

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT

Avril 2019

LA TAXE SUR LES LOYERS ELEVES DES LOGEMENTS DE PETITE SURFACE

Une taxe annuelle est due sur les loyers perçus au titre des logements de faible superficie situés dans certaines zones géographiques. Cette taxe a pour objectif de limiter la pratique des loyers abusifs sur ces logements dans les grandes agglomérations, notamment à Paris et en région parisienne.

■ QUELS SONT LES LOYERS CONCERNES ?

La taxe s'applique aux logements donnés en location qui remplissent 4 critères cumulatifs :

- la surface habitable n'excède pas 14 m² ;

La surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, etc.

- les logements sont donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de 9 mois et sont exonérés de TVA ;

Par conséquent, les résidences avec services, soumises à la TVA, sont exclues du champ d'application de la taxe (résidences de tourisme, maisons de retraite, résidences pour étudiants, etc.).

- les logements sont situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements ;
- le montant du loyer mensuel, hors charges locatives remboursées par le locataire au bailleur, excède le seuil de référence, fixé à 42,47 € par m² de surface habitable pour les loyers perçus en 2019.

Le régime d'imposition des loyers perçus par le bailleur est indifférent (revenus fonciers, BIC, BA, IS).

■ COMMENT EST CALCULEE LA TAXE ?

La taxe est calculée sur le montant des loyers encaissés au cours de l'année civile au titre des logements imposables. Sont retenus les loyers bruts, charges non comprises. En cas d'application du régime micro-foncier, la taxe est calculée sur le montant des loyers perçus avant application de l'abattement de 30 % représentatif des charges.

Si plusieurs logements entrent dans le champ de la taxe, cette dernière est calculée logement par logement.

Le taux de la taxe est déterminé en fonction de l'écart constaté entre le montant du loyer mensuel pratiqué, hors charges, et la valeur du loyer mensuel de référence (fixé à 42,47 € pour 2019). Le taux de la taxe s'établit tel quel :

Écart entre le loyer mensuel pratiqué et le loyer de référence	Taux de la taxe
▪ Inférieur à 15 %	10 %
▪ Supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 %	18 %
▪ Supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 %	25 %
▪ Supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 %	33 %
▪ Supérieur ou égal à 90 %	40 %

La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu ni du résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés.

■ QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DECLARATIVES DES PERSONNES ASSUJETTIES A LA TAXE ?

Les contribuables personnes physiques doivent remplir la déclaration n° 2042 LE (à joindre à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 de l'année concernée) et indiquer le montant de la taxe sur la déclaration complémentaire n° 2042 C.

Les personnes morales doivent remplir la déclaration 2576-TSLE-SD. La date limite de dépôt dépend du régime fiscal :

- pour les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés : dépôt dans les mêmes délais que l'impôt sur les sociétés ;
- pour les personnes morales soumises au régime fiscal des sociétés de personnes : dépôt au plus tard à la date prévue pour le dépôt de leur déclaration de résultat.

■ QUELLE EST LA DATE DE PAIEMENT DE LA TAXE ?

Pour les personnes physiques, le montant dû doit être acquitté à la date et dans les conditions indiquées sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le paiement doit accompagner le dépôt de la déclaration 2576-TSLE-SD.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !