Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Encore quelques jours pour faire sa déclaration d'occupation des biens immobiliers

Après avoir été une première fois reportée au 31 juillet, la nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers peut finalement être effectuée jusqu'au jeudi 10 août.

Le service 'Gérer mes biens immobiliers' ne pourra plus accepter de déclaration après le 10 août prochain. Cette nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers, obligatoire depuis le 1er janvier 2023, a pour objectif de permettre à l'administration fiscale d'effectuer une taxation de qualité pour les taxes d'habitation qui subsistent.

La taxe d'habitation sur la résidence principale a été supprimée, mais reste applicable sur les résidences

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

secondaires et les locaux vacants. La déclaration d'occupation permet donc la bonne identification des locaux affectés à l'habitation principale, exonérés, et de ne pas adresser d'avis de taxation à des personnes qui ne seraient pas redevables.

Pour faire votre déclaration d'occupation, rendez-vous dans l'espace 'Gérer mes biens immobiliers' sur impots.gouv.fr.

V.A.

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

Alors que les services du fisc sont débordés par l'afflux des contribuables devant réaliser leur

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

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 logement dont ils dépendent. »

Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

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 4 novembre 2025

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
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 4 novembre 2025

– 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 4 novembre 2025

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

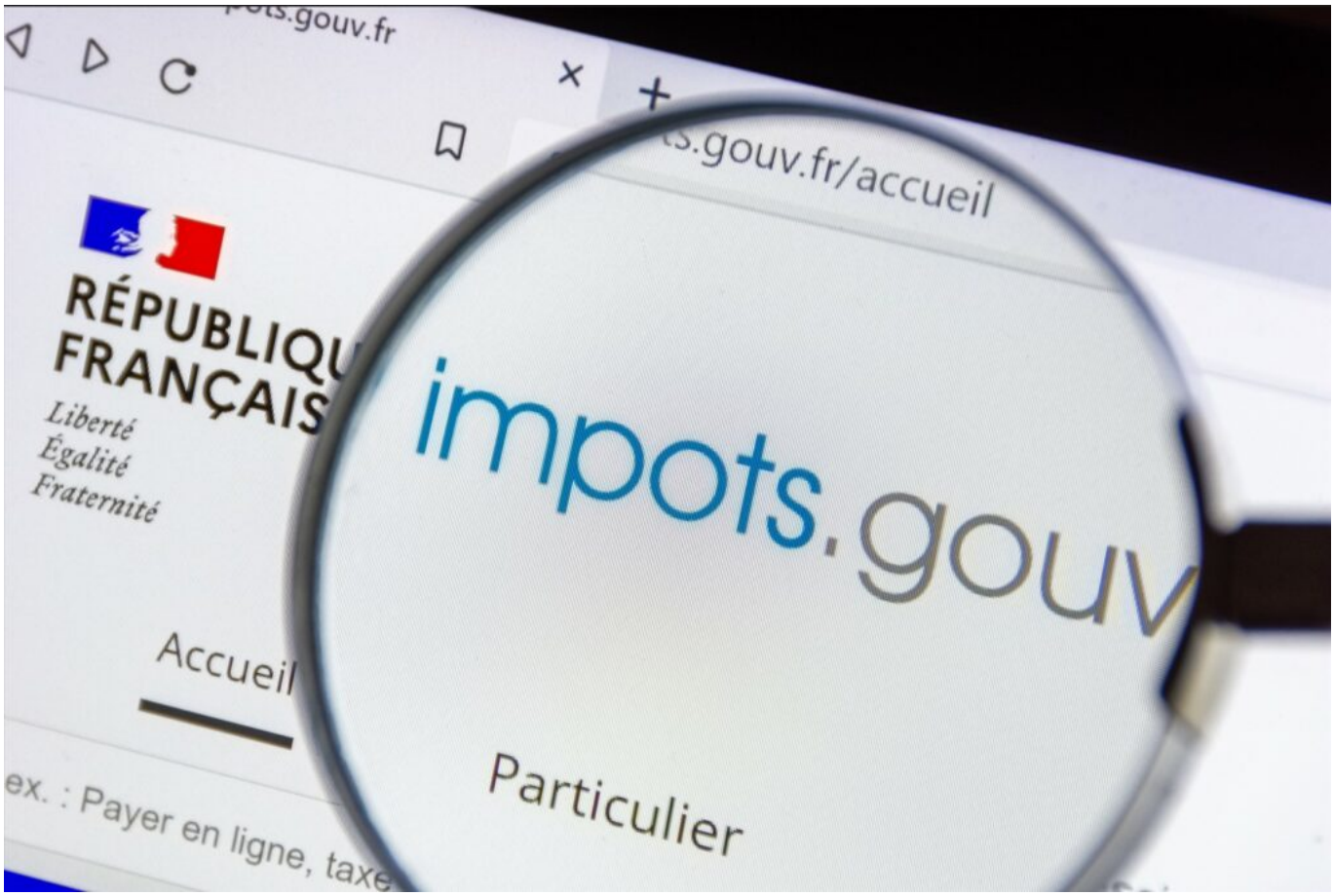
Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10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

Impôt sur le revenu : les dates limites pour votre déclaration 2023

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025



Comme chaque année, le mois d'avril marque le début de la campagne de déclaration des revenus, lors de laquelle tous les contribuables doivent remplir leur déclaration. Présentation du calendrier complet de la déclaration 2023 des revenus 2022.

Cette année, précise le Ministère de l'économie et des finances, le service de déclaration en ligne ouvrira le jeudi 13 avril 2023 et jusqu'aux dates limites établies par département et par zone. Pour déclarer vos revenus simplement, il vous suffira de vous rendre dans votre espace « particulier » sur impots.gouv.fr et de vous laisser guider.

Les dates limites de déclaration en Vaucluse et dans les départements limitrophes
Selon le département de résidence du contribuable, la date limite de déclaration en ligne est fixée au jeudi 25 mai 2023 à 23h59 pour les départements allant de 01 (Ain) à 19 (Corrèze) et pour les non-résidents ayant perçu des revenus de source française imposables en France. Le jeudi 1er juin 2023 avant 23h59 pour les départements allant de 20 (Corse-du-Sud) à 54 (Meurthe-et-Moselle) et jeudi 8 juin 2023 à 23h59 dans les départements allant du 55 (Meuse) au 976 (Mayotte).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Département	Date limite de déclaration en ligne
Vaucluse	Jeudi 8 juin 2023 à 23h59
Gard	Jeudi 1er juin 2023 à 23h59
Bouches-du-Rhône	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Drôme	Jeudi 1er juin 2023 à 23h59
Ardèche	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Alpes-de-Haute-Provence	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59

Comment faire pour la déclaration papier ?
Depuis 2019, l'ensemble des foyers fiscaux ont l'obligation de déclarer en ligne. Néanmoins si vous n'êtes pas en mesure de déclarer vos revenus par internet, vous pouvez utiliser la déclaration papier.

La date limite de dépôt des déclarations est fixée au 22 mai 2023 à 23h59 (y compris pour les Français résidents à l'étranger), le cachet de la Poste faisant foi.

Pour rappel, vous pouvez déclarer vos revenus sur formulaire papier si vous remplissez l'une des conditions suivantes :

- votre résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet
- elle est équipée d'un accès à un internet mais vous n'êtes pas en mesure de faire votre déclaration en ligne.

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

L.G.

Nouvelle obligation fiscale pour les propriétaires : remplir sur internet une

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

déclaration de leurs biens immobiliers

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

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.

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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Informations sur : impots.gouv.fr

CPME 84 : loi de finances 2023, quels changements pour les chefs d’entreprise ?

La confédération des petites et moyennes entreprises de Vaucluse (CPME 84), l’organisation au service des TPE-PME, commerçants et indépendants dans le département et son partenaire historique Groupama Méditerranée, s’associent pour une nouvelle rencontre thématique, ce jeudi 19 décembre.

Cette rencontre traitera de la loi de finances 2023 et sera animée par Maître Luc Droulez, avocat associé, spécialiste en droit fiscal et douanier et directeur du cabinet Fidal Avignon. Les mesures fiscales en matière de fiscalité verte, d’urgence énergétique, de transition écologique pour les entreprises y seront abordées. Cette rencontre prendra la forme d’un petit-déjeuner organisé ce jeudi 19 janvier de 8h30 à 10h30, au Novotel Avignon Nord, 135 avenue Louis Pasteur, Sorgues.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Inscription ferme et définitive au 04 90 14 90 90 ou sur contact@cpme84.org.

J.R.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Evaluation des réformes de la fiscalité du capital

A la suite du lancement de l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus de l'épargne et le remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par un impôt recentré sur la fortune immobilière (IFI), le comité d'évaluation des réformes de la fiscalité du capital a été installé à France Stratégie en décembre 2018. Présidé désormais par Cédric Audenis, le comité publie aujourd'hui une actualisation des données concernant le positionnement de la France à l'international, l'évolution du contexte macrofinancier en France, l'évolution de la distribution des revenus de capitaux mobiliers et des patrimoines en France, et les départs et retours des contribuables soumis à l'imposition sur le patrimoine.

Afin d'apporter des éclairages complémentaires, le comité a lancé de nouveaux projets de recherche au printemps 2022. Ces travaux seront finalisés à l'été 2023 et viendront alimenter le prochain rapport du comité d'évaluation en octobre 2023 sur les effets diffus sur l'économie du PFU et/ou de la

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

transformation de l'ISF en IFI ; l'impact spécifique sur la dynamique de créations d'entreprises ainsi que sur le financement des entreprises en croissance du PFU et/ou de la transformation de l'ISF en IFI ; les conséquences sur la trajectoire des entreprises de l'expatriation/impatriation de leurs propriétaires.

Pour cette année, l'actualisation des principales données disponibles permet de dégager les messages suivants.

Les recettes de la fiscalité sur le capital restent plus élevées en France qu'ailleurs
Les recettes de la fiscalité du capital en France demeurent parmi les plus élevées en termes de standards internationaux. Ceci s'inscrit dans un contexte plus général où, pour financer le niveau de nos dépenses publiques et notamment de nos dépenses de protection sociale, le taux de l'ensemble des prélèvements obligatoires en France est plus élevé qu'ailleurs. En 2020, les recettes de taxation sur le capital représentent 23 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires, contre une moyenne de 20 % dans l'Union européenne.

L'évolution du contexte macrofinancier
La seule observation des grandes variables économiques ne permet pas d'estimer si la suppression de l'ISF a permis une réorientation de l'épargne des contribuables concernés vers le financement des entreprises. Les fluctuations des variables agrégées résultent de l'addition de multiples facteurs, de natures très diverses, en particulier depuis 2020 avec la crise liée à la pandémie de Covid-19.

Cela posé, on observe en 2021 que les placements en actions et en assurance-vie en unités de compte se montent à 54 milliards d'euros en 2021, soit 33 % des placements financiers des ménages, une part supérieure à celle observée habituellement. Pour les sociétés non financières, les flux de financement en actions sont à nouveau en hausse en 2021, les émissions d'actions non cotées étant largement supérieures à leur moyenne passée (98 milliards contre 55 milliards), les émissions d'actions cotées restant proches de leur moyenne passée (18 milliards contre 13 milliards).

La concentration des dividendes soumis au PFU reste stable en 2020
En 2020, les dividendes déclarés à l'impôt sur le revenu se sont maintenus à un niveau comparable à celui des deux années précédentes (23,6 milliards d'euros, contre 24,2 milliards en 2019 et 23,2 milliards en 2018), en nette hausse par rapport à 2017 (14,3 milliards d'euros). Les plus-values mobilières, de droit commun ou avec abattement renforcé, se sont élevées à 15 milliards d'euros en 2020, en repli de 2 milliards environ par rapport à 2019. Enfin, les intérêts se sont élevés en 2020 à 4,2 milliards d'euros, contre 4,6 milliards en moyenne les deux années précédentes, suivant la baisse tendancielle des taux d'intérêt constatée depuis plusieurs années. L'ensemble des revenus du capital soumis au PFU est en hausse de 7 milliards d'euros (+21 %) en 2020 par rapport à 2017 et en baisse de 2 milliards d'euros par rapport à 2019 (-6,5 %).

La concentration des dividendes est très stable en 2020, par rapport aux deux années précédentes : 64 % des dividendes sont perçus par des foyers déclarant plus de 100 000 euros de dividendes en 2020, un niveau comparable à celui de 2018-2019 (63 %) et beaucoup plus élevé qu'en 2017 (44 %). Les montants de dividendes supérieurs à 1 million d'euros comptent pour 24 % du total en 2020, contre 26 % en

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 4 novembre 2025

2018-2019, soit plus de deux fois plus qu'en 2017 (10 %).
La concentration des plus-values mobilières réalisées a elle aussi augmenté depuis la réforme de 2018 : 3 900 foyers (0,01 % des foyers) concentrent 71 % des plus-values de droit commun en 2020, contre 62 % en 2017. Elle diminue toutefois en 2020, la baisse des plus-values s'expliquant par celle des plus-values supérieures à 1 million d'euros.

Baisse du nombre d'expatriations et hausse du nombre d'impatriations fiscales
Depuis le passage de l'ISF à l'IFI, on observe une baisse du nombre d'expatriations et une hausse du nombre d'impatriations fiscales de ménages français soumis à l'imposition sur le patrimoine, si bien que depuis 2018, le nombre de retours de foyers taxables à l'IFI dépasse le nombre de départs (380 versus 220 en 2020), alors qu'on constatait l'inverse pour les flux de contribuables à l'ISF (470 versus 1 020 en 2016). Cette évolution porte toutefois sur de petits effectifs, de l'ordre de quelques centaines, à comparer avec les quelque 150 000 contribuables assujettis à l'IFI.

L'ensemble des données est consultable ici.

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

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

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 '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 :

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

– 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.

> **« 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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

La nouvelle Loi de finances pour 2022 est disponible

Fabien Zucconi, du cabinet d'expertise comptable Axiome associés, revient sur certaines nouvelles dispositions de la loi de finance 2022.

La Loi de finances 2022 a été validée par le Conseil constitutionnel et publiée au Journal Officiel. Elle comporte certaines modifications au niveau de la fiscalité personnelle et de la fiscalité professionnelle, notamment pour les travailleurs indépendants.

Voici les principaux dispositifs modifiés.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 4 novembre 2025

Le barème de l'impôt sur le revenu
Le barème de l'impôt sur le revenu a été revalorisé, en augmentant les tranches de 1,4%.

Ainsi, les nouvelles tranches sont :

- tranche de revenu imposable par part fiscale **jusqu'à 10 225€** : Taux d'imposition de **0%,**
- tranche de revenu imposable par part fiscale **de 10 225 à 26 070€** : Taux d'imposition de **11%,**
- tranche de revenu imposable par part fiscale **de 26 070 à 74 545€** : Taux d'imposition de **30%,**
- tranche de revenu imposable par part fiscale **de 74 545 à 160 336€** : Taux d'imposition de **41%,**
- tranche de revenu imposable par part fiscale **de plus de 160 336€** : Taux d'imposition de **45%.**

La baisse de la taxe d'habitation
La taxe d'habitation continue de diminuer pour les contribuables qui n'en sont pas encore exonérés, excepté pour les résidences secondaires. Pour rappel, la taxe d'habitation a disparu pour 80% des français et doit disparaître totalement d'ici 2023.

Les transmissions d'entreprises assouplies
Afin d'encourager les cessions d'entreprises, certains dispositifs fiscaux ont été renforcés pour une durée limitée.
Ainsi, le délai pour céder une entreprise après avoir fait valoir ses droits à la retraite est porté de 2 à 3 ans dans le cadre de l'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values professionnelles réalisées lors de la vente d'une entreprise individuelle pour départ à la retraite de l'exploitant. Le même allongement de délai est prévu pour l'abattement fixe sur les gains de cession de ses titres par un dirigeant de société partant à la retraite.
Par ailleurs, les plafonds d'application de l'exonération des plus-values professionnelles réalisées lors de la cession d'une entreprise individuelle sont revalorisés à 500 000€ pour une exonération totale (au lieu de 300 000€) et à 1M€ (au lieu de 500 000€) pour une exonération partielle.

Les acomptes des livraisons de biens exigibles de la TVA
Par ailleurs, la date de l'exigibilité de la TVA des fournisseurs sur les livraisons de bien est avancée au moment de l'encaissement des acomptes encaissés dès le 1er janvier 2023.
Ainsi, sauf en cas de versement préalable d'un acompte, la TVA sur les livraisons de biens sera toujours exigible au moment de la réalisation de l'opération. Dans ce cas, la TVA sera exigible dès le versement de cet acompte, à concurrence du montant encaissé.

Fabien Zucconi, associé et expert-comptable au sein du cabinet Axiome Cévennes

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 !