



Propriétaire non-résident en France, Airbnb et fiscalité

Par **Vinssounet**, le **19/08/2016** à **11:31**

Bonjour, rnrvia une connaissance, nous avons trouvé un appartement vraiment sympa et sommes actuellement en discussion avec la propriétaire.rnrnCelle-ci habite en Belgique et possède un appartement en France, qu'elle souhaiterait louer.rnrnElle voudrait louer sur du long long terme (du style 1 an ou plus) mais aimerait passer par Airbnb pour ça (plateforme qui permet de louer son appartement/maison genre quand on part en vacances, pour quelques jours voire semaines).rnElle ne connaît pas spécialement la fiscalité français et elle a entendu que par une location classique, les impôts pouvaient récupérer jusqu'à 50% de ses revenus, alors que par Airbnb elle ne payerait que 9% de taxes.rnrnPour nous, louer sur du long terme par Airbnb nous paraît très difficile: si je ne m'abuse, on serait comme à l'hôtel, pas de facture d'EDF/téléphone à notre nom, pas de possibilité de se déclarer à la CAF.rnrnAlors, plusieurs questions :rn- il me semble qu'on est supposé déclarer ses revenus Airbnb dès le 1er euro, quid de la fiscalité ? A combien cette dame serait-elle taxée en admettant qu'elle loue 1 an son appartement par Airbnb ? (9000€ de loyer annuel)rn- louer son appartement par Airbnb sur du si long terme est-il simplement possible ? rn- l'état français prélève-t-il réellement 50% des revenus locatifs "classiques" ?rn- si elle louait par un contrat de location classique, sachant que cette dame travaille en Belgique, il me semble que les revenus locatifs de son appartement en France seraient imposés en France. A l'année, il y en aurait pour 9000€ de loyer. Si ce sont ses seuls revenus Français, cela ne la placerait-elle pas sous un certain seuil qui serait intéressant en terme de fiscalité ?rn- enfin, toujours pour elle et la fiscalité, qu'est-ce qui serait le plus avantageux, louer en vide ou en meublé ?rnEn gros, nous cherchons avec cette dame quel serait le meilleur moyen de louer son bien. rnEn vous remerciant de vos lumières !

Par **goofyto8**, le **19/08/2016 à 14:13**

bonjour,
Résidant en Belgique, [s]cette dame est entièrement sous le régime fiscal applicable en Belgique[/s] (dont j'ignore les règles en matière de revenus fonciers) et les revenus qu'elle pourra tirer de cette location seront additionnés à ceux que lui procurent son travail en Belgique.

Par **Lag0**, le **19/08/2016 à 15:27**

Bonjour,
Concernant le bail, la loi 89-462 est d'ordre public, ce qui signifie que l'on ne peut pas y déroger !
Donc à partir du moment où la location est la résidence principale du locataire, le bail tombe sous cette loi.
Il est donc impossible de louer un logement à titre de résidence principale du locataire sous un autre statut que la loi 89-462 !

Par **Vinsssounet**, le **19/08/2016 à 16:02**

Merci goofyto8 pour votre réponse.
Néanmoins j'ai vu pas mal d'articles stipulant que les biens situés en France sont imposables en France, même pour les propriétaires étrangers. Un accord existerait entre la Belgique et la France, pour éviter la double-imposition dans les deux pays, mais l'imposition se ferait bien en France.
D'après ce site : <http://www.jedeclaremonmeuble.com/revenus-de-location-meuble-quele-fiscalite-pour-les-non-residents-en-france/> si je comprends bien, sur les revenus locatifs, 50% sont imposables, et sur ces 50% le taux serait le 20% ?
Ce qui, concrètement, reviendrait à un impôt de 10%.
La peur de cette dame est qu'elle a entendu qu'elle pourrait être taxée à 50%. Cela me paraît énorme. Peut-être que le 50% qu'elle a entendu est en fait "50% imposables" et pas "50% d'impôts ?"

Par **goofyto8**, le **19/08/2016 à 16:47**

[citation]Néanmoins j'ai vu pas mal d'articles stipulant que les biens situés en France sont imposables en France, [/citation]
Oui concernant l'impôt foncier et éventuellement la taxe d'habitation (qu'elle vous fera payer mais devra reverser en France) mais les **loyers qui seront pour elles des revenus complémentaires** seront à déclarer en Belgique dans le cas où c'est un [s]logement vide[/s].
Si c'est un logement meublé, elle devra faire une déclaration en France et sera taxée forfaitairement à 20% sur un montant correspondant à la moitié des loyers.
Pour un loyer mensuel de 800 euros elle sera taxée à 20% de 400 euros soit 80 euros.

Par **Vinsssounet**, le **19/08/2016 à 19:16**

Ok ! Merci beaucoup goofyto, c'est très clair.
Une dernière, j'ai du mal à déterminer si les propriétaires ne résidant pas en France sont exonérés des prélèvements sociaux ou pas ? Je lis des choses contradictoires.

Par **goofyto8**, le **19/08/2016 à 20:56**

[citation] j'ai du mal à déterminer si les propriétaires ne résidant pas en France sont exonérés des prélèvements sociaux ou pas [/citation]
N'étant pas assujettis à la Sécurité Sociale en France, oui, ils le sont; mais seulement depuis très récemment, suite à un recours devant la Cour Européenne

Par **Vinssounet**, le **19/08/2016 à 21:19**

Super, merci goofyto, des éléments intéressants pour cette propriétaire ;)

Par **Vinssounet**, le **19/08/2016 à 21:36**

En faisant quelques recherches sur ce recours, je trouve quelques articles disant que les prélèvements sociaux, qui avaient disparus pour les non-résidents en février 2015, auraient été rétablis en décembre 2015.
Mais si je comprends bien, ils sont revenus pour les location non-meublées seulement ? Les locations meublées sont toujours exonérées ?
<http://www.boursorama.com/actualites/prelevements-sociaux-de-non-residents-l-empire-fiscal-contre-attaque-kbl-richelieu-029a4ca66d165912ab4ad0fd5cba2801>
Parce que la location d'un meublé ne rentre pas dans la catégorie revenus fonciers ? Ce sont des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), c'est ça ?

Par **Visiteur**, le **20/08/2016 à 07:22**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
BIC OU BNC, regardez LMNP

Par **Vinssounet**, le **20/08/2016 à 17:55**

D'accord, cela tomberait sous le coup de la location meublée non-professionnelle.
Allez encore une question.
Les loyers perçus sont soumis à l'impôt sur le revenu.
A raison de 750€ de loyer par mois, cela ferait un revenu de 9000€ à l'année.
D'après ça :
barème progressif de l'impôt (défini par tranches) soit pour 2016 :
Jusqu'à 9700 € : 0 %
de 9700 € à 26 791 € : 14 %
de 26 791 € à 71 826 € : 30 %
de 71 826 € à 152 108 € : 41 %
au delà de 152 108 € : 45 %
Si ces 9000€ de revenus sont les seuls revenus français de cette dame (je le rappelle, domiciliée et travaillant en Belgique) alors ces revenus seront-ils

imposables à 0% ? Ou bien seront-ils imposables forfaitairement à 20% sur 50% du montant des loyers, pour les non-résidents ?
Merci encore pour vos réponses, nous sommes parfaitement néophytes dans le domaine, qui peut s'avérer un peu complexe.

Par **goofyto8**, le **20/08/2016 à 18:00**

Ayant des revenus français inférieurs à l'imposition, elles sera imposée forfaitairement sur la base de 20%