Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

Confidentialité des comptes : précisions sur la date de la demande et les sociétés concernées



La déclaration de confidentialité des comptes annuels doit être effectuée au moment du dépôt des comptes au greffe. Par ailleurs, selon l'ANSA, ni les sociétés contrôlantes ni les sociétés contrôlées faisant partie d'un groupe ne peuvent bénéficier de la confidentialité d'une partie de leurs comptes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

Lors du dépôt de leurs comptes annuels au greffe, les micro-entreprises peuvent déclarer que leurs comptes ne seront pas rendus publics. Lors de ce même dépôt, les petites entreprises peuvent bénéficier de la confidentialité de leur compte de résultat et les moyennes entreprises peuvent demander que ne soit rendue publique qu'une présentation simplifiée de leur bilan et de leur annexe. Ces facultés sont toutefois exclues pour certaines sociétés (C. com., art. L. 232-25, al. 1 à 3).

Ces dérogations à la publicité des comptes sociaux ont récemment fait l'objet d'éclaircissements. D'une part, la cour d'appel de Paris a précisé la date à laquelle la demande de confidentialité doit être formulée (CA Paris, ch. 5-8, 6 juin 2023, n° 23/00062). D'autre part, l'Association nationale des sociétés par actions (ANSA) a pris position sur l'application ou non de la dérogation aux sociétés contrôlées d'un groupe (ANSA, Comité juridique, 5 avr. 2023, n° 23-020).

La confidentialité des comptes ne peut être demandée après leur dépôt au greffe

Une société par actions simplifiée (SAS) saisit le juge commis à la surveillance du Registre du commerce et des sociétés (RCS) d'une demande tendant à rendre confidentiels ses comptes de résultat des exercices 2017, 2020 et 2021.

A l'appui de sa demande, la SAS fait valoir qu'elle peut, en tant que petite entreprise, prétendre déroger à l'obligation de publication annuelle de ses documents comptables, moyennant la réalisation d'une déclaration de confidentialité.

Le juge commis à la surveillance du RCS rejette sa demande pour les motifs suivants :

- la déclaration de confidentialité doit être effectuée concomitamment au dépôt des comptes ;
- la loi ne prévoit pas de faculté de révocation de l'option dès lors qu'elle est prise ;
- la SAS n'ayant pas, au moment du dépôt des comptes, procédé à la déclaration de confidentialité, ses comptes ont d'ores et déjà été portés à la connaissance du public.

La SAS interjette appel en soutenant que la loi ne prévoit aucune limite à la possibilité de rendre les comptes confidentiels postérieurement à leur dépôt et à leur publication.

Le ministère public ne retient pas cette argumentation et considère que la confidentialité des comptes doit être demandée lors de leur dépôt au greffe.

Dans un arrêt du 6 juin 2023, la cour d'appel de Paris confirme l'ordonnance du juge chargé de la surveillance du RCS (CA Paris, ch. 5-8, 6 juin 2023, n° 23/00062). Selon les juges du fond, l'article L. 232-25, alinéa 2 du code de commerce prévoit expressément que la déclaration de confidentialité des comptes annuels doit s'effectuer « lors » du dépôt au greffe de ces comptes, c'est-à-dire concomitamment à ce dépôt. La cour précise qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne permet de différer dans le temps la déclaration de confidentialité ; celle-ci ne peut donc pas être effectuée postérieurement au dépôt du compte de résultat.

Remarque : qu'il s'agisse de la confidentialité des comptes annuels pour les micro-entreprises, de la

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

confidentialité du compte de résultat pour les petites entreprises ou de la publicité simplifiée du bilan et de l'annexe pour les moyennes entreprises, l'article L. 232-25 du code de commerce précise, dans chaque cas, que la demande de la société doit être effectuée « lors » du dépôt des comptes annuels au greffe prévu aux articles L. 232-21 à L. 232-23 du même code (C. com., art. L. 232-25, al. 1 à 3). Par une interprétation stricte des textes, les juges du fond en déduisent que toute confidentialité demandée concernant des comptes d'ores et déjà déposés ne peut être accordée.

Dans son appel, la SAS faisait également valoir que le rejet de sa demande de confidentialité porte atteinte à la liberté d'entreprendre de manière injustifiée en ce qu'elle la prive d'un avantage concurrentiel légitime. La cour d'appel écarte cet argument : « il ne saurait être sérieusement soutenu que le fait de ne pas permettre de rendre confidentielle a posteriori une information rendue publique [...] constitue une atteinte illégitime ou disproportionnée à la substance même de la liberté d'entreprise ou au principe de libre concurrence, principes devant être conciliés avec l'objectif légitime de transparence de la vie des affaires ».

Les sociétés « contrôlées » appartenant à un groupe peuvent-elles bénéficier de la confidentialité des comptes ?

Les sociétés appartenant à un groupe, au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, ne peuvent bénéficier ni de la confidentialité de leur compte de résultat ni de la publicité d'une présentation simplifiée de leur bilan et de leur annexe (C. com., art. L. 232-25, al. 2 et 3).

Pour rappel, l'article L. 233-16 précité impose aux sociétés commerciales d'établir des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe dès lors qu'elles contrôlent de manière exclusive ou conjointe une ou plusieurs autres entreprises dans des conditions définies par ledit article.

Afin de déterminer si les filiales contrôlées peuvent bénéficier de la confidentialité des comptes, l'ANSA s'est interrogée sur la notion de « sociétés appartenant à un groupe, au sens de l'article L. 233-16, (...) ». Deux interprétations sont envisagées :

- l'une selon laquelle la notion vise l'ensemble des sociétés du périmètre de consolidation, étant précisé que si le législateur avait voulu permettre aux filiales de bénéficier de la confidentialité de leurs comptes, il l'aurait mentionné expressément ;
- l'autre selon laquelle la notion ne vise que la société contrôlante et non les sociétés contrôlées. La directive 2013/34/UE, dont est issue la dérogation, prévoit l'allègement des obligations en matière de comptes annuels de toute société qui appartient à un groupe établissant des comptes consolidés. Dès lors, si les comptes consolidés du groupe sont établis par la société contrôlante, il n'est plus indispensable que les sociétés contrôlées publient, elles aussi, individuellement l'intégralité de leurs comptes annuels.

L'ANSA tranche en faveur d'une interprétation littérale de l'article L. 232-25 du code de commerce : la notion de « sociétés appartenant à un groupe, au sens de l'article L. 233-16, (...) » englobe toutes les sociétés faisant partie du même groupe, incluant donc les sociétés contrôlantes et les sociétés contrôlées

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

(ANSA, Comité juridique, 5 avr. 2023, n° 23-020).

L'ANSA précise que l'option offerte par la directive 2013/34/UE d'exclure de la dérogation les seules sociétés contrôlantes établissant des comptes consolidés n'a pas été mise en œuvre par le législateur français. Elle propose, à ce titre, un amendement transposant cette option.

Alexandra Pham-Ngoc, Dictionnaire Permanent Droit des affaires.

Éditions Législatives – www.elnet.fr
Article extrait du Bulletin d'actualité des greffiers des tribunaux de commerce n° 176, juillet 2023 : www.cngtc.fr

---

Nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers : les contribuables obtiennent un sursis

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026



Alors que les services du fisc sont débordés par l'afflux des contribuables devant réaliser leur nouvelle déclaration immobilière la Direction générale des finances publiques a accordé un délai supplémentaire afin de régulariser sa situation.

Devant initialement être effectuée d'ici le 30 juin prochain, la nouvelle obligation de déclaration d'occupation des biens immobiliers a finalement été reportée jusqu'au 31 juillet 2023 inclus.
« Compte tenu de l'afflux de déclarations en fin de période, il vous est possible de l'effectuer sans pénalités jusqu'à cette date », précise les Finances publiques.
Les propriétaires disposent donc d'un délai supplémentaire pour effectuer leur déclaration d'occupation dans l'espace 'Gérer mes biens immobiliers' sur impots.gouv.fr.

A lire aussi : « Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ? »

« En 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour l'ensemble des ménages, rappelle l'administration fiscale. Elle reste cependant applicable sur les résidences secondaires et les locaux vacants. Afin de bien identifier les locaux qui doivent être exonérés, une obligation déclarative a été mise en place pour l'ensemble des propriétaires depuis le 1er janvier 2023. Pour chacun de ses locaux, chaque propriétaire doit indiquer à quel titre il l'occupe (résidence principale, secondaire ou local vacant) et, quand il ne l'occupe pas lui-même, l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). Les locaux annexes (parking, cave…) doivent être déclarés avec le

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

logement dont ils dépendent. »

Les Impôts préviennent les propriétaires gardois de piscine non-déclarée



La DGFIP (Direction générale des Finances publiques) vient d'adresser aux propriétaires de piscines détectées et non déclarées au service des impôts fonciers du département du Gard un courriel (ou un courrier pour les usagers non internautes), pour les inviter à régulariser leur situation.

30 jours pour se mettre en règle

Ces derniers doivent, dans les 30 jours suivant la réception de ce message, déclarer en ligne leur piscine via le service 'Gérer mes biens immobiliers', au sein de leur espace 'particulier' accessible sur le site

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

sécurisé impots.gouv.fr.
« Au sein du service 'Biens immobiliers', ils accèdent à la liste de leurs locaux, et celui correspondant à la piscine détectée porte une pastille 'déclaration foncière attendue', explique les services de la DGFIP 30. Il convient d'indiquer les éléments d'imposition de leur piscine (date d'achèvement, caractéristiques de la piscine, surface du bassin). Pour faciliter l'accomplissement de cette obligation déclarative, une vidéo de présentation de la démarche en ligne est accessible à partir du lien : https://www.impots.gouv.fr/actualite/generalisation-du-foncier-innovant. »

Comment faire pour ceux qui n'ont pas accès à Internet ?
« Pour les personnes n'ayant pas d'accès à internet, la démarche peut être accomplie par voie papier en complétant et en renvoyant le formulaire n° 6650-H1 (le formulaire papier est
disponible sur demande dans les services de la DGFIP ou dans les espaces France services). En cas de réclamation ou de demande de précision concernant le courriel ou courrier reçu, la DDFiP du Gard invite les usagers à privilégier leur espace sécurisé sur impots.gouv pour poser leur question. Il n'est pas utile de se déplacer. Ils recevront une réponse à leur question dans les meilleurs délais », précise l'administration fiscale.

Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026



L'accomplissement de la déclaration d'impôts repose sur deux critères principaux : la nature de la location (non meublée ou meublée) et la somme des revenus locatifs perçus. Dans le but d'accompagner les propriétaires novices, l'agence de location et de gestion en ligne Flatlooker propose un récapitulatif des démarches à suivre afin de compléter adéquatement sa déclaration et opter pour le régime fiscal le plus approprié.

I – Déclaration des revenus locatifs

a – Dates importantes pour réaliser votre déclaration d'impôt en 2023 :
● 13 avril 2023 : lancement du service en ligne pour déclarer les revenus de 2022.
● 25 mai 2023 : échéance pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de l'Ain (01) à la Corrèze (19).
● 1er juin 2023 : date limite pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements de la Corse (20) à la Meurthe-et-Moselle (54).
● 08 juin 2023 : dernière journée pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de la Meuse (55) à La Réunion (976).
● 22 mai 2023 : fin du délai pour déposer la déclaration d'impôts 2023 sur les revenus de 2022 en format

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

papier.
● Fin juillet 2023 : réception de l'avis d'imposition indiquant si un solde supplémentaire est dû, ou non, en septembre 2023.

b – Comment faire une déclaration d'impôt en ligne ?
1) Ouvrez le service de télédéclaration lors de la période déclarative, cette année le 13 avril, sur votre ordinateur ou l'application Impots.gouv sur smartphone ou tablette.
2) Connectez-vous à votre espace « Particulier » en utilisant votre numéro fiscal et mot de passe, puis cliquez sur « Déclarer mes revenus ». Depuis 2018, vous pouvez également accéder à votre espace personnel via FranceConnect.
3) Aller dans la partie "bien immobilier"

c – Patrimoine immobilier : déclaration obligatoire pour les propriétaires en 2023
Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements en France sont tenus de remplir une nouvelle déclaration concernant leurs biens immobiliers destinés à l'habitation. Cette mesure s'applique à tous les propriétaires, qu'ils soient particuliers ou entreprises. L'objectif de cette déclaration est d'identifier précisément les propriétaires qui sont redevables de la taxe sur les résidences secondaires, les logements locatifs ou la taxe sur les logements vacants, maintenant que la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales.
Les propriétaires doivent indiquer, pour chacun de leurs logements, s'ils l'occupent eux-mêmes ou s'il est occupé par quelqu'un d'autre, en précisant l'identité des occupants et la période d'occupation.
Cette déclaration est accessible sur le site impots.gouv.fr et doit être effectuée **avant le 30 juin 2023 inclus.** Les données d'occupation connues des services des impôts seront pré-affichées pour faciliter la démarche déclarative.

I – Les régimes de déclaration

a – Location vide
Pour la location vide, les revenus doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers, il y a deux régimes fiscaux différents. Si les loyers ne dépassent pas 15 000€, les propriétaires ont le choix entre le régime simplifié micro-foncier et le régime réel. La principale différence est que l'abattement en micro-foncier est un pourcentage fixe alors qu'en régime réel, elle est définie par le montant des charges déductibles année par année.
Il faut cocher la case "revenus fonciers" lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

– Régime micro-foncier
Le revenu brut des locations (loyers encaissés déduit des charges) ne doit pas excéder 15 000€ pour le foyer fiscal hors TVA et hors charges déductibles. Le déclarant bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30% sur ce montant. Attention, c'est le montant brut avant abattement qui doit être inscrit dans la déclaration (case 4BE de la déclaration 2042) et pas le montant déduit. Le document annexe n'est pas à remplir.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

– Régime réel
Ce régime est obligatoire si le revenu brut est supérieur à 15 000€, dans ce cas le propriétaire doit remplir l'annexe 2044. Le revenu brut est imposable au régime réel et est égal à la différence entre les recettes
encaissées et les charges déductibles. Les charges déductibles sont notamment les frais d'administration et de gestion, des travaux, impôts et taxes, primes d'assurance, provisions pour charge de copropriété, intérêts d'emprunt…
Si les charges déductibles sont inférieures au revenu brut foncier, alors le propriétaire se retrouve en situation de bénéfice net foncier. Si elles sont supérieures, alors il s'agit d'un déficit net foncier.
Si le résultat est un bénéfice net foncier, il est à ajouter aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur les revenus (case 4BA de la déclaration 2042).

b – Location meublée
L'activité de location en meublé peut être exercée **selon deux statuts** : la location meublée non professionnelle (LMNP) et la location meublée professionnelle (LMP). Le statut est défini par foyer fiscal.

Pour être loueur en meublé professionnel (LMP), il **faut remplir les deux conditions suivantes :**

– Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€.

– Les recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il faut cocher la case "Revenus industriels et commerciaux professionnels" pour les LMP, et la case "Locations meublées non professionnelles" pour les LMNP lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.
Peu importe le statut, le propriétaire a **l'obligation de réaliser certaines démarches**, comme l'obtention du numéro SIRET. Il faut contacter le greffe de sa commune. Le statut ne définit pas le régime fiscal, **c'est toujours au propriétaire de choisir lequel est le plus avantageux** selon la situation : micro ou réel.

1. Le régime micro-BIC (forfaitaire)

Le régime micro-bic s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

– 77 700 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;

– 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés

Pour le statut de loueur en meublé non professionnel, un **abattement forfaitaire de 50%** est appliqué aux revenus des locaux d'habitation meublés. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5ND, 5OD ou 5PD**.
Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% est

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

appliqué. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5NG, 5OG, 5PG**.
Pour le statut de loueur en meublé professionnel, le montant des sommes encaissées est à indiquer dans les lignes **5KP, 5LP ou 5MP**. Les abattements forfaitaires sont également de 50% pour les locations meublées, et 71% pour les meublés de tourisme.

> «Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) offre un avantage substantiel en permettant un abattement de 50% lors de l'adoption du régime micro-BIC. Lorsque les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, cette option est généralement celle que nous recommandons à nos clients propriétaires.»
>
> *Nicolas Goyet, Président de Flatlooker*

2. Le régime réel
Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10 ans.

Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de **5NA à 5PK**.
S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de **5NY à 5PZ**.
Dans les deux types de location, si le propriétaire a opté pour le régime réel, il est **engagé à déclarer ses impôts sous ce régime pendant 3 ans minimum**. Il est préférable de se projeter sur 3 ans au niveau de ses charges avant de choisir son régime fiscal.

Nouvelle obligation fiscale pour les propriétaires : remplir sur internet une déclaration de leurs biens immobiliers

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026



D'ici au 30 juin, les propriétaires d'un logement doivent préciser qui l'occupe, à quel titre, afin que le fisc puisse identifier les logements vacants et ceux qui sont toujours redevables d'une taxe d'habitation.

Si la taxe d'habitation a disparu depuis 6 ans pour certains veinards, d'autres ont continué à s'en acquitter jusqu'à cette année, mais pour autant, les résidences secondaires y restent soumises. Pour faire le tri, l'administration fiscale a imaginé cette déclaration que vous trouverez dans votre espace 'Gérer mes biens immobiliers' sur impots.gouv.fr. Ils devront préciser l'identité et la date de naissance de leur locataire, elle concerne également les biens détenus par une SCI (Société civile immobilière).

34 millions de propriétaires

Selon le Ministère de l'Economie et des Finances, cela concerne quand même la moitié des Français, soit 34 millions de propriétaires qui se partagent 73 millions de locaux à usage d'habitations et professionnels. Pour éviter l'amoncellement de paperasse, cette version 'dématérialisée' permet d'éviter des tonnes de gaspillage de papier puisque le formulaire comprend 12 pages et 24 questions.

« Heureusement, pour les allergiques à internet, un tutoriel aide au remplissage pas à pas du questionnaire » explique Florent Régis, directeur des pôles métiers à la DGFIP (Direction générale des finances publiques) implantée à la Cité Administrative d'Avignon.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026



De gauche à droite : Arnaud Urbain, directeur adjoint des pôles métiers à la DGFIP (Direction générale des finances publiques) de Vaucluse, Marie Delorme, inspectrice des finances publiques chargée de la communication et Florent Regis, directeur des pôles métiers.

Vous êtes propriétaire d'une résidence principale? Secondaire? D'un bien locatif? Meublé ou pas? Occupé à titre gratuit ou pas? S'agit-il d'une location saisonnière? D'une occupation à titre professionnel? Vous devez également préciser si l'occupant est une personne physique ou morale, son nom, sa date de naissance « Pour éviter l'homonymie, qu'il ne paye pas des impôts à la place de quelqu'un d'autre » ajoute Arnaud Urbain, directeur-adjoint des pôles métiers de Vaucluse.

Pénalité de 150€

« Avant, il fallait remplir le formulaire '2044' pour l'ajouter à sa déclaration de revenus, maintenant, quelques clics suffisent » poursuit-il. Certes, mais avant on donnait la superficie du bien, maintenant il faut aussi préciser le nombre de pièces, (un WC d'1,5m2 compte pour une pièce, mais pas un couloir), dire s'il y a un garage, un balcon, une terrasse… Tout cela va sans doute prendre un peu plus que quelques secondes.

« Officiellement, vous avez jusqu'au 30 juin pour vous y mettre, sinon une pénalité de 150€ vous sera appliquée. Toutefois, cette année, l'administration fiscale fera preuve de mansuétude puisqu'il s'agit du lancement de cette réforme » précise Florent Régis. Si jamais vous avez vraiment besoin d'aide, un Numéro Vert a été mis en place : le 0 809 401 401.

Informations sur : impots.gouv.fr

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

Impôts 2022 : tout ce qu'il faut savoir sur la déclaration de revenus fonciers pour les nouveaux propriétaires



2044
cerfa
N° 10334 * 26

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Déclaration des revenus fonciers 2021

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 Votre état civil et votre adresse

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

110 Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)
non passibles de l'impôt sur les sociétés

La déclaration d'impôts dépend de deux paramètres : le type de location (vide ou meublée) et le montant de ses revenus fonciers. Afin d'aider les nouveaux propriétaires, Flatlooker, agence de location et de gestion en ligne, fait le point sur les démarches à effectuer pour remplir correctement sa déclaration et choisir le régime le plus adapté.

Location vide

Pour la location vide, les revenus doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers, il y a deux régimes fiscaux différents. Si les loyers ne dépassent pas 15 000€, les propriétaires ont le choix entre le régime simplifié micro-foncier et le régime réel. La principale différence est que l'abattement en micro-foncier est un pourcentage fixe alors qu'en régime réel, elle est définie par le montant des charges

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

déductibles année par année.
Il faut cocher la case 'revenus fonciers' lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

1. Régime micro-foncier
Le revenu brut des locations (loyers encaissés déduit des charges) ne doit pas excéder 15 000€ pour le foyer fiscal hors TVA et hors charges déductibles. Le déclarant bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30% sur ce montant. Attention, c'est le montant brut avant abattement qui doit être inscrit dans la déclaration (case 4BE de la déclaration 2042) et pas le montant déduit. Le document annexe n'est pas à remplir.



2. Régime réel
Ce régime est obligatoire si le revenu brut est supérieur à 15 000€, dans ce cas le propriétaire doit remplir l'annexe 2044. Le revenu brut est imposable au régime réel et est égal à la différence entre les recettes encaissées et les charges déductibles.
Les charges déductibles sont notamment les frais d'administration et de gestion, des travaux, impôts et taxes, primes d'assurance, provisions pour charge de copropriété, intérêts d'emprunt… Si les charges déductibles sont inférieures au revenu brut foncier, alors le propriétaire se retrouve en situation de bénéfice net foncier. Si elles sont supérieures, alors il s'agit d'un déficit net foncier. Si le résultat est un bénéfice net foncier, il est à ajouter aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur les revenus (case 4BA de la déclaration 2042).



Lorsqu'il s'agit d'un déficit net foncier, il est imputable sur le revenu brut global du contribuable dans la limite de 10 700€ hors dispositions spécifiques. Le déficit est à reporter dans la case 4BC de la déclaration 2042.

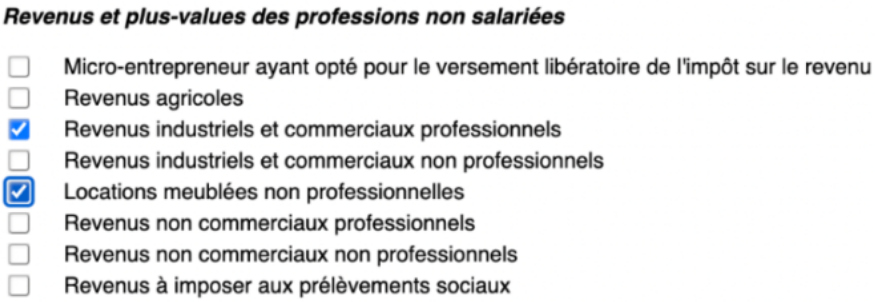


Location meublée
L'activité de location en meublé peut être exercée selon deux statuts : la location meublée non professionnelle (LMNP) et la location meublée professionnelle. Le statut est défini par foyer fiscal.
Pour être loueur en meublé professionnel (LMP), il faut remplir les deux conditions suivantes :
– Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€.
– Les recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu Il faut cocher la case

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

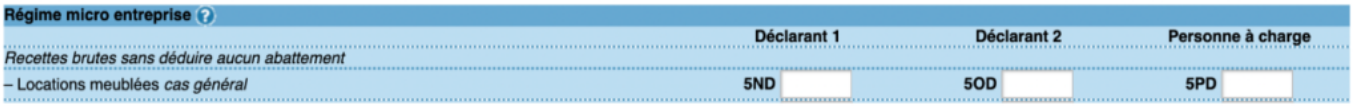
'Revenus industriels et commerciaux professionnels' pour les LMP, et la case 'Locations meublées non professionnelles' pour les LMNP lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.



Peu importe le statut, le propriétaire a l'obligation de réaliser certaines démarches, comme l'obtention du numéro SIRET. Il faut contacter le greffe de sa commune. Le statut ne définit pas le régime fiscal, c'est toujours au propriétaire de choisir lequel est le plus avantageux selon la situation : micro ou réel.

1. Le régime micro-BIC (forfaitaire)
Le régime micro-bic s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :
– 72 600€ pour les locations de locaux d'habitation meublés ;
– 176 200€ pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.

Pour le statut de loueur en meublé non professionnel, un abattement forfaitaire de 50% est appliqué aux revenus des locaux d'habitation meublés. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules 5ND, 5OD ou 5PD.



Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% est appliqué. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules 5NG, 5OG, 5PG.



Pour le statut de loueur en meublé professionnel, le montant des sommes encaissées est à indiquer dans les lignes 5KP, 5LP ou 5MP. Les abattements forfaitaires sont également de 50% pour les locations meublées, et 71% pour les meublés de tourisme.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 22 novembre 2026

> **« Le statut de LMNP permet de bénéficier d'un abattement important de 50% lorsque l'on choisit le régime micro-BIC. Si les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, c'est en général cette solution que nous conseillons à nos clients propriétaires. »**
>
> *Nicolas Goyet, président de Flatlooker*

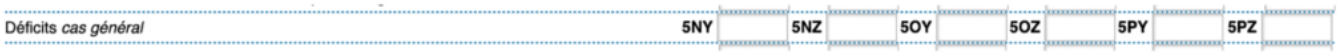
2. Le régime réel

Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10 ans.

Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de 5NA à 5PK.



S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de 5NY à 5PZ.



À titre indicatif : Les cases 5NA, 5OA et 5PA pour le bénéfice, ou 5NY, 5OY ou 5PY pour le déficit, sont à remplir si le propriétaire a agréé à un OGA (organisme agréé) ou un viseur fiscal. Cette adhésion permet d'éviter la majoration de bénéfice imposable pour non-adhésion à un OGA, à noter que la loi finances 2021 va faire disparaître la majoration à partir de 2023.
Dans les deux types de location, si le propriétaire a opté pour le régime réel, il est engagé à déclarer ses impôts sous ce régime pendant 3 ans minimum. Il est préférable de se projeter sur 3 ans au niveau de ses charges avant de choisir son régime fiscal.