



OFFICE DE TOURISME
COMMUNAUTAIRE

NOTE JURIDIQUE

source : Fiche Juridique n°22 – Fédération Nationale des Offices de Tourisme

« La réglementation applicable aux meublés de tourisme »

L'article D.324-1 du Code du Tourisme définit les meublés de tourisme comme étant :

« des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».

La présente fiche n'est pas exhaustive de l'ensemble de règles applicables aux meublés de tourisme. Elle est à jour de la loi portant n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et du décret n°2015-702 du 19 juin 2015 modifiant le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

1. Déclaration en mairie

Depuis la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme prévoit que des personnes offrant à la location des meublés de tourisme doivent en faire préalablement la déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé le meublé, **que celui-ci soit classé ou non.**

La loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014 insère une exception à l'exigence de déclaration préalable lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire *« le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure [...] ».*

C'est donc effectivement dans le cas où le loueur loue son propre domicile que ce dernier sera exempté de déclaration en mairie.

La modification concernant l'absence de déclaration préalable en mairie pour le loueur qui loue sa résidence principale n'entraîne aucune conséquence quant à l'assujettissement à la taxe de séjour ou à la taxe de séjour forfaitaire.

Cette déclaration se fait par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception à l'aide du formulaire cerfa n°14004*02 qui renseigne l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement du meublé.

De même, tout changement concernant ces éléments doit être déclarés en mairie.

Ainsi, la mairie tient une liste des meublés de tourisme (classés ou non) de la commune à la disposition de tous.

A défaut d'une telle déclaration, le loueur est puni d'une amende de 450 € (contravention de la troisième classe).

2. Autorisations

Le loueur doit s'assurer d'un certain nombre d'autorisations, notamment :

- il doit s'assurer que le règlement de copropriété n'interdit pas l'exploitation d'un meublé touristique ;
- s'il est locataire, il doit impérativement obtenir l'accord écrit de son bailleur avant de sous-louer son logement ;
- il doit vérifier que son assurance habitation couvre son activité de location ;
- il doit s'assurer des autorisations de changement d'usage et de changement de destination.

3. Contrat de location

La location de meublés de tourisme est notamment régie par le droit commun des contrats de louage des choses (articles 1709 et suivants du Code Civil), par le Code du Tourisme, le cas échéant par le Code de la Consommation.

3.1 Contenu du contrat

Le contenu du contrat n'est pas libre. Il doit être écrit et comporter un certain nombre de clauses, notamment **le prix** (loyer + frais accessoires) et un **descriptif détaillé du logement et des équipements fournis** (article L.324-2 du Code du Tourisme).

En effet, le bailleur engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de bonne foi s'il a sciemment décrit une situation qui n'existe pas réellement. **Une liste détaillée des biens devra être annexée au bail et valoir inventaire.**

3.2 Conclusion du contrat

Préalablement à la signature du contrat, le loueur a l'obligation de remettre au preneur les coordonnées du propriétaire et de l'agence et un descriptif très complet des lieux loués (y compris sa situation géographique et son prix), que le meublé soit classé ou non.

En cas de déconvenue, le locataire peut écrire à la DD(CS)PP du département.

Le contrat n'est considéré comme conclu que lorsque le bailleur confirme la bonne réception du contrat signé et la réservation de l'unité d'hébergement pour la période souhaitée.

Le cas échéant, il convient de veiller aux règles sur la fourniture de prestations de services à distance ou hors établissement (articles L.121-16 et suivants du Code de la Consommation) ou aux règles régissant le commerce électronique issues de la loi n°2004-575 du 21 juin 2004.

Le bailleur peut demander le versement **d'arrhes ou d'acompte**, le solde du prix ne pouvant être perçu qu'un mois au plus tôt avant l'arrivée du client.

Nota : les versements accompagnant une réservation ne peuvent intervenir plus de six mois avant la remise des clés ni excéder 25 % du montant total du loyer.

Le contrat peut également prévoir un **dépôt de garantie** pour prévenir d'éventuelles dégradations qui viendraient à être constatées au terme de la location. Le contrat doit donc indiquer :

- le montant du dépôt de garantie ;
- son mode de versement ;
- son mode de restitution/remboursement ;
- et la date limite de restitution/remboursement si tout est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Nota : le délai est aussi limité si des réparations sont à effectuer.

Le contrat doit être **le plus précis possible** : la **date**, c'est-à-dire le jour et l'heure limite d'entrée et de départ du locataire ainsi que les modalités des **états des lieux** d'entrée et de sortie, le montant des **charges** et les modalités **d'assurance** doivent y apparaître.

*Nota : le loueur s'engage à louer le meublé à la journée, à la semaine ou au mois pour une **durée n'excédant pas 12 semaines consécutives à un même locataire.***

Il convient de veiller à l'insertion et la rédaction de certaines clauses (possibilité ou interdiction pour le locataire de sous-louer,...).

Un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au contrat de location (article L.125-5 du code de l'environnement ; Réponse ministérielle BASCOU, JOAN 15 mai 2007, Question écrite n°115262).

Le cas échéant :

- le locataire sera informé de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances ;
- la fiche récapitulative du dossier technique amiante sera jointe et l'occupant sera informé de l'existence et des modalités de consultation du *Dossier technique amiante* et, le cas échéant, du *Dossier amiante - parties privatives* ;
- le constat de risque d'exposition au plomb sera joint.

La loi du 22 mars 2012 a modifié l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 qui **permet désormais aux loueurs de meublés de tourisme d'interdire la détention d'un animal dans les locaux loués.**

3.3 Sécurité

Le bailleur doit offrir un immeuble conforme aux règles de sécurité (prévention contre la noyade, détecteur de fumée...) et aux normes de logement décent.

Les meublés de tourisme doivent être exempts d'odeurs spécifiques permanentes et doivent être situés hors des zones de nuisance résultant des installations classées, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, par exemple.

Le logement doit être meublé. Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 a fixé la liste des éléments de mobilier minimum lorsque le logement est loué à titre de résidence principale. Toutefois, cette liste constitue une source d'inspiration à laquelle pourraient se référer les tribunaux en cas de litige.

Le bailleur doit s'assurer du respect, le cas échéant, des obligations relatives aux établissements recevant du public (ERP).

3.4 Déclaration d'accueil d'étrangers

Les mentions devant figurer sur la fiche de police que le loueur doit faire remplir ont été complétées par le décret du 18 août 2015 (décret n°2015-1002) ; un modèle fixé par arrêté doit être utilisé (article R.611-42 du CESEDA en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2015).

Le modèle est mentionné dans l'Arrêté du 1^{er} octobre 2015 pris en application de l'article R.611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

3.5 Publicité et enseigne

Concernant la publicité, les enseignes ou pré-enseignes (indiquant la proximité du meublé), elles ne peuvent être apposées que dans le respect des règles relatives à la protection du cadre de vie (articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants du Code de l'Environnement).

L'exploitant doit utiliser une signalisation à l'aide de panneaux commercialisés par les directions départementales et régionales compétentes.

3.6 Note / Facturation

Même si le loueur n'est pas un professionnel, une note, en double exemplaire, et dont l'original sera remis au client, doit être établie en faisant figurer certaines mentions (arrêté du 8 juin 1967 complété le 8 septembre 2015).

Le cas échéant, une facture sera délivrée en sus.

4. Classement

La procédure de classement est une procédure déclarative à l'initiative du bailleur. Il s'agit d'une **démarche volontaire qui ne revêt pas de caractère obligatoire**.

Les meublés de tourisme sont classés en cinq catégories de 1 à 5 étoiles selon les **critères fixés par Atout France et homologués par l'arrêté du 2 août 2010** (modifié par arrêté du 7 mai 2012).

La grille de classement comprend 112 critères répartis en trois chapitres : équipements et aménagements, services aux clients, accessibilité et développement durable.

A chaque critère correspond un nombre de points. Un nombre minimal de points doit être obtenu selon la catégorie.

Pour obtenir le classement, le loueur doit adresser sa demande à l'un des organismes suivants, dont la liste est fournie par *Atout France* :

- un organisme évaluateur accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) ;
- un organisme qui, à la date du 22 juillet 2009, était agréé par le préfet (convention d'agrément) ou par le ministre chargé du tourisme (convention avec le ministre).

Une fois la visite effectuée, l'organisme dispose d'un délai d'un mois pour remettre au loueur ou à son mandataire **un certificat de visite** qui comprend :

- un **rapport de contrôle** attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée ;
- la **grille de contrôle** renseignée par l'organisme évaluateur ;
- une **proposition de décision de classement** pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle.

Le loueur a ensuite 15 jours, à compter de la réception du certificat de visite, pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai, la décision de classement est valable pour **une durée de cinq ans**.

Si le meublé n'est pas conforme à son classement, le cas échéant, le locataire peut saisir la DDPP ou DDCSPP pour pratique commerciale trompeuse (article L.121-1 du Code de la Consommation).

Nota : La loi avait permis au propriétaire de meublés de tourisme de continuer à bénéficier de leur classement antérieur à la réforme de 2009 jusqu'à la fin de la période de validité de classement. Or, la durée de validité du classement des meublés de tourisme étant déjà limitée à cinq ans avant l'intervention de la loi du 22 juillet 2009, tous les propriétaires de meublés de tourisme ne peuvent être désormais classés que selon les dispositions issues de la loi de 2009.

Le classement du meublé peut être signalé par un panneau établi selon le modèle fixé par Atout France et homologué par arrêté ministériel du 22 décembre 2010.

Le loueur de meublé **doit afficher, de manière visible** à l'intérieur du meublé de tourisme, la décision de classement.

Le préfet peut prononcer la radiation de la liste des meublés de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations (article R.324-7 du Code du Tourisme). Cette radiation ne pourra pas être prononcée sans que l'exploitant ait été préalablement avisé et invité à se faire entendre personnellement ou par son mandataire (article R.324-8 du Code du Tourisme).

5. Quelques règles fiscales applicables aux meublés de tourisme

Ne sont précisées que certaines des règles et exonérations spécifiques aux meublés de tourisme. Nous vous informons que des modifications sont à prévoir (seuils) en 2016 compte tenu de l'application différée de la loi n°2004-626 du 18 juin 2004 et, le cas échéant, de l'adoption de la loi de finances pour 2016.

5.1 Cotisation foncière des entreprises (CFE)

D'après l'article 1459.3° du Code Général des Impôts, sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre :

- Les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural classé comme Gîte de France et qui ne constitue pas l'habitation principale ou secondaire du locataire ;
- Les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'article L.324-1 du Code du Tourisme, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle ;
- Les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° du présent article ainsi qu'aux points ci-dessus, qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

Les délibérations sont prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis et portent sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ou groupement ; **elles peuvent concerner une ou plusieurs des catégories de personnes énumérées ci-dessus.**

Le meublé de tourisme sera exonéré de CFE sur le fondement de l'article 1459, 3° du CGI si :

- les locaux **sont compris dans l'habitation personnelle** du loueur en meublé ;
- et il n'y a **pas de délibération contraire** de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre ;
- et ce, que le meublé de tourisme soit classé ou non (BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20130506 §170).

A noter que la commune ou l'EPCI précité peut décider de retirer l'exonération et donc d'imposer les personnes qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle sans être qualifiés de meublés de tourisme classés tout en maintenant l'exonération des meublés de tourisme classés, et vice-versa. En effet, il s'agit de deux catégories distinctes.

En cas de déclassement du meublé de tourisme (et si une délibération de l'EPCI a supprimé l'exonération pour les autres types locaux), la CFE doit être établie à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les faits qui ont motivé le déclassement se sont produits.

S'agissant de la CFE, « *il convient d'entendre [par habitation personnelle] tout logement **que le propriétaire occupe** à titre de résidence principale ou de résidence secondaire **en dehors des périodes de location.** » (BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20130506 §100).*

5.2 Taxe d'Habitation

Le meublé de tourisme sera exonéré de Taxe d'Habitation sur le fondement de l'article 1407 du Code Général des Impôts (CGI) dans deux cas :

- il est classé au sens de l'article D.324-2 du Code du Tourisme
- il est situé dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du CGI

- **et** il est situé dans une commune qui a pris une délibération de portée générale dans les **conditions prévues au I de l'article 1639 A bis** exonérant les locaux mis en location en qualité de **meublé de tourisme classés** au sens de l'article D.324-2 du Code du Tourisme (BOI-IF-TH-10-40-20-20120912).

La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante et doit être régulièrement notifiée.

Lorsque la délibération a été régulièrement adoptée, l'exonération **prend effet à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit**, sous réserve que les locaux remplissent à cette même date les conditions pour être exonérés.

Les redevables susceptibles de bénéficier de l'exonération doivent déposer, auprès du service des impôts des particuliers du lieu de situation des immeubles, **avant le 1^{er} janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable**, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration mentionnant la liste des biens passibles de taxe d'habitation qui répondent aux conditions mentionnées au BOI-IF-TH-10-40-20-20120912, §I.

Il appartient aux redevables de mentionner, sous leur propre responsabilité, les immeubles ou parties d'immeubles entrant dans le champ de l'exonération en indiquant les surfaces correspondantes. **Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.**

Nota : L'exonération ne concerne que la superficie effectivement affectée au meublé de tourisme et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ainsi, ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique (BOI-IF-TH-10-40-20-20120912, §340).

Les locaux sont passibles de la CFE :

- **ils ne font pas partie de l'habitation personnelle du contribuable ;**
- **et** le redevable ne peut pas être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CE 2 juillet 2014, requête n°369073).

Un loueur de meublé de tourisme ne sera pas exonéré de taxe d'habitation s'il l'occupe ou le fait occuper gracieusement une partie de l'année, **le critère de « disposition » n'impliquant pas une occupation effective** (BOI-IF-TH-10-20-10-20120912 §130).

Nous attirons votre attention sur la définition de l'habitation personnelle au sens fiscal.

L'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire ou si le redevable peut être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.

L'exonération de Taxe d'Habitation « *n'est applicable que si les locaux imposés à la cotisation foncière des entreprises ne font pas partie intégrante de l'habitation personnelle du contribuable. Il en est ainsi lorsque les locaux en cause sont distincts et possèdent, par exemple, une entrée séparée.* » (BOI-IF-TH-10-40-10-20120912, §40).

5.3 Double exonération de CFE et de TH

Les meublés de tourisme sont exonérés à la fois de CFE et de Taxe d'Habitation **s'ils répondent à toutes les conditions cumulatives suivantes :**

- il s'agit d'un meublé de tourisme classé au sens de l'article L.324-1 du Code du Tourisme ;
- il fait **partie de l'habitation personnelle** du contribuable ;
- **la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre n'a pas pris de délibération contraire (à l'exonération de la CFE) ;**

- les locaux **sont situés dans une zone de revitalisation rurale** (mentionnée à l'article 1465 A du CGI) ;
- la **commune a pris une délibération** de portée générale dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis pour exonérer ces locaux de taxe de d'habitation.

5.4 Double imposition de CFE et de TH

Il peut également y avoir double imposition à la CFE et à la Taxe d'Habitation.

Il en est ainsi :

- lorsque les locaux meublés de tourisme classés (ou non) font partie de la résidence personnelle du contribuable (BOI-IF-TH-10-10-10-20120912, §110 ; BOI-IF-TH-10-40-10-201209012, §50 ; BOI-IF-TH-10-20-20-20120912, §40)
et si la commune ou l'EPCI a pris une délibération contraire visant à imposer à la CFE ces locaux (article 1459.3°.b ou c du CGI).
- lorsque les locaux meublés de tourisme, classés ou non, ne font pas partie de la résidence personnelle du contribuable
et si le redevable de la Taxe d'Habitation est considéré au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CE 2 juillet 2014 précité).

En cas de double taxation, il nous semble qu'un redevable pourrait demander à ce que la valeur locative servant de base aux deux taxes soit proratisée entre elles. Pour autant, nous n'avons trouvé aucune confirmation de cette possibilité dans la doctrine administrative. Il n'est donc pas possible de garantir que cette proratisation sera admise.

5.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties

Le meublé de tourisme peut être exonéré de Taxe Foncière sur le fondement de l'article 1383 E bis du Code Général des Impôts (CGI) si :

- **il est classé au sens de l'article D. 324-2 du Code du Tourisme** ;
- il est situé dans une **zone de revitalisation rurale** mentionnée à l'article 1465 A du CGI,
- **et** il est situé dans une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre **qui a pris une délibération** de portée générale prise **dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis**, exonérant les locaux mis en location en qualité de **meublé de tourisme classé** au sens de l'article D. 324-2 du Code du Tourisme.

La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante et doit être régulièrement notifiée.

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, **avant le 1^{er} janvier de chaque année** au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration avec certaines mentions (BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912, §§400-410) accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Nota : L'exonération de Taxe Foncière sur les propriétés bâties n'est accordée qu'à raison des superficies affectées au meublé de tourisme et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune au propriétaire et à l'activité touristique (BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912, §330).

Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne **aux aides de minimis**.

Nota : Les aides de minimis sont soumises à des conditions. Parmi ces conditions, figurent notamment le fait qu'une même entreprise ne peut recevoir, en cumulant toutes les aides de minimis reçues, quelle que soit

l'entité versante et quelle que soit la modalité d'aide, plus de de 200 000 € d'aides de minimis sur trois exercices fiscaux.

5.6 Impôt sur le revenu

Les recettes issues des locations meublées sont imposées dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** lorsque cette location est effectuée à titre habituel, peu importe qu'elle soit exercée à titre professionnel ou à titre non professionnel (BOI-BIC-CHAMP-40-10-20120912 ; BOI-BIC-CHAMP-40-20-20150204). Le fait que la location soit consentie de manière saisonnière n'est pas un obstacle à son imposition dans les BIC.

Les BIC peuvent être imposées sous le régime des micro-entreprises, sous le régime simplifié d'imposition ou sous le régime réel normal (BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912, §20).

5.6.1 Régime micro-entreprises BIC

Le loueur de meublés de tourisme pourra bénéficier du régime des micro-entreprises s'il est un entrepreneur individuel et s'il bénéficie du régime de franchise en base de TVA (article 50-0 du CGI). Ainsi :

- le loueur dont **le meublé est classé** bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 71 %** sur son bénéfice s'il réalise un **chiffre d'affaires inférieur à 82 200 € (HT) par an** (ou 90 300 € HT l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 82 200 :€ HT) ;
- le loueur dont **le meublé n'est pas classé** bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 50 %** sur son bénéfice s'il réalise un **chiffre d'affaires inférieur à 32 900 € (HT) par an** (ou 34 900 :€ l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 32 900 €).

Nota : Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

Sont exclus de ce régime, notamment :

- les contribuables **qui exploitent plusieurs entreprises** dont le total des chiffres d'affaires excède certaines limites ;
- les contribuables dont tout ou partie des biens affectés à l'exploitation sont compris dans un patrimoine fiduciaire en application d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du Code Civil ;
- les contribuables qui exercent une activité occulte au sens du deuxième alinéa de l'article L.169 du livre des procédures fiscales (article 50-0 du CGI).

Nota : des dispositions de l'article 50-0 du CGI ont été modifiées par la loi du 18 juin 2014 avec application aux exercices clos et aux périodes d'impositions arrêtées à compter du 31 décembre 2015.

*Parmi les dispositions modifiées, a été modifié le paragraphe 2.b de l'article 50-0 disposant initialement que sont exclus du régime des microentreprises « les contribuables qui ne bénéficient pas des dispositions du I de l'article 293 B. Cette exclusion **prend effet à compter du 1^{er} janvier de l'année de leur assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.** »*

*La loi du 18 juin 2014 a modifié ces dispositions en prévoyant que sont exclus du régime des microentreprises « les contribuables qui ne bénéficient pas des dispositions du I de l'article 293 B. Cette exclusion **prend effet à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de leur assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.** »*

Les contribuables ayant bénéficié d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'article 199 decies F du Code Général des Impôts, ne peuvent pas bénéficier du régime des microentreprises.

La demande de cette réduction d'impôt sur le revenu pour avoir réalisé des **travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration afférents à un logement** (remplissant certaines conditions) et **destiné à la location en qualité de meublé de tourisme classé**, doit être accompagnée :

- l'engagement de louer meublé à des personnes physiques à raison de douze semaines au minimum par an et pendant les neufs années suivant celle de l'achèvement des travaux ;
- une note manuscrite dans laquelle **il renonce à la faculté** de déduire les dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de l'amortissement, pour la détermination des revenus catégoriels ainsi qu'au **bénéfice des dispositions prévues** à l'article 32 [micro-foncier] ou, le cas échéant, à l'article 50-0 [microentreprises BIC] du CGI (articles 199 decies F.5 du CGI, BOI-IR-RICI-50-20-20120912).

Aucune précision n'est donnée sur la durée pendant laquelle le contribuable renonce aux dispositions du régime microentreprises BIC.

Cependant, à notre sens (et sous réserve d'une interprétation différente des tribunaux), l'impossibilité de bénéficier du régime microentreprises BIC correspond à la durée de l'engagement imposé par la loi.

S'agissant de la détermination du bénéfice imposable, l'administration fiscale indique :

« Ainsi, lorsqu'un contribuable change d'activité en cours d'année, pour passer d'une activité relevant du premier seuil mentionné au premier alinéa du 1 de l'article 50-0 du CGI à une activité relevant du second seuil mentionné à ce même alinéa, ou inversement, il convient de comparer les recettes de chacune de ces périodes au seuil correspondant, **ajusté prorata temporis**, et d'appliquer à ces recettes leur taux d'abattement respectif, étant précisé que le contribuable **ne peut être admis au régime des microentreprises pour l'année considérée que dans le cas où aucune des deux limites n'a été franchie.** » (BOFiP-Impôts BOI-BIC-DECLA-20-20120912 §20)

A noter que l'article 50-0 du CGI prévoit le **cas d'une activité mixte**.

En cas de création ou de cessation d'activité en cours d'année, le chiffre d'affaires à comparer aux limites mentionnées aux premier et second alinéas du 1 de l'article 50-0 du CGI doit donner lieu à un ajustement **prorata temporis** (BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912, §20).

En cas de dépassement de ces seuils, le régime des microentreprises peut continuer de s'appliquer, pour une durée limitée et sous certaines conditions (article 50-0.1, alinéa 5 et BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912, §30-50).

5.6.2 Option pour le prélèvement libératoire

Les contribuables assujettis au régime du microentreprises BIC peuvent **sur option** effectuer un **versement libératoire de l'impôt sur le revenu** assis sur le chiffre d'affaires ou les recettes de leur activité professionnelle, à condition :

- que le montant des revenus du foyer fiscal soit inférieur à un plafond fixé par les textes ;

Nota : A compter du 1^{er} janvier 2016, le plafond de revenus est abaissé.

- d'être soumis au régime du microsocial prévu à l'article L.133-6-8 du code de la sécurité sociale.

Nota : Les dispositions relatives au microsocial ont été modifiées par la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014 avec application aux cotisations et aux contributions de sécurité sociale dues au titre des périodes courant à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les versements sont liquidés par application, au montant du chiffre d'affaires ou des recettes hors taxes de la période considérée, du taux :

- de 1 % pour les meublés de tourisme classés ;
- de 1,7 % pour les meublés de tourisme non classés (article 151-0 du CGI).

Le contribuable sera soumis à certaines obligations déclaratives.

L'option pour le versement libératoire n'emporte aucun effet sur les plus et moins-values provenant de la cession de biens affectés à l'exploitation, qui demeurent imposables dans les conditions de droit commun. En outre, le versement n'est libératoire que pour les seuls revenus de l'activité professionnelle pour laquelle elle est exercée. Les autres revenus perçus ne sont donc pas concernés et seront imposés dans les conditions de droit commun.