en meublé de tourisme et génèrent des revenus qu'il faut déclarer aux services fiscaux.

Il n'est pas nécessaire d'être propriétaire de son logement pour le louer. Si vous êtes locataire, vous pouvez sous-louer tout ou partie de votre logement. Mais vous aurez alors besoin de l'autorisation écrite de votre propriétaire.

Louer en meublé pour de courtes durées via Internet peut permettre d'optimiser sa résidence immobilière (par exemple après le départ des enfants), tout en offrant de meilleurs rendements que la location longue durée. Mais attention, il y a

des règles très précises à respecter, et qui évoluent régulièrement !

Les conditions des locations de courte durée

Pour louer le bien immobilier que vous habitez et/ou possédez, un minimum de démarches sont nécessaires. Attention : la loi est de plus en plus stricte, en particulier depuis la loi Elan (Évolution du logement et aménagement numérique) du 23 novembre 2018, qui renforce les contrôles et fixe des amendes importantes.

Les démarches vis-à-vis des impôts

Vous devez déclarer votre activité au répertoire Sirène de l'Insee, pour obtenir un numéro Siret qui vous servira lors de la déclaration d'impôts. Vous pouvez télécharger le formulaire en ligne.

Les démarches vis-à-vis des services municipaux

Les obligations sont différentes suivant que le meublé de tourisme est votre résidence principale ou secondaire, et suivant son emplacement géographique.

Si vous louez votre résidence principale à la retraite

Les conditions dépendent de la situation géographique de votre logement. **La première étape est donc de vous renseigner auprès de votre mairie sur les formalités requises.** Pour que votre habitation soit considérée comme votre résidence principale, vous devez y résider au moins 8 mois par an. Vous ne pouvez pas louer le logement plus de 120 jours par an.

Certaines grandes villes[1] ont mis en place un système d'enregistrement préalable obligatoire en ligne, auquel il faut procéder avant de commencer à louer. Cette possibilité concerne toutes les villes de plus de 200 000 habitants, mais aussi les villes de la petite couronne parisienne et d'autres communes ou zones en tension (à certaines conditions). Il convient donc de se renseigner auprès de la mairie, en demandant spécifiquement si le système d'enregistrement prévu à l'article 324-1-1 du code du tourisme a été mis en place. Il s'agit d'un système en ligne sur lequel vous vous inscrivez, en précisant bien que le logement est votre habitation principale. Vous obtenez un numéro d'enregistrement, à préciser sur l'annonce. La mairie peut ainsi vérifier que vous ne louez pas le logement plus de 120 jours dans l'année.

Au-delà de 120 jours, votre logement devient résidence secondaire et les règles sont différentes. Cette limite peut s'appliquer également si vous louez une partie de votre logement. Depuis la loi Elan, le fait de ne pas s'enregistrer peut être puni d'une amende allant jusqu'à 5 000 €. Le fait, dans les villes soumises à obligation d'enregistrement préalable, de dépasser 120 jours de location de votre résidence principale sans la déclarer résidence secondaire, peut donner lieu à une amende maximale de 10 000 €.

[1]Au 1er janvier 2019, ces villes sont Aix-en-Provence, Annecy, Bordeaux, Levallois-Perret, Lille, Lyon, Martigues, Menton, Neuilly-sur-Seine, Nice, Nîmes, Paris, Roquebrune-Cap-Martin, Saint-Cannat, Saint-Paul-de-Vence, Sète, Versailles et Villeneuve-Loubet.

Ailleurs, aucune formalité n'est nécessaire pour louer votre résidence principale. La limite de 120 jours ne doit être respectée que si vous louez l'ensemble du logement (elle ne s'applique pas si vous n'en louez qu'une partie).

Si vous louez votre résidence secondaire à la retraite

La même distinction géographique s'applique, mais avec des procédures différentes.

À Paris et dans les villes en tension qui l'ont décidé, la location de résidences secondaires est très restreinte. Outre la déclaration préalable en ligne décrite
ci-dessus, pour l'obtention du numéro d'enregistrement, vous devez demander à la mairie une autorisation de changement d'usage du logement. Elle ne vous sera accordée que si vous mettez en location, par ailleurs, un autre logement équivalent, dans le même arrondissement, à usage d'habitation, en compensation.

Dans les autres grandes villes (toujours suivant la même définition,**plus de 200 000 habitants et petite couronne parisienne**), la déclaration et l'autorisation de changement d'usage sont requises, mais pas la mise en location d'un autre logement en compensation. Selon les villes, la déclaration peut se faire directement à la mairie (sans obtention de numéro) ou par le biais du système en ligne lorsqu'il existe (avec obtention d'un numéro d'enregistrement).

Ailleurs, seule la déclaration est demandée. Elle se fait auprès de la mairie, sans numéro d'enregistrement.

Les plateformes collaboratives de type Airbnb, ainsi que tous les sites d'annonces ou tout intermédiaire, ont l'obligation de vous informer de toutes ces formalités, de vous faire signer une déclaration sur l'honneur selon laquelle vous êtes en règle (en précisant si le logement loué est votre résidence principale). Elles doivent publier avec votre annonce le numéro d'enregistrement dans les communes où il est demandé.

Par ailleurs, dans les communes où il existe un système de déclaration en ligne avec numéro d'enregistrement, les plateformes ont l'obligation de transmettre à la mairie, sur demande de celle-ci, le nombre de jours pendant lesquels vous avez loué votre logement pendant l'année. Elles doivent bloquer votre annonce lorsque vous dépassez la barre des 120 jours.

Cas particulier : si vous louez 1 ou plusieurs chambres de votre logement principal à la retraite

Suivant les services associés, la location peut avoir 2 statuts : chambre chez l'habitant ou chambre d'hôte.

La chambre chez l'habitant doit faire au minimum 9 m² et comporter une fenêtre. Elle obéit par ailleurs aux règles de la location de la résidence principale (voir ci-dessus).

La chambre d'hôte implique davantage d'obligations, en plus de cette taille minimale :

- vous ne pouvez louer que 5 chambres au maximum, et vous ne pouvez pas accueillir plus de 15 personnes en même temps ;
- chaque chambre doit avoir un accès à une salle d'eau et à des WC, et vous devez fournir le linge de maison ;
- la location doit comprendre le petit-déjeuner (vous êtes donc tenu d'être présent pendant la location) ;
- vous devez déclarer l'activité à la mairie et à la Chambre de commerce (s'il ne s'agit que d'une activité de complément, vous n'avez pas besoin d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés).

La fiscalité sur les locations de courte durée

L'impôt sur le revenu

Les revenus tirés de la location de meublé de tourisme sont à déclarer comme bénéfices industriels et commerciaux, avec le numéro de Siret associé.
Ils bénéficient d'un abattement :

- de 71 % pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme classés. Il est possible, en effet, d'obtenir le classement « meublé de tourisme » auprès d'Atout France, en remplissant certains critères. À condition de ne pas dépasser 170 000 € de loyers perçus dans l'année ;
- de 50 % dans les autres cas, à condition de ne pas dépasser 70 000 € de loyers perçus dans l'année.

Au-delà de ces plafonds, il faut déclarer au régime réel, en déduisant les frais engagés.

Si vous louez une pièce de votre habitation principale, vous êtes exonéré d'impôt en dessous de 760 € perçus dans l'année. Au-delà, vous êtes imposable sur la totalité.

Depuis le 1er juillet 2019 (ou plus tôt si l'arrêté prévu paraît avant cette date), les plateformes de location en ligne ont l'obligation de transmettre au fisc (et de vous transmettre également) le détail des revenus que vous avez perçus par leur intermédiaire. Cet envoi doit avoir lieu avant le 31 janvier de l'année suivante. Le fisc transmet à son tour aux organismes sociaux les mêmes éléments.

Les charges sociales

Si vous avez réalisé moins de 23 000 € de chiffre d'affaires en location meublée de tourisme, vous acquittez les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine, à hauteur de 17,2 %, en même temps que vous payez votre impôt sur le revenu.

Au-delà, et jusqu'à 70 000 € de chiffre d'affaires (ou 170 000 € pour les meublés de tourisme classés), vous êtes soumis aux cotisations du régime de la micro-entreprise (22 %, ou 6 % pour les meublés de tourisme classés). Ces cotisations sont versées mensuellement ou trimestriellement via le portail net-entreprise.

Pour les chambres d'hôtes, le seuil n'est pas de 23 000 € mais de 5 165 €. En dessous de ce seuil, vous payez 17,2 % de cotisations sur les revenus du patrimoine. Au-delà, et jusqu'à 170 000 € de chiffre d'affaires, vous pouvez bénéficier du régime de la micro-entreprise. Vous acquittez alors 12,8 % de charges sociales.

La taxe de séjour

En principe, vous devez collecter la taxe de séjour auprès de vos locataires, et la reverser au fisc. Mais en général les plateformes de mise en relation sur Internet se chargent de cette formalité.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à prendre conseil auprès de votre mairie et de votre centre des impôts ! La réglementation évolue très vite sur ces questions.

Ce qu'il faut retenir sur les locations de courte durée

Les démarches sont différentes si vous louez votre résidence principale ou secondaire, et si celle-ci est implantée dans une zone sous tension ou dans une commune de plus de 200 000 habitants. Dans certains cas, vous devrez déclarez votre location, voire la limiter à 120 jours par an.

Si vous louez 1 ou plusieurs chambres de votre logement principal à la retraite, certaines obligations supplémentaires s'appliquent (en termes d'espace, d'aménagement, etc.).

Les revenus tirés de ces locations doivent être déclarés, mais ils bénéficient d'un abattement, de 50 à 71 %. Au-delà de 23 000 € de chiffres d'affaires en location meublée, vous devez payer les prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %. Enfin, vous devez collecter la taxe de séjour auprès de vos locataires et les reverser au fisc.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme