

LMNP de l'habitation principale

Par Wiliam

Bonjour,

Je loue ma maison 5 semaines l'été mais aussi une chambre d'hôte dans la maison en dehors de cette période : les revenus générés dépassent de peu 15000? (12000 + 3000). Le logement n'est pas classé.

Je ne peux bénéficier sur régime micro-bic, c'est bien cela (2 années de suite avec ces revenus) ?
Quelle est la liste de charges que je peux compter ? au prorata temporis : taxe foncière ? Eau, électricité, gaz ? achat d'un robot de piscine ? achat des bains de soleil ? achat d'une télévision ? achat de parasol ?

Vous avez compris, je souhaite réduire l'impact des impôts sur ces revenus (tranche 30%), merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Il semble bien que vous êtes éligible au régime Micro-BIC pour chacune de ces activités, car vos revenus totaux (15 000 ?) et les revenus de chaque catégorie sont bien inférieurs aux seuils (77 700 ? et 188 700 ?).

S'agissant quand même d'un cas particulier (résidence principale) je conseille la prudence et un rendez-vous avec un expert-comptable spécialisé en LMNP, c'est souvent très utile.

Par CClipper

Bonjour Wiliam,

Comment déclarer vos revenus ? Quelles sont les conséquences de la qualification LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) ?

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition]https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition[/url]

Quelles charges peuvent être déduites du résultat fiscal d'une entreprise ?

[url=https://www.economie.gouv.fr/entreprises/gerer-sa-fiscalite-et-ses-impots/impot-sur-les-benefices-ir-et/quelles-charges-peuvent]https://www.economie.gouv.fr/entreprises/gerer-sa-fiscalite-et-ses-impots/impot-sur-les-benefices-ir-et/quelles-charges-peuvent[/url]

Tps de lecture estimé à 5 min

Bon dimanche

Par Wiliam

Merci pour vos réponse. Marck, depuis 2025, le régime micro-BIC pour les meublés non classés a été modifié : il n'est applicable que si les recettes annuelles ne dépassent pas 15 000 ?, avec un abattement réduit à 30 % (contre 50 % précédemment). Dès lors que ce seuil est dépassé, même de quelques euros, comme dans mon cas (15 300 ?), je suis automatiquement exclu du micro-BIC et relève du régime réel.

Par ESP

Oui bien sûr, mais n'y a-t-il pas exception pour les revenus "Chambres d'hôtes" (3 000 ?) : Le régime micro-BIC s'applique jusqu'à 77 700 ? de recettes avec un abattement de 50 % ?

Par CClipper

Bonjour ,

Wiliam a utilisé l'expression " chambre d'hôte" mais peut être que ce n'est pas exactement une chambre d'hôte comme on l'entend habituellement (avec petit déjeuner, demi pension..)

Par Wiliam

Merci pour vos réponses : il s'agit bien d'une chambre en location saisonnière avec petit déjeuner, aucune autre distinction.

Je ne peux pas séparer la location saisonnière de la maison et celle de la chambre qui ont donc lieu à des moments différents : est-ce bien cela ?

Je comprends que je dois déclarer les + de 15000? au régime réel : êtes vous ok avec cette interprétation ?

Si oui, je reviens à ma première question : quelles sont les charges précises que l'on peut déduire ?

Par Bazille

Bonjour,

Vous pouvez rester en micro bic

C est votre résidence principale

- la chambre d hôtel fiscalement Micro Bic para hôtelier 71% d abattement

- location de la maison fiscalement Micro-bic LMNP 50% d abattement

Les 2 types de locations sont déclarées séparément.

Micro-entreprise pour la chambre d'hôte (avec cotisations)

LMNP micro-BIC pour la location saisonnière (sans cotisations)

Par Wiliam

Merci Bazille, j'ai bien noté vos infos... cependant, je ne comprends pas bien : "Les 2 types de locations sont déclarées séparément.

Micro-entreprise pour la chambre d'hôte (avec cotisations)

LMNP micro-BIC pour la location saisonnière (sans cotisations)."

Je fais ces locations via Airbnb et les impôts reçoivent l'information d'un seul montant (le total des deux locations) qui était inscrit déjà sur le formulaire de la déclaration de revenus 2024.

De quelles cotisations parlez-vous ? s'il s'agit de cela, je ne paye pas de cotisations URSSAF pour cette activité.

Par Bazille

William

Je parle de la chambre d hôte.

La chambre d'hôtes inclut au minimum le petit-déjeuner.

Donc vous faites de la prestation de service, pas une simple location.

Et toute prestation entraîne des cotisations sociales donc UrSSAF. (abattements 71%)

C'est la loi (CGI art. 35 et 50 ter + Code du Tourisme).

Regardez dans votre compte Air b&b, comment ils ont déclaré cela au fisc. Vous devriez avoir l'information.
Si il n y a qu un montant faite comme eux , LMNP mettait qu un montant.