

Annexe 1 : DECLARATION FISCALE DES LOUEURS DE CHAMBRES D'HOTES Revenus perçus en 2012 et déclarés en 2013

La campagne de déclaration des revenus perçus en 2012 pour le paiement de l'impôt sur le revenu de 2013 conduit à préciser les modalités de déclaration des recettes ou du résultat issus des locations de chambres d'hôtes qui relèvent en principe de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. Les précisions formulées ci-après sont également valables pour les prestataires de tables d'hôtes.

Les modalités de déclaration fiscale des revenus des loueurs de chambres d'hôtes (avec éventuellement tables d'hôtes) font l'objet d'une première distinction selon que les loueurs sont redevables ou non de cotisations sociales.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2011, une distinction fondamentale doit être opérée, pour les loueurs non affiliés au régime social agricole, selon que le résultat fiscal est inférieur ou supérieur au seuil s'élevant en 2012 à 4788 € (seuil revalorisé chaque année et désormais égal à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale, soit en 2013 : 4814 € correspondant à 13 % de 37 032 €).

Les loueurs de chambres d'hôtes ayant des revenus fiscaux supérieurs au seuil précité (soit 4788 € pour 2012) sont redevables de cotisations sociales auprès du régime social des indépendants (RSI).

A l'inverse, les loueurs de chambres d'hôtes ayant des revenus fiscaux inférieurs à ce même seuil sont exonérés de cotisations sociales auprès du RSI. En revanche, ils sont redevables des contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 15,5 %.

Dans ces conditions, les modalités de déclaration au titre de l'impôt sur le revenu sont différentes selon que les loueurs sont redevables ou non de cotisations sociales auprès du régime social des indépendants.

Enfin, il faut noter le cas particulier des loueurs qui acquittent des cotisations sociales auprès du régime social agricole, sachant que ces personnes ne font pas l'objet d'un seuil d'exonération de cotisations sociales.

I. Déclaration de revenus des loueurs de chambres redevables de cotisations sociales

Les contribuables qui procèdent à la déclaration de leurs revenus sur support papier doivent souscrire la nouvelle déclaration complémentaire concernant les professions non salariées (cerfa N°11222*15) (dite 2042 C PRO) et remplir le cadre **REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS** figurant à la page 2 (sauf cas particulier de certains auto-entrepreneurs V. ci-après).

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne **REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS** à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

Dans le cadre de ces différents supports, il faut distinguer selon que le loueur relève du régime fiscal des micro-entreprises (A) ou d'un régime du bénéfice réel (B).

A. Loueurs relevant du régime fiscal des micro-entreprises

A ce titre, il convient de distinguer deux situations principales selon que :

- les loueurs ont adopté le statut d'auto-entrepreneur et acquittent l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales (1),
- les personnes ont adopté ou non le statut d'auto-entrepreneur et n'acquittent pas l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales (2).

1. Loueurs ayant adopté le statut d'auto-entrepreneur et acquittant l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales

Dans le cadre du régime des micro-entreprises, les loueurs redevables de cotisations sociales auprès du RSI ont pu opter pour l'application du statut d'auto-entrepreneur avec le paiement de cotisations sociales au taux de 14 % à compter de 2013. A ce titre, ils ont éventuellement exercé une option pour le paiement de l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales au taux de 1 % sur le chiffre d'affaires.

Dans cette hypothèse, les personnes concernées doivent remplir la rubrique de la déclaration de revenus intitulée **AUTO-ENTREPRENEUR AYANT OPTÉ POUR LE VERSEMENT LIBÉRATOIRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU** (page 1 de la déclaration papier 2042 PRO) (pour la déclaration par internet page **Auto-entrepreneur ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu**).

Dans ce cadre, il convient de mentionner le montant total des recettes réalisées en 2012 dans l'une des cases suivantes : 5TA, 5UA ou 5VA, après l'intitulé **Ventes de marchandises et assimilées**.

Le chiffre d'affaires porté dans ce cadre n'est pas retenu pour calculer l'impôt sur le revenu au titre de ces activités, puisque l'impôt a déjà été acquitté avec les cotisations sociales. En revanche, la mention du chiffre d'affaires est utilisée, après application de l'abattement de 71 %, par l'administration fiscale, d'une part, afin de calculer l'impôt sur le revenu dû par le foyer fiscal au titre des autres revenus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et, d'autre part, afin de déterminer le revenu fiscal de référence du foyer fiscal.

En toute hypothèse, la mention du chiffre d'affaires dans ce cadre a pour conséquence que celui-ci ne doit pas être porté dans la rubrique du Régime micro-entreprise, au risque sinon de payer deux fois l'impôt sur le revenu pour la même activité.

2. Loueurs ayant adopté ou non le statut d'auto-entrepreneur et n'acquittant pas l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales

Les loueurs qui relèvent du régime des micro-entreprises et qui n'acquittent pas l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales doivent remplir la rubrique **Régime micro-entreprise** dans le cadre **REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS** (page 2 de la déclaration 2042 C PRO) (pour la déclaration par internet page **Revenus industriels et commerciaux professionnels**).

Plus précisément, le montant total des recettes réalisées en 2012 doit être porté après la ligne **Ventes de marchandises et assimilées** dans les cases 5KO, 5LO ou 5 MO (et non dans les cases correspondant aux **Prestations de services et locations meublées**).

A ce titre, les recettes mentionnées font l'objet de l'abattement de 71 % opéré par l'administration fiscale.

Les loueurs de chambres d'hôtes qui sont redevables de cotisations sociales auprès du régime social agricole doivent également remplir ces mêmes cases.

B. Loueurs relevant du régime réel des bénéficiaires commerciaux

Les loueurs de chambres d'hôtes qui relèvent d'un régime réel des bénéficiaires commerciaux, de plein droit ou par option, doivent porter le résultat sous la rubrique **Régime du bénéfice réel** du cadre **Revenus industriels et commerciaux professionnels** (page 2 de la déclaration 2042 PRO).

Le résultat fiscal bénéficiaire est mentionné, soit dans les cases 5KC, 5LC ou 5MC sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5KI, 5LI ou 5MI sous la rubrique SANS.

Dans le premier cas, les loueurs sont adhérents à un centre de gestion agréé ou font viser leur comptabilité par un professionnel de la comptabilité. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel de la comptabilité. Dans cette deuxième hypothèse, l'impôt sur le revenu est calculé sur la base du résultat réel après application d'une majoration de 25 % par les services fiscaux.

Les loueurs de chambres d'hôtes qui sont redevables de cotisations sociales auprès du régime social agricole doivent également remplir ces mêmes cases.

Par ailleurs, les personnes qui sollicitent les services d'un centre de gestion agréé afin de faire application d'un régime réel par option ne doivent pas oublier de remplir la rubrique **Frais de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion ou une association agréée** sous l'intitulé **Réductions d'impôts** (page 4 de la déclaration 2042 **Professions non salariées**).

II. Déclaration de revenus des loueurs de chambres non redevables de cotisations sociales auprès du RSI

Rappelons que ces modalités de déclaration concernent les loueurs dont le résultat fiscal de 2012 est inférieur à 4788 €.

Les contribuables qui procèdent à la déclaration papier doivent également souscrire la nouvelle déclaration complémentaire concernant les professions non salariées (cerfa N°11222*15) (dite 2042 PRO) et remplir le cadre **REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES** figurant à la page 2.

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne **Locations meublées non professionnelles** à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

Dans ce cadre, il faut distinguer selon que le loueur de chambres d'hôtes relève du régime fiscal des micro-entreprises ou d'un régime du bénéfice réel.

A. Application du régime des micro-entreprises

Selon ce régime, les loueurs doivent mentionner l'ensemble des recettes perçues au cours de l'année 2012. L'administration détermine le résultat fiscal par l'application d'un abattement forfaitaire.

A ce titre, les recettes des locations sont portées après l'intitulé **Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme** pour faire l'objet de l'abattement forfaitaire de 71 %.

Dans ce cas, les recettes doivent être portées dans l'une des cases suivantes : 5NG, 5OG ou 5PG.

Pour mémoire, cette solution concerne les personnes dont le montant total des recettes annuelles ne dépasse pas 81 500 €.

B. Application d'un régime réel

Les loueurs de chambres d'hôtes non redevables de cotisations sociales auprès du RSI et qui relèvent d'un régime réel des bénéficiaires commerciaux, de plein droit ou par option, doivent porter le résultat fiscal sous la rubrique **Régime du bénéfice réel**.

A ce titre, trois solutions sont possibles :

- en premier lieu, si le résultat fiscal est bénéficiaire, il convient de le mentionner, soit dans les cases 5NA, 5OA ou 5PA sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5NK, 5OK ou 5PK sous la rubrique SANS.

Le premier cas correspond aux loueurs qui sont adhérents à un centre de gestion agréé ou qui font viser leur comptabilité par un professionnel de la comptabilité. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un

professionnel de la comptabilité. Dans cette deuxième hypothèse, le résultat réel fait l'objet d'une majoration de 25 % par les services fiscaux ;

- en deuxième lieu, si le résultat fiscal est bénéficiaire et réalisé par des agriculteurs dont les revenus de locations de chambres d'hôtes sont déjà soumis aux prélèvements sociaux auprès de la Mutualité sociale agricole, il convient de le mentionner soit dans les cases 5NM, 5OM ou 5PM sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5KM, 5LM ou 5MM sous la rubrique SANS.

Dans le premier cas, les loueurs sont adhérents à un centre de gestion agréé ou font viser leur comptabilité par un professionnel de la comptabilité. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel de la comptabilité. Dans cette deuxième hypothèse, le résultat réel fait l'objet d'une majoration de 25 % par les services fiscaux ;

- en troisième lieu, si le résultat fiscal est déficitaire, il convient de le mentionner sur la ligne Déficit, soit dans les cases 5NY, 5OY ou 5PY sous la rubrique CGA ou Viseur, soit dans les cases 5NZ, 5OZ ou 5PZ sous la rubrique SANS. Dans le premier cas, les loueurs sont adhérents à un centre de gestion agréé ou font viser leur comptabilité par un professionnel de la comptabilité. Dans le second cas, la comptabilité n'est pas visée par un centre de gestion agréé ou un professionnel de la comptabilité.

Par ailleurs, les personnes qui sollicitent les services d'un centre de gestion agréé afin de faire application d'un régime réel par option ne doivent pas oublier de remplir la rubrique **Frais de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion ou une association agréée** sous l'intitulé **Réductions d'impôts** (page 4 de la déclaration 2042 **Professions non salariées**).

C. Paiement des contributions sociales sur les revenus du patrimoine

Les revenus des locations de chambres d'hôtes inférieurs au seuil de 4788 € (seuil 2012) sont en principe exonérées de cotisations sociales auprès du régime social des indépendants. En revanche, ces revenus donnent lieu au paiement des contributions sociales dues au titre des revenus du patrimoine au taux global de 15,5 % auprès du Trésor public.

Les revenus des locations des chambres d'hôtes déclarées dans les différentes rubriques des **LOCATIONS MEUBLEES NON PROFESSIONNELLES** sont en principe automatiquement soumis à ces prélèvements sociaux. Il ne faut donc plus les reporter dans le cadre **REVENUS A IMPOSER AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX**.

Par ailleurs, les revenus déclarés par les loueurs agriculteurs redevables de cotisations sociales auprès de la Mutualité sociale agricole ne sont plus pris en compte dans ce cadre du fait du paiement de contributions sociales avec les cotisations sociales agricoles. Cette solution s'applique dans la mesure où les revenus ont été déclarés dans les rubriques **Locations de gîtes ruraux et chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux**.

Tableau de synthèse

<u>A. Loueurs redevables de cotisations sociales auprès du RSI ou de la MSA</u> (résultat fiscal de 2012 > 4788 €)	
1. Application du régime micro-entreprises	
Auto-entrepreneur payant l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales au RSI	5TA, 5UA ou 5VA
Auto-entrepreneur ou non ne payant pas l'impôt sur le revenu avec les cotisations sociales au RSI	5KO, 5LO ou 5MO
2. Application d'un régime réel des BIC	
Revenus imposables : Régime normal ou simplifié avec CGA ou viseur	5KC, 5LC ou 5MC
Revenus imposables : Régime normal ou simplifié sans CGA ou viseur	5KI, 5LI ou 5MI
<u>B. Loueurs non redevables de cotisations sociales auprès du RSI</u> (résultat fiscal de 2012 < 4788 €)	
1. Application du régime micro-entreprises	
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme	5NG, 5OG ou 5PG
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumis aux prélèvements sociaux (avec les cotisations MSA)	5NJ, 5OJ ou 5PJ
2. Application d'un régime réel des BIC	
Revenus imposables avec CGA ou viseur	5NA, 5OA ou 5PA
Revenus imposables sans CGA ou viseur	5NK, 5OK ou 5PK
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux avec CGA ou viseur (avec les cotisations MSA)	5NM, 5OM ou 5PM
Locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes déjà soumises aux prélèvements sociaux sans CGA ou viseur (avec les cotisations MSA)	5KM, 5LM ou 5MM
Déficits avec CGA ou viseur	5NY, 5OY ou 5PY
Déficits sans CGA ou viseur	5NZ, 5OZ ou 5PZ