

## L'EXPERT VOUS RÉPOND

# Comment déclarer la location de chambres à des étudiants ?

### **CATHERINE VA LOUER DEUX CHAMBRES DANS SA MAISON À DES ÉTUDIANTS. COMMENT DOIT-ELLE DÉCLARER CES REVENUS AU FISC ?**

Si les chambres ne sont pas meublées, les loyers seront à déclarer comme des revenus fonciers, ils sont donc imposés à la tranche marginale d'imposition du barème de l'impôt sur le revenu. Il peut être plus intéressant fiscalement de privilégier la location « meublée », ce qui suppose la présence de l'équipement nécessaire à la vie quotidienne dans cette chambre (literie, luminaires, rangements...). Dans ce cas, Catherine relèvera certainement du régime dit « des bénéfices industriels et commerciaux » (BIC), qui donne la faculté de déduire plus de charges sous la forme d'une « dotation aux amortissements et aux provisions ». C'est purement comptable, sans avoir besoin de décaisser de la trésorerie, vous pourrez ainsi réduire la base imposable. Autre avantage, les « frais d'acquisition » sont déductibles dans ce cas précis, contrairement à une location non meublée. Dernier point important, au-delà de 23 000 € de recettes, Catherine devra, en plus de sa charge fiscale, payer des cotisations sociales comme un entrepreneur, si elle est inscrite au registre des commerces et des sociétés.



**OLIVIER ROZENFELD**, président du groupe **Fidroit**, spécialisé dans les questions fiscales

