



## Location d'une chambre chez habitant à un étudiant

-----  
Par guilt

Bonjour

Je souhaite louer une chambre meublée à un étudiant dans ma résidence principale  
La chambre est mansardée et fait 15 m2 mais seulement 8 m2 hauteur > 1m80 et 2m2 hauteur > 2m20.  
J'ai vu sur d'autres forum que l'on peut être exonéré d'impôt si les loyers ne dépassent pas 190 euros annuel / m2

Que dois je considéré comme loyers perçus ?

15\*190 ?

8\*190 ?

2\*190 ?

Sinon je compte louer chambre 350 euros toutes charges comprises. Cela fera 4200 euros annuels  
Je commence en septembre donc pour 2022, ce sera 1400 euros

Sur la déclaration de revenu, je mets cela dans quelle rubrique ?

A quel augmentation d'impôts dois je m'attendre ?

Je peux éclater loyer avec charges.

Quel est statut de ces charges ?

Cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Guilt,

La surface dite habitable est ce que l'on retient pour une location meublée. La hauteur sous plafond est 1,80m.

Les seuils annuels 2022 sont 142? (régions) 192? (Paris)  
par m2. Donc en max mensuel :  $(192 \times 8) / 12 = 128?$ .

Si vous commencez en septembre, la limite est de 512? (pour 4 mois). A vérifier, mais il me semble bien que le calcul se fait au prorata.

La déclaration 2023 n'est pas encore disponible, alors pour vous dire la case ...

Les charges pour une chambre meublée ne doivent pas être bien lourdes, mais si vous les facturez à part, vous pouvez les déduire. Normal, ce n'est pas un revenu, c'est un remboursement de dépenses.

Si vous n'êtes pas "exonérable", ce qui est le cas du loyer que vous avez annoncé, il n'y a pas d'abattement du tout et votre revenu immobilier sera taxé sur votre tranche supérieure d'IR, avec changement de tranche possible pour la partie supérieure.

Vous avez des dizaines de simulateurs d'impôts sur le net, je ne vais pas vous faire votre calcul, ne sachant pas ce que vous gagnez (et je ne vous le demande pas !).

-----  
Par janus2

La chambre est mansardée et fait 15 m2 mais seulement 8 m2 hauteur > 1m80 et 2m2 hauteur > 2m20.

Bonjour,

Attention, pour louer une chambre, celle-ci doit avoir au minimum :

- une surface habitable de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- ou un volume habitable de 20 m<sup>3</sup>.

C'est pas bon pour le premier critère, à voir pour le second, mais je doute que vous puissiez louer cette chambre.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Guilt,

Au plus probable, votre chambre fait bien plus de 20m<sup>3</sup> en volume. Pour un calcul de 15m<sup>2</sup> sur 1m de hauteur, plus 8m<sup>2</sup> avec 80cm en plus, le volume "plancher" est déjà dépassé.

Cependant, les règles données par Janus2 sont celle de la loi nationale, et il est possible que le Règlement Sanitaire départemental soit plus restrictif (par exemple en omettant la notion de volume). Une jurisprudence existe. C'est donc un point que vous devez vérifier et qui dépend de votre département.

Je complète également mes dires sur les impôts. Sous condition de non-dépassement d'un plafond annuel, à vérifier, vers 36.000?, vous avez droit à un abattement de 50% sur les loyers perçus.

Dans ce cas, seule la moitié restant sera imposable sur votre tranche supérieure d'impôts, le franchissement de seuil étant toujours possible, mais moins grave que celui d'une ligne jaune.

-----  
Par guilt

Merci pour vos réponses  
Donc ce sera la seconde option