

FEVRIER 2019  
n°280

## SOMMAIRE

**Pages 1 à 3 :**  
**Les clefs pour louer  
votre résidence  
principale ou  
secondaire en  
toute quiétude**

**Page 4 :**  
**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## LES CLEFS POUR LOUER VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE EN TOUTE QUIETUDE

Pour bon nombre de particuliers, **louer sa résidence principale ou sa résidence secondaire** est devenu une solution incontournable en vue de rentabiliser son immobilier de jouissance. Grâce à internet et à l'essor des plateformes collaboratives, cette opération est désormais très accessible mais aussi très profitable puisqu'elle cible une clientèle à l'échelle mondiale désireuse de séjourner temporairement en France.

Les épargnants oublient toutefois que ce type d'activité est soumis à une réglementation stricte et se lancent dans la location saisonnière sans connaître leurs obligations administratives, fiscales et sociales. Consciente de notre tempérament latin prônant un certain laxisme au regard de ces obligations, l'administration n'a cessé de renforcer la réglementation au fil des années, notamment par le biais de la loi de finances pour 2016 et la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Si vous avez pour habitude de louer votre résidence principale ou secondaire, ou si vous envisagez de le faire, lisez attentivement cette lettre pour connaître vos obligations et éviter ainsi tout désagrément.

**La location de sa résidence principale ou secondaire est assimilée à la location d'un meublé de tourisme** et doit respecter les conditions suivantes :

- Une mise à disposition de l'habitation à l'usage exclusif du locataire interdisant au propriétaire d'y séjourner durant la période de location.
- Une durée de location de courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois) qui ne peut excéder 90 jours par locataire.
- Une location réservée à une clientèle de passage excluant toute possibilité pour le locataire d'élire domicile dans le bien loué.
- Une durée totale de location du logement ne pouvant excéder 120 jours par année civile. Cette limite des 120 jours ne s'applique qu'à la résidence principale et ne concerne que certaines villes.

La location d'un meublé de tourisme étant, par nature, une activité commerciale, elle nécessite quelques vérifications préalables. A titre d'exemple, si le logement fait partie d'une copropriété, vous devez vous assurer que le règlement ne comprend pas de clause « d'habitation exclusivement bourgeoise », interdisant toute activité professionnelle. Si vous êtes locataire de votre résidence principale et que vous souhaitez sous-louer ce logement vous devrez également obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire et veiller à ne pas appliquer au sous-locataire un loyer supérieur au vôtre.

Si **votre résidence principale** se situe à Paris, Annecy, Aix en Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse ou Tours, vous devez obtenir **un numéro de déclaration qui sera à rappeler dans toutes les offres de location**. Pour ce faire, il convient de déposer en mairie le Cerfa 14004\*03 intitulé « Déclaration en mairie des meublés de tourisme » dûment complété.

Cette déclaration est également obligatoire pour la location de votre résidence secondaire, et ce quelque soit son emplacement. Si vous omettez de déclarer votre logement, vous encourez une amende de 5 000 €. En outre, si **votre résidence secondaire** se situe dans l'une des villes susmentionnées, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne ou dans toute commune de plus de 200 000 habitants, **vous devez fournir une autorisation de changement d'usage du logement**. Le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende pouvant atteindre 50 000 €.

Pour information, si vous faites appel à une **plateforme internet** pour la mise en location du logement, celle-ci est tenue de vous informer préalablement de vos obligations déclaratives. Avant la publication de l'annonce de location, vous devez lui fournir une attestation sur l'honneur indiquant que vous avez bien rempli vos obligations préalables et lui communiquer, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement. Vous devez également stipuler si la location porte sur votre résidence principale ou secondaire. **Dans le cas où le logement concerné est votre résidence principale, la plateforme a l'obligation de déconnecter l'annonce dès que le logement atteint les 120 jours de location par année civile**. Elle doit également fournir à la mairie le décompte des jours de location du logement si celle-ci lui en fait la demande. Par ailleurs, la plateforme doit vous fournir en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions annuelles opérées par son intermédiaire. Afin de limiter les omissions, sachez que ces éléments ont vocation à être télétransmis aux services fiscaux. **Si vous ne faites pas appel à une plateforme internet**, la mairie est en droit de vous demander le décompte des jours de location en vue de vérifier le respect de la limite des 120 jours et la collecte de la taxe de séjour. En effet, certaines communes imposent une **taxe de séjour** à collecter auprès du vacancier et à reverser à la commune. Si vous faites appel à une plateforme internet comme intermédiaire, la collecte de la taxe de séjour lui incombe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale ou qu'il s'agisse de votre résidence secondaire, l'inscription au répertoire Sirène de l'INSEE est requise.** Pour ce faire, il suffit d'adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué le formulaire Cerfa 11921\*04 ou P0i dénommé « Déclaration de début d'activité / Personne physique / exercice d'une activité non salariée indépendante ». Après l'accomplissement de cette démarche, l'INSEE vous attribuera un numéro SIRET qui devra être reporté sur votre déclaration complémentaire de revenus (2042 C PRO). En effet, les revenus tirés de la location en tant que loueur meublé non professionnel sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Notons que l'article 35 bis du CGI vous permet de ne pas déclarer les revenus de la location meublée d'une pièce de votre résidence principale si elle constitue la résidence principale du locataire (chambre étudiant) et si le loyer annuel au mètre carré ne dépasse pas 185 € en Ile-de-France et 136 € dans les autres régions. De même, dans le cas où vous louez une chambre d'hôtes, aucune déclaration fiscale n'est nécessaire si le produit de la location est inférieur à 760 € TTC par an.

Sachez qu'il est possible de demander le **classement de votre logement meublé de tourisme**. Comme pour les hôtels, des étoiles sont attribuées au logement afin d'indiquer au client le niveau de confort et d'équipement. Le classement permet également de bénéficier de certains avantages fiscaux tels que l'abattement forfaitaire spécifique sur les revenus de location au titre du régime des micro-entreprises et, sous certaines conditions, l'exonération de taxe d'habitation et taxe foncière. Il permet aussi d'éviter l'application d'une taxe de séjour majorée. La demande de classement s'effectue auprès de l'organisme évaluateur accrédité de votre choix à l'aide du Cerfa 11819\*03 dénommé « Demande de classement d'un meublé de tourisme ». L'organisme évaluateur effectue alors une visite de classement du logement et remet un certificat de visite. A réception de ce dernier, vous disposez de 15 jours pour refuser la proposition de classement. A défaut, et passé ce délai, le classement est acquis. La décision est valable 5 ans et doit être affichée de manière visible à l'intérieur du meublé.

Vous pouvez aussi pratiquer la location de **chambre d'hôtes**. Cela consiste en la location de chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées assorties de prestations (au minimum le petit déjeuner et la fourniture du linge de maison). A la différence du meublé de tourisme, **vous devez être présent sur les lieux** et respecter certaines conditions de location. Ainsi, les chambres d'hôtes doivent être situées dans votre habitation et chacune doit permettre l'accès à une salle d'eau et WC. Le logement doit satisfaire aux normes réglementaires d'hygiène, de sécurité et de salubrité. Vous ne pouvez pas louer plus de 5 chambres par habitation ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. La location de chambre d'hôtes est soumise aux mêmes obligations de transparence que l'hôtellerie en matière d'affichage des prix et de facturation. En effet, les prix doivent être affichés à l'extérieur et à l'intérieur du logement. En outre, une note comprenant le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation ainsi que le total de la somme due doit être remise à chaque client. Cette facture est établie en double exemplaire et l'original est remis au client. Le non-respect de ces obligations est passible d'une amende pouvant atteindre 3 000 €.

L'ensemble de ces démarches accomplies avec succès, vous êtes autorisé à louer votre résidence principale ou secondaire. **Dès lors, se pose la question du traitement fiscal et social des revenus issus de la location.** Comme évoqué précédemment, **les revenus tirés de ces locations sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Une distinction doit être faite entre la location meublée de tourisme classique et les meublés de tourisme classés et chambre d'hôtes.

**Si les revenus issus de la location ne dépassent pas 70 000 € pour une location meublée de tourisme ou 170 000 € pour les meublés de tourisme classés et chambre d'hôtes, vous pouvez opter pour le régime d'imposition des micro-entreprises**, à défaut le régime réel s'appliquera. Le régime micro-entreprise se caractérise par sa simplicité puisque les obligations déclaratives se limitent au report du montant total des recettes locatives (loyers et charges locatives appelés au locataire) sur la déclaration des revenus des professions non salariées (2042 C PRO).

Le montant taxable est déterminé par l'administration fiscale après l'application d'un abattement de 50 % sur les locations de meublés de tourisme classiques. Dans le cas de la location de meublés de tourisme classés ou de chambre d'hôtes, l'abattement est fixé à 71 % de sorte qu'une quote-part de 29 % des loyers se trouve être imposable. Ainsi, si la location de votre résidence secondaire a généré une recette de 20 000 €, vous serez taxé sur 10 000 € (50 % de 20 000 €). Si votre logement est un meublé de tourisme classé, le montant taxable sera limité à 5 800 € (29 % de 20 000 €). Le montant minimum de l'abattement étant fixé à 305 € et 760 € pour les chambres d'hôtes, il en découle que si vos recettes sont inférieures à ces montants, elles ne sont pas imposées. Par nature, l'abattement forfaitaire couvre la globalité des charges, autrement dit, le régime micro-entreprise ne permet pas la déduction des charges réellement supportées. Le bénéfice imposable correspond donc au montant de vos revenus déclarés, diminué de l'abattement de 50 % ou 71 % calculé automatiquement par l'administration fiscale. Il est ajouté à vos autres revenus pour être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ou cotisations sociales.

Le choix du régime fiscal s'opère au début de l'activité via la déclaration de début d'activité P0i. Rappelons que si vos recettes restent inférieures à 70 000 € ou 170 000 €, vous avez la possibilité d'opter pour le régime micro-entreprise, à défaut le régime réel est applicable. Ce dernier est valable pour une durée de deux ans et se renouvelle automatiquement. Si vous souhaitez revenir au régime micro-entreprise, il suffit d'adresser une lettre au Service des Impôts des Entreprises (SIE) dont vous dépendez. Dans les faits, si vos charges réelles sont supérieures à l'abattement forfaitaire, il devient intéressant d'étudier le passage au régime réel. Ce dernier s'applique automatiquement sans possibilité d'option lorsque les revenus issus de la location meublée dépassent les limites du régime micro-entreprise (70 000 € ou 170 000 €). Dans ce cas, les charges sont déductibles pour leur montant réel y compris l'amortissement du bien. Ce régime étant calqué sur celui des entreprises, il requiert la tenue d'une comptabilité conforme au code du commerce et au plan comptable général. Il est donc d'usage de faire appel à un expert-comptable. Il faut également déposer une déclaration de résultat n° 2031.

**Sur le plan social, selon l'activité exercée et le montant des recettes annuelles, votre activité de loueur meublé dépend soit du régime des particuliers, soit de celui des professionnels.** Dans le premier cas, les loyers imposables sont assujettis aux prélèvements sociaux au même titre que les revenus du patrimoine et subissent un prélèvement de 17,20 %. Dans le second cas, le régime des indépendants s'applique, ouvrant droit aux prestations sociales (retraite, maladie, allocations familiales et prévoyance).

Si vous exercez une activité de **location meublée de tourisme, vous relevez nécessairement du régime social des indépendants au-delà de 23 000 € de recettes annuelles**. Si vos revenus restent inférieurs à ce seuil, vous êtes soumis aux prélèvements sociaux des revenus du patrimoine au taux de 17,20 %. Si vous opérez une activité de **location de chambre d'hôtes et si vos recettes annuelles excèdent le seuil de 5 100 €, vous êtes, là aussi, assujetti au régime social des indépendants**. En-deçà de 5 100 €, vous êtes soumis aux prélèvements sociaux et subirez une taxation de 17,20 %.

**Dans le cas de la mise en location d'un meublé de tourisme classique, si les revenus sont compris entre 23 000 € et 33 100 €** par an, vous pouvez choisir entre le régime social du micro-entrepreneur et celui de droit commun qui est, en l'occurrence, celui de la sécurité sociale des indépendants en remplacement du RSI. En cas d'option pour le régime du micro-entrepreneur, vous devez déclarer mensuellement ou trimestriellement vos recettes sur le site *lautoentrepreneur.fr*. Le taux global de cotisation sera de 22 %. **Si vos recettes annuelles excèdent 33 100 €,** vous êtes obligatoirement soumis au régime de la sécurité sociale des indépendants et devez déclarer annuellement vos bénéfices sur le site *net-entreprises.fr*. Il en est de même si vous êtes inscrit au RCS comme loueur en meublé professionnel. Précisons que si vos recettes sont comprises entre 33 100 € et 82 800 €, vous pouvez alors opter pour le régime social général. Cette option permet aux personnes ayant une activité salariée par ailleurs de ne pas devoir s'affilier auprès de deux régimes sociaux différents.

Si vous pratiquez la **location meublée de tourisme classée** et que les revenus annuels sont compris entre 23 000 € et 82 800 €, vous pouvez opter pour le régime social du micro-entrepreneur. Les modalités sont les mêmes que dans le cas de la location d'un meublé de tourisme classique. Le taux global de cotisation est en revanche limité à 6 %.

Concernant la **location de chambre d'hôtes**, vous pouvez opter pour le régime social du micro-entrepreneur si vos revenus annuels sont compris entre 5 100 € et 82 800 €. Les recettes sont à déclarer sur le site *lautoentrepreneur.fr* et le taux global de cotisation sera de 12,80 %. Si vos recettes excèdent 82 800 €, vous êtes soumis au régime de la sécurité sociale des indépendants et devez déclarer vos recettes annuellement sur le site *net-entreprises.fr*.

La location meublée touristique est en principe exonérée de **taxe sur la valeur ajoutée (TVA)** sans faculté d'option. Toutefois, si vos recettes **excèdent 82 800 €** et que vous réalisez au moins trois des **prestations para-hôtelières** suivantes (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle), vous devez facturer de la **TVA au taux réduit de 10 %**. Vous pourrez ainsi récupérer la TVA payée sur vos achats et vos frais.

**En conclusion, si vous pratiquez la location d'un meublé de tourisme ou l'envisagez, il est impératif de connaître les obligations qui vous incombent afin d'éviter toute déconvenue. Les organismes de contrôle veillent au grain.** En effet, avec le renforcement progressif de la réglementation et du contrôle de la location meublée de tourisme, le montant total des amendes infligées aux contrevenants a été multiplié par 46 entre 2016 et 2018. Il s'est établi à 2,1 millions d'euros l'année dernière. Le nombre d'annonces de location de meublé de tourisme se serait, lui, stabilisé, preuve que l'objectif de dissuasion porte ses fruits.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 31 janvier 2019

<b>Marchés des Actions</b>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 992,72	5,54%	5,54%	13,03%	19,85%
PARIS (CAC 40 GR)	13 146,70	5,59%	5,59%	25,14%	41,35%
PARIS (CAC Mid&Small)	12 080,63	6,56%	6,56%	12,03%	39,68%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 891,99	6,68%	6,68%	12,39%	22,43%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	3 159,43	5,26%	5,26%	3,75%	4,83%
NEW YORK (Dow Jones)	24 999,67	7,17%	7,17%	51,82%	58,45%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	7 281,74	9,74%	9,74%	57,82%	77,44%
FRANCFORT (Dax Xetra)	11 173,10	5,85%	5,85%	4,00%	20,06%
LONDRES (FTSE 100)	6 968,85	3,58%	3,58%	14,55%	7,04%
TOKYO (Nikkei 225)	20 773,49	3,79%	3,79%	18,58%	39,28%
MONDE (Msci World) en Euros	183,92	7,40%	7,40%	23,51%	47,29%

<b>Taux d'intérêt</b>	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,47%	-0,45%	-0,07%	0,55%	1,17%
ETATS-UNIS	2,38%	2,54%	2,54%	2,73%	2,95%
ROYAUME-UNI	0,67%	0,76%	0,89%	1,12%	1,65%
JAPON	-0,10%	-0,18%	-0,17%	-0,03%	0,44%

<b>Or et Devises</b>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	37 380 €	3,86%	3,86%	13,27%	25,82%
NAPOLEON	223,80 €	0,95%	0,95%	14,83%	25,73%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1446	-0,12%	-0,12%	5,70%	-15,32%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8718	-3,00%	-3,00%	14,27%	6,14%
EURO / 100 YENS	¥ 124,56	-0,85%	-0,85%	-5,02%	-9,82%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1377	1,01%	1,01%	2,71%	-6,90%

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 31 janvier 2019

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 350,35 milliards d'euros au 4eme trimestre 2018
DEFICIT PUBLIC 2017	59,3 milliards d'euros soit 2,6 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2018	2 322,3 milliards d'euros soit 99,3 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 4eme trimestre 2018
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 1,30 % en novembre 2018
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 1,50 % en décembre 2018
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 377 euros par mois à compter du 01/01/2019
SMIC (BRUT)	10,03 € au 01/01/2019 soit 1 521,22 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,60 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 2,46 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,74 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,10 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@magellanconseil.fr](mailto:magellanconseil@magellanconseil.fr) - [www.magellanconseil.fr](http://www.magellanconseil.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9