

Location de biens : vous devez déclarer vos revenus !

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 20/04/2023 - **Impôt sur le revenu** LECTURE : 4 MINUTES

Vous mettez régulièrement en location votre voiture, votre petit électroménager ou encore vos outils de jardinage sur des plateformes en ligne ? Vous avez l'obligation de déclarer les revenus que vous tirez de cette activité. Vous pouvez également être redevable de cotisations sociales, à partir d'un certain seuil. Explications.

Comment déclarer vos revenus tirés de la location de biens ?

Tous les revenus issus de la location de biens sont imposables. Cela concerne aussi bien la location de votre véhicule personnel, de vos outils de jardinage ou encore de vos accessoires de mode.

Vous **devez les signaler à l'administration fiscale chaque année**, à l'occasion de la déclaration de revenus.

À savoir

Les seuils mentionnés ci-après sont valables pour les revenus perçus en 2022. Ces montants sont revus au 1^{er} janvier 2023 dans le cadre de la [revalorisation triennale des seuils du régime de la micro-entreprise](http://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16230) < <http://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16230> > pour les années 2023-2024-2025.

[En savoir plus sur le site de l'Urssaf](http://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie) < <http://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie> >

Si vos recettes annuelles sont inférieures à 72 600 € en 2022 (77 700 € en 2023)

Vos revenus sont alors considérés comme étant issus de la gestion de votre patrimoine privé et ne relèvent pas d'une activité professionnelle. **Vous devez néanmoins informer l'administration fiscale de ces revenus** en les intégrant dans votre déclaration 2023 sur vos revenus 2022.

Pour cela, vous avez deux options sur le choix de votre régime fiscal :

1. choisir le **régime micro-BIC** : il vous suffit de déclarer vos recettes totales sur le **formulaire 2042 C Pro** < <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042/declaration-des-revenus> > (déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu, pour les professions non salariées), à la ligne 5NP. Vous êtes imposé sur 50 % de vos revenus grâce à l'abattement pour frais automatique de 50 % (abattement minimal de 305 €, en dessous de ce montant vous ne paierez pas d'impôt). Vous ne pouvez pas déduire vos charges. [En savoir plus](http://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32919) < <http://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32919> >
2. choisir le **régime « réel »** : dans ce cas, vous devez déclarer vos bénéfices en déduisant de vos recettes le montant exact de vos charges. Il faudra alors utiliser le **formulaire 2031 – SD** < <https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2031-sd/impot-sur-le-revenu> >.

Notez que vous devez au préalable déclarer la création de cette activité sur le site formalites.entreprises.gouv.fr < <https://formalites.entreprises.gouv.fr> > ou auprès d'un centre de formalités des entreprises pour inscription de votre activité au répertoire SIRENE et attribution d'un numéro d'identification.

À savoir

Si vos recettes annuelles sont **inférieures à 34 400 € en 2022** (36 800 € en 2023), vous n'avez **pas de TVA à payer**. À l'inverse, si vos recettes sont supérieures à ce seuil, vous devez déclarer et payer la TVA, via le **formulaire 3517-S-SD** < <https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3517-s-sd/tva-et-taxes-assimilees-et-regime-simplifie> > (taxe sur la valeur ajoutée et taxes assimilées). Vous devez également la facturer. En revanche, vous pouvez déduire la TVA payée sur vos achats.

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 72 600 € en 2022 (77 700 € en 2023)

Vous êtes alors soumis obligatoirement au **régime « réel »**. Vous devez déclarer vos recettes sur le [formulaire 2031-SD < https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2031-sd/impot-sur-le-revenu >](https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2031-sd/impot-sur-le-revenu). Vous pouvez déduire l'ensemble de vos charges, en les signalant sur le même document.

Vous devez déclarer et payer la **TVA**, via [le formulaire 3517-S-SD < https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3517-s-sd/tva-et-taxes-assimilees-et-regime-simplifie >](https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3517-s-sd/tva-et-taxes-assimilees-et-regime-simplifie) (taxe sur la valeur ajoutée et taxes assimilées). Vous devez également la facturer. En revanche, vous pouvez déduire la TVA payée sur vos achats.

[Consultez la fiche pratique sur site \[impots.gouv.fr < http://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/ >\]\(http://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/\)](http://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/)

Devez-vous payer des cotisations sociales ?

Vos recettes annuelles en 2022 sont inférieures à 8 227 € (8 798 € en 2023)

Si vos recettes annuelles n'excèdent pas 8 227 € en 2022 (soit 20 % du plafond annuel de sécurité social), les revenus que vous cumulez sont alors considérés comme entrant dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et **n'exigent pas de s'acquitter de cotisations sociales**. Cependant, vous devez déclarer ces recettes à l'administration fiscale lors de votre déclaration de revenus.

Vos recettes annuelles en 2022 sont comprises entre 8 227 € et 72 600 € (8 798 € et 77 700 € en 2023)

Il faut alors vous **acquitter du paiement des cotisations sociales**.

Pour cela, vous pouvez choisir :

- ▶ le **régime du micro-entrepreneur** : vous vous affiliez et déclarez vos recettes sur le site [autoentrepreneur.urssaf.fr < https://www.autoentrepreneur.urssaf.fr/portail/accueil.html >](https://www.autoentrepreneur.urssaf.fr/portail/accueil.html) (régime limité à 72 600 € de recettes en 2022). Vos cotisations sociales seront alors calculées proportionnellement à vos recettes sans déduction de charges au taux global de 22 %.
- ▶ le **régime du travailleur indépendant** : vous devez vous affilier à la **Sécurité sociale des indépendants** via le site [formalites.entreprises.gouv.fr < https://formalites.entreprises.gouv.fr/ >](https://formalites.entreprises.gouv.fr/) (qui remplace le site [guichet-entreprises.fr < https://www.guichet-entreprises.fr/fr/ >](https://www.guichet-entreprises.fr/fr/)) et déclarer vos bénéfices sur le site [impots.gouv.fr < https://www.impots.gouv.fr/particulier/modalites-declaratives >](https://www.impots.gouv.fr/particulier/modalites-declaratives).
- ▶ le **régime général** : vous devez déclarer et payer vos cotisations dans votre espace sur le [site de l'Urssaf < https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/ >](https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/).

Vos recettes 2022 sont supérieures à 72 600 € (77 700 € en 2023)

Il faut vous **acquitter du paiement des cotisations sociales** et un seul statut est possible : celui de travailleur indépendant.

Dans ce cas, vous devez enregistrer cette activité sur le site [formalites.entreprises.gouv.fr < https://formalites.entreprises.gouv.fr/ >](https://formalites.entreprises.gouv.fr/). Vous relevez de la **Sécurité sociale des indépendants** et vous devez déclarer vos bénéfices sur le site [impots.gouv.fr < https://www.impots.gouv.fr/accueil >](https://www.impots.gouv.fr/accueil).

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Vente de biens : dans quel cas déclarer vos revenus ?

Revenus tirés d'une location meublée : que devez-vous déclarer ?

Vente d'objets précieux : quelle fiscalité ?

En savoir plus la location de biens

Fiche pratique : « Comment déclarer mes revenus issus de la location de biens ? » [PDF ; 87 Ko] < https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/1_particulier/EV/1_declarer/141_autres_revenus/eco-collabo-fiscal-location-biens.pdf?v=1681995762> sur le site impots.gouv.fr

La location de biens < <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-biens.html>> sur le site de l'[Urssaf](http://urssaf.fr)

Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) : régime fiscal et déclarations < <http://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32919>> sur le site entreprendre.service-public.fr

Ce que dit la loi

LOI n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046845631>>

Thématiques : [Impôt sur le revenu](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Partager la page   