



Dans ce numéro :

- Déclaration des revenus 01
- Déclaration d'occupation des biens immobiliers 01
- Locations meublées : Revenus 2023 02-03
- Les Chiffres 04

► Calendrier fiscal 2024

La déclaration des revenus par internet est obligatoire si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet et que vous êtes en mesure de faire votre déclaration en ligne.

 **Jeudi 11 avril** : Ouverture du service en ligne

 **Mardi 21 mai** : Date limite de dépôt de la déclaration papier

Date limite de dépôt de la déclaration en ligne :

Zone 1 et non résidents
Département 01 à 19



23 mai 2024

Zone 2
Département 20 à 54



30 mai 2024

Zone 3
Département 55 à 976



6 juin 2024

 **Fin juillet** : Réception de l'avis d'imposition qui indique si vous devez payer, ou non, un solde supplémentaire en septembre 2024.

► Déclaration d'occupation des biens immobiliers

Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale, pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire) ou par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant.

La déclaration d'occupation des biens immobiliers doit être réalisée, par le propriétaire, chaque année, avant le 1er juillet en utilisant le service "Gérer mes biens immobiliers".

L'administration fiscale devrait mettre à disposition un formulaire de déclaration papier pour les propriétaires qui sont dans l'incapacité de réaliser la déclaration en ligne.

La déclaration d'occupation des biens immobiliers concerne les immeubles bâtis à usage d'habitation, c'est-à-dire les logements et dépendances tels :

- résidence principale,
- résidence secondaire,
- logement vacant (non meublé et non occupé),
- logement occupé par une personne à titre gratuit,
- logement loué (location nue, meublée, saisonnière et location à un exploitant).

Remarque :

Les dépendances utilisées par l'occupant d'un logement doivent être déclarés en même temps que le local principal.

Cette année, en 2024, les propriétaires sont dispensés de réaliser cette déclaration d'occupation pour les biens immobiliers pour lesquels il n'y a eu aucun changement. Donc **réaliser une déclaration est uniquement nécessaire en cas de changement** (ex : changement de locataire ou d'occupant à titre gratuit ou changement de propriétaire à cause d'une vente, d'une donation ou d'une succession).

 Votre situation a changé ?

Vous avez des projets ?

Vous souhaitez faire un bilan ?

NOUS RESTONS À VOTRE DISPOSITION POUR RÉPONDRE ET ÉTUDIER ENSEMBLE L'OPTIMISATION DE VOTRE PATRIMOINE



C'est le propriétaire au 1er janvier de l'année qui doit compléter la déclaration d'occupation du bien. Il doit indiquer l'occupation de son bien au 1er janvier de l'année.

Si l'acte définitif d'achat a été signé chez le notaire après le 1er janvier de l'année de déclaration, c'est à l'ancien propriétaire (le vendeur = propriétaire au 1er janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

Si l'acte définitif d'achat a été signé chez le notaire avant le 1er janvier de l'année de déclaration, c'est au nouveau propriétaire (acquéreur = propriétaire au 1er janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

► Location meublée : revenus 2023, chacun fait ce qui lui plaît ? (BOFIP 14/02/2024)

1. Ce qu'il faut retenir

La loi de finances pour 2024 a modifié les règles relatives à la location des meublés de tourisme classés et non classés avec un effet rétroactif aux revenus perçus en 2023.

Pour éviter une application rétroactive aux revenus 2023, l'administration fiscale admet que les contribuables puissent continuer à appliquer sur les revenus 2023 les dispositions fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024. En d'autres termes, le contribuable a le choix !

Attention :

A priori, une saisine du Conseil de Etat a été déposée dans le but d'annuler cette tolérance pour cause d'abus de pouvoir. Affaire à suivre...

2. Conséquences pratiques

2.1. Quelles règles appliquer en 2023 ?

Rappel des règles issues de la loi de finances pour 2024

Pour rappel, la loi de finances pour 2024 a modifié la fiscalité des meublés de tourisme et plus précisément le seuil pour bénéficier du micro-BIC ainsi que les abattements applicables. Les nouvelles règles s'appliquent de manière rétroactive dès les revenus perçus en 2023.

Pour en savoir plus sur la loi de finances, voir notre actualité Loi de finances pour 2024 (Loi 29/12/2023)

De manière synthétique, les nouveaux seuils et taux applicables sont les suivants :

Meublé de tourisme	Seuil Micro BIC	Abattement	
		CA loc. meublée < 15 000 €	CA loc. meublée ≥ 15 000 €
Non classé	15 000 €	30%	
Classé en zone tendue	188 700 €	71%	
Classé en zone non tendue	188 700 €	92%	71%

Quelle version choisir ?

L'administration fiscale donne la possibilité aux contribuables de choisir entre la version antérieure et postérieure à la loi de finances pour 2024 pour les revenus perçus en 2023. Les contribuables doivent alors arbitrer entre les deux versions pour conserver celle qui leur est la plus favorable.

Concrètement, les contribuables ayant intérêt à choisir les règles applicables dans la version antérieure à la loi de finances pour 2024 sont ceux ayant mis à la location des meublés de tourisme non classés en 2023. En effet, ces derniers pourront alors continuer de profiter du micro-BIC jusqu'à un chiffre d'affaires de 77 700 € pour un abattement de 50 % (contre 15 000 € pour un abattement de 30 % à partir des revenus perçus en 2024).

Cependant, les contribuables qui ont mis en location des meublés de tourisme classés en zone non tendue ET qui ont eu un chiffre d'affaires total de l'activité de location meublée inférieur à 15 000 € en 2023 ont, eux, intérêt de choisir les règles applicables depuis la loi de finances pour 2024 afin de profiter d'un abattement de 92 % en micro-BIC (contre 71 % avant la loi de finances).

Enfin, la fiscalité reste inchangée, quelle que soit la version choisie, pour les contribuables avec des meublés de tourisme classés (en zone tendue ou en zone non tendue) réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 15 000 € mais inférieur à 188 700 €. Ils bénéficient d'un abattement de 71 %.

Meublé de tourisme	Version du texte applicable	Seuil Micro BIC	Abattement	
			CA loc. meublée < 15 000 €	CA loc. meublée ≥ 15 000 €
Non classé	Avant le 29/12/2023	77 700 €	50%	
Classé en zone tendue	Avant ou après le 29/12/2023	188 700 €	71%	
Classé en zone non tendue	Après le 29/12/2023	188 700 €	92%	71%

2.2. Et pour 2024 ?

La fiscalité des meublés de tourisme applicable sur les revenus perçus en 2024 (notamment ceux afférents aux Jeux Olympiques) reste incertaine. Une proposition de loi souhaite de nouveau modifier les seuils et abattements applicables en matière de location meublée de tourisme.

Pour en savoir plus sur la proposition de loi, voir notre actualité Location meublée touristique : suite de la saga ? (Proposition de loi 29/01/2024)

La tendance générale est donc à l'abaissement des seuils du micro-BIC, que le bien soit classé ou non. Il est alors probable que de nombreux contribuables passent, involontairement, du régime micro-BIC au régime réel.

Dans la pratique :

En passant au régime réel, le contribuable doit tenir une comptabilité commerciale (encore appelé comptabilité d'engagement, où les recettes et les dettes engagées sont enregistrées). Il est alors essentiel de conserver les justificatifs comptables (factures de charges, travaux, honoraires, ...) afin de constituer la comptabilité.

De plus, on constate que la fiscalité des meublés de tourisme classés devient plus avantageuse que celle des meublés de tourisme non classés. Il est donc probable que les demandes de classement des meublés de tourisme augmentent, le délai de traitement pourra ainsi être plus important. Mieux vaut alors s'y prendre en avance !

Pour en savoir plus sur la procédure de classement, voir notre doc expert Bail location saisonnière

Remarque :

Les plafonds de prix de location pour bénéficier de l'exonération d'IR et prélèvements sociaux en cas de location ou sous-location en meublé d'une partie de sa résidence principale ont été rehaussés au titre de l'année 2024 : le plafond est de 206 € par m² en Île-de-France et 152 € dans les autres régions.



NOS CONSEILS RESTENT A VOTRE DISPOSITION
POUR REPENDRE A VOS QUESTIONS,
N'HESITEZ PAS A LES INTERROGER !

Les Chiffres

28 mars 2024

	Au 28/03/2024	Evolution 2024	Evolution sur 3 ans	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans	
Indices Boursiers	Cac 40	8 205,81 PTS	6,87%	34,46%	51,30%	85,20%
	Euro Stoxx 50	5 083,42 PTS	10,91%	28,83%	49,70%	59,48%
	Dow Jones	39 807,37 PTS	3,22%	20,07%	52,06%	140,19%
	MSCI World	3 436,78 PTS	8,55%	25,75%	65,15%	124,64%
	MSCI Emergents	1 040,39 PTS	4,31%	-15,28%	8,06%	35,24%
Taux	Eonia remplacé par €Str	3,90 %	0,64%	-788,87%	-	-
	Euribor 3 mois	3,892 %	-0,61%	-823,42%	-1 351,45%	1 120,06%
	OAT 10 ans	2,801 %	13,89%	-3 474,70%	689,01%	30,68%
	Parité €/S	1,08 USD	-2,07%	-8,17%	-3,49%	-21,56%
	Or	2 233,12 USD	12,95%	29,06%	72,83%	73,12%
	Pétrole	87 USD	17,33%	36,26%	24,86%	-15,84%

www.optifinance.net

Taux de l'intérêt légal (à compter du 1er janvier 2024, 1er semestre) :

- Créances des personnes physiques (hors besoins professionnels) : **8,01%**
- Autres cas : **5,07%**

Taux du Livret A, Bleu et LDD (1er octobre 2023 - maintenu jusqu'en janvier 2025) : **3%**

SMIC horaire brut (1er janvier 2024) : **11,65€** (9,23€ net)

PASS 2024 : **46.368€** (3.864€ mensuel)

Inflation IPC (tabac compris) **sur 12 mois** : **+3,5%** (Base 100, année 2015, INSEE : nov. 2023)

Indice de référence des loyers IRL (4ème trimestre 2023) : **142,06 pts** (+3,50% sur 1 an)

Indice du coût de la construction ICC (4ème trimestre 2023) : **2162** (+5,36% sur 1 an)

Seuil d'exonération de l'IFI : **1.300.000€**

