

SOSTENERE CHE, UN NON RESIDENTE IN FRANCIA SIA, PER LE LOCAZIONI AMMOBILIATE, AUTOMATICAMENTE UN LMP, IN QUANTO NON RAGGIUNGEBBE I 2 REQUISITI, RITENDO CONTRASTI SIA CON L'ARTICOLO 155 IV DEL CGI CHE CON L'ARTICOLO 197 A SEMPRE DEL CGI.

CON L'ARTICOLO 155 IV (VEDI OLTRE) IN QUANTO L'ESERCIZIO A TITOLO PROFESSIONALE IMPLICA LA PARTECIPAZIONE PERSONALE, DIRETTA E CONTINUA ALL'ACCOMPIMENTO DEGLI ATTI NECESSARI ALL'ATTIVITÀ (**l'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.**).

QUINDI UN **NON RESIDENTE PER DEFAULT NON POTRÀ MAI ESSERE CONSIDERATO UN LMP** PERCHÉ NON POTRÀ MAI SEGUIRE L'ATTIVITÀ COSÌ COME RICHIESTA DALLA LEGGE.

TUTTI I **NON RESIDENTI SONO AUTOMATICAMENTE DEI LMNP.**

CONTRASTA ANCHE CON L'ARTICOLO 197° IN QUANTO, NON È VERO CHE I REDDITI DI FONTE ESTERA, VOLENDO, NON POSSANO ESSERE TENUTI IN CONTO, AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE FRANCESI, IN QUANTO LA NORMA CITATA PREVEDE CHE, SE IL TASSO APPLICATO A LIVELLO MONDIALE FOSSE INFERIORE E DIMOSTRABILE AL 20-30 % APPLICABILE IN FRANCIA, PER I NON RESIDENTI, BE' ALLORA SI POTREBBE CHIEDERE L'APPLICAZIONE IN FRANCIA DEL TASSO MEDIO SUL REDDITO, DETERMINATO SECONDO LE REGOLE DEL WORLDWILE TAXATION.

RIGUARDO POI AI PRESUNTI VANTAGGI DEL LMP RISPETTO AL LMNP, SONO TUTTI DA DIMOSTRARE E COMUNQUE NON INTERESSANO I NON RESIDENTI.

IMPOTS.GOUV.FR

JE SUIS NON-RÉSIDENT. JE DONNE EN LOCATION UN BIEN MEUBLÉ, QUELLES SONT MES OBLIGATIONS FISCALES ?

Vous donnez en location des locaux meublés

Les revenus résultant de la location de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Ils doivent être reportés sur la déclaration complémentaire 2042-C-PRO dans la rubrique dédiée :

- revenus industriels et commerciaux professionnels ;
- revenus des locations meublées non professionnelles.

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre non professionnel lorsqu'au moins l'une des conditions suivantes n'est pas remplie (article 155, IV du code général des impôts [CGI]) :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (y compris les pensions et rentes viagères ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

La déclaration de vos revenus

Location meublée professionnelle

Vous devez compléter une déclaration n° **2042-C-PRO** selon le régime applicable :

- **Si votre activité est imposée selon le régime micro-entreprise**, vous devez mentionner vos recettes brutes (locations meublées professionnelles) **lignes 5KP à 5MP**.
Un abattement forfaitaire de 50 % représentatif de vos charges est automatiquement appliqué.
Dans le cas où vous donnez en location un meublé de tourisme, un gîte rural ou une chambre d'hôtes, vous devez compléter les **lignes 5KO à 5MO**. Un abattement forfaitaire de 71 % sera appliqué.

- **Si votre activité est imposée selon le régime réel**, vous devez reporter sur la déclaration n° **2042-C-PRO** le résultat fiscal déterminé sur la déclaration n°**2031 déposée** :

- si vous n'avez qu'un seul bien en location meublée, **au Service des Impôts des entreprises (SIE)** dont dépend le meublé ou,
- si vous avez plusieurs biens, au SIE dont dépend votre logement meublé le plus important.

Les bénéfices provenant de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel doivent être déclarés **lignes 5KC à 5MI** (bénéfice) ou **5 KF à 5ML** (déficit).

Location meublée non professionnelle

Vous devez compléter une déclaration n° **2042-C-PRO** :

- **Si votre activité est imposée selon le régime micro-entreprise**, vous devez mentionner le montant total des recettes encaissées **lignes 5ND à 5PD**.

Un abattement forfaitaire de 50 % représentatif de vos charges est automatiquement appliqué.
Dans le cas où vous donnez en location un meublé de tourisme, un gîte rural ou une chambre d'hôtes, vous devez compléter les **lignes 5NG à 5PG**. Un abattement forfaitaire de 71 % sera appliqué.

- **Si votre activité est imposée selon le régime réel**, vous devez reporter sur la déclaration n° **2042-C-PRO** le résultat fiscal déterminé sur la déclaration n°**2031 déposée** :

- si vous n'avez qu'un seul bien en location meublée, **au Service des Impôts des entreprises (SIE)** dont dépend le meublé ou,
- si vous avez plusieurs biens, au SIE dont dépend votre logement meublé le plus important.

Les bénéfices provenant de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel doivent être déclarés **lignes 5NA à 5PK** (bénéfice) ou **5 NY à 5PZ** (déficit).

Précisions

1- Si vous déposez une 2042-C-PRO : les **cases « durée de l'exercice »** indiquées sur le formulaire 2042-C-Pro ne doivent être complétées qu'en cas de création de votre activité de locations meublées ou lorsque votre activité est réalisée sur un exercice de moins de 12 mois (en cas de changement de date de clôture de l'exercice comptable par exemple).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités saisonnières, même si vos revenus sont générés sur une partie limitée de l'année.

Soyez vigilant : si vous avez renseigné à tort les cases « durée de l'exercice » du formulaire 2042-C-Pro, le montant de votre impôt dû sera correctement calculé. En revanche, le montant de l'acompte contemporain qui sera prélevé sera majoré à tort.

Afin de modifier le montant de votre acompte, vous devez saisir une déclaration rectificative en supprimant les mentions indiquées dans les cases « durée de l'exercice » du formulaire 2042-C-PRO, si cela est encore possible. Par ce moyen, vos acomptes seront modifiés rapidement.

A défaut, vous devez déposer une déclaration rectificative via la messagerie de votre espace particulier sous impots.gouv.fr ou adresser une déclaration rectificative 2042-C-Pro au Service des Impôts des Non-Résidents, 10 rue du Centre, TSA 10010, 93 465 Noisy-Le-Grand Cedex.

2- Si vous partez de France ou revenez en France

L'année de départ de France, les montants de vos revenus perçus après votre départ jusqu'au 31 décembre sont à reporter sur la déclaration 2042-NR.

L'année de retour en France, les montants de vos revenus perçus du 1^{er} janvier à la date de votre retour sont à reporter sur la déclaration 2042-NR.

Les autres années, que vous soyez résident ou non-résident de France, vous utiliserez les déclarations habituelles 2042.

Article 155

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2020

....

IV. – 1. **Sous réserve du 2, l'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.**

2. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

1° (Abrogé)

2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de [l'article 79](#), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à [l'article 62](#).

Article 197 A

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2018

Modifié par LOI n°2018-1317 du 28 décembre 2018 - art. 13 (V)

Les règles du 1 et du 2 du I de l'article 197 sont applicables pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû par les personnes qui, n'ayant pas leur domicile fiscal en France :

a. Perçoivent des revenus de source française ; l'impôt ne peut, en ce cas, être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu et un taux de 30 % à la fraction supérieure à cette limite ; ces taux de 20 % et 30 % sont ramenés respectivement à 14,4 % et 20 % pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer ; **toutefois, lorsque le contribuable justifie que le taux de l'impôt français sur l'ensemble de ses revenus de source française**

ou étrangère serait inférieur à ces minima, ce taux est applicable à ses revenus de source française.

Dans ce cas, les contribuables qui ont leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la France a signé une convention d'assistance administrative de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales ou une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt peuvent, dans l'attente de pouvoir produire les pièces justificatives, annexer à leur déclaration de revenu une déclaration sur l'honneur de l'exactitude des informations fournies ;