



## FAIT DU JOUR

# AIRBNB Le casse-tête

Charlotte Robinet

**IL Y AURAIT** en France plus de 800 000 logements meublés destinés à des locations saisonnières. Si vous faites partie de ces propriétaires qui mettent parfois leur résidence principale sur des plates-formes comme Airbnb en cas d'absence, il faudra penser à déclarer les revenus provenant de cette activité. Une démarche relativement simple d'habitude, mais qui mérite une attention particulière cette année avec de nombreuses embûches. Pour le principe, c'est simple. Le montant à partir duquel les sommes sont imposées ne change pas. « Si vous gagnez moins de 760 € par an pour la location d'une ou plusieurs pièces de votre résidence principale, vous n'avez rien à déclarer. Seuls les revenus supérieurs doivent être signalés », rappelle Bertrand Sers, expert-comptable à Bayonne et associé du cabinet Walter France.

### Nouveau plafond de recettes

Si c'est votre première année de mise en location, il faut choisir votre régime fiscal. En règle générale, mieux vaut opter pour le micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux), qui permet de déduire un montant forfaitaire des revenus. La deuxième option, le régime réel, peut être intéressante (elle permet de déduire toutes les charges et d'amortir le bien) mais elle nécessite une gestion beaucoup plus lourde et l'appui d'un expert-comptable.

C'est là que les choses se compliquent. Le micro-BIC offre un régime fiscal très avantageux : il est accessible jusqu'à 77 700 € de recettes annuelles et permet de ne payer des impôts que sur 50 % des montants déclarés aux impôts (71 % pour les meublés de tourisme). Or cela ne va pas durer. Face à la prolifération des locations saisonnières, les pouvoirs publics ont décidé de sévir. « La loi de finances 2024 prévoit désormais un plafond de 15 000 € de recettes et un abattement forfaitaire réduit à 30 % », résume Bertrand Sers. Pourtant, quelques mois après l'adoption de la loi, Bercy a fait marche arrière : cette modification ne sera pas appliquée tout de suite.

« L'administration est venue préciser le 14 février que, par mesure de tolérance, les contribuables pourraient encore appliquer les seuils en vigueur en 2023 », ajoute Bertrand Sers. Conséquence : dans la déclaration 2024, vous avez toujours droit à une déduction automatique de 50 %. Voilà pour la théorie ! Car, depuis, cinq parlementaires ont introduit un recours devant le Conseil d'État pour annuler ce maintien des règles en vigueur. A priori, la décision, des sages, attendue dans les prochaines semaines, ne devrait pas être rétroactive, mais cela « crée un climat d'incertitude », selon Bertrand Sers. Et le diable se cache dans les détails. En lisant le texte du 14 février, on découvre que « sur option, les contribuables pourront conserver les

mêmes règles qu'avant ».

### Des cases à remplir

« Que veut dire cette mention sur option ? Il n'y a pas de cadre précis », relève Bertrand Sers, qui invite donc les contribuables à prendre deux précautions : « La première, c'est de cocher sur votre déclaration la mention expresse selon laquelle vous souhaitez porter une information à la connaissance de l'administration et de préciser textuellement que vous souhaitez conserver les règles en vigueur avant la loi de finances 2024. Je conseille de doubler ce formalisme d'un message dans la messagerie sécurisée. »

Mais ce n'est pas tout. Alors que d'habitude vos revenus locatifs sont préremplis dans la case 5ND de l'imprimé 2042 C Pro, l'administration appliquant automatiquement la déduction, des problèmes techniques liés à l'échange d'informations entre les plates-formes de location et le fisc vont empêcher le préremplissage systématique par l'administration fiscale. Attention donc à bien ajouter vous-même vos revenus.