

LOUEURS DE MEUBLES

OBLIGATIONS LEGALES - REGIME FISCAL – FACTURATION ELECTRONIQUE

Obligations fiscales et administratives du loueur :

- Immatriculation de l'activité commerciale.

Obligation d'avoir un numéro de SIREN pour pouvoir être loueur de meublé. On peut le faire via le site de l'INPI (ou via un cabinet comptable). En absence de SIREN, pas de conformité possible !

- Enregistrer son meublé de tourisme en mairie

- Mettre à jour la situation de son bien sur votre espace impots.gouv.fr

Dans le menu : *Biens immobiliers > Gérer mes biens immobiliers*

- Régler les taxes locales (habitation, foncière, CFE, taxe de séjour).

Elle sont déclenchées par les infos renseignées dans la déclaration « Gérer mes biens immobiliers »

A Valloire, la taxe de séjour se déclare et se règle via la plateforme <https://taxe.3douest.com/valloire>

- Pour ceux qui sont au régime Bic réel

Effectuer une déclaration spécifique (2031 et 2033 BC) en télétransmission uniquement, le propriétaire doit ouvrir un espace professionnel sur le site des impôts.

- Associer son activité de location meublée à une plateforme agréée de facturation électronique.

La démarche est obligatoire à partir du 01/09/26, quel que soit le régime fiscal et que le meublé soit assujetti ou non à TVA).

L'enregistrement sur une plateforme agréée sera indispensable pour recevoir des factures électroniques.

Exemple : le propriétaire achète un lave-linge chez Darty. En caisse, au moment de payer, il devra se signaler en tant qu'entreprise et donner son numéro de Siret pour que la facture transite via la plateforme.

Pour les loueurs assujettis à la TVA uniquement : à partir du 01/09/27, ils auront l'obligation d'émettre des factures de loyer de manière électronique.

Choix du régime fiscal pour déclarer ses revenus locatifs :

- Régime Micro BIC

Il permet un abattement forfaitaire sur les revenus locatifs.

C'est le régime le plus simple à mettre en œuvre mais pas forcément le plus optimisé fiscalement.

- Régime BIC réel

Il permet de déduire ses charges et d'amortir ses investissements (achat du logement, travaux).

La démarche de déclaration est complexe et l'appel à un comptable est souvent nécessaire.

Diverses plateformes en ligne permettent de réaliser des simulations sur les régimes fiscaux.

LA FACTURATION ELECTRONIQUE POUR LES LOUEURS DE MEUBLES

Dans le cadre de la réforme de la facturation électronique, voici les obligations applicables aux hébergeurs, meublés de tourisme et chambres d'hôtes, quelle que soit leur forme juridique.

Depuis le 1er septembre 2026 – Obligation de réception

Tous les hébergeurs disposant d'un SIRET (professionnels et non-professionnels) sont concernés, sans distinction de statut : LMNP, LMP, micro-entreprises, entreprises individuelles, sociétés, SCI, régime micro ou réel...

Tous doivent être en mesure de recevoir des factures électroniques, y compris les bailleurs non assujettis à la TVA.

À partir du 1er septembre 2027 – Obligation d'émission et e-reporting

Cette obligation concerne uniquement les bailleurs disposant d'un SIRET et assujettis à la TVA.

Les propriétaires/bailleurs non assujettis :

- ne seront pas tenus d'émettre des factures électroniques
- pourraient toutefois être soumis à des obligations de e-reporting* selon leur activité

** Le e-reporting désigne l'obligation pour les entités assujetties à la TVA établies en France de transmettre à l'administration fiscale (DGFiP) deux types d'éléments par l'intermédiaire d'une Plateforme Agréée : les données de transaction et les données de paiement, lorsque l'opération concernée ne fait pas l'objet d'une facture électronique. Il concerne notamment les ventes à des particuliers (B2C) ainsi que certaines transactions internationales.*

Nouvelles mentions obligatoires sur les factures

Les factures devront notamment comporter :

- le SIREN
- la nature de l'opération (vente ou prestation de service)
- les mentions liées à la TVA (le cas échéant)
- l'adresse de livraison dans certains cas spécifiques (si concerné)

Comment choisir la plateforme agréée ?

Pour choisir une plateforme agréée, consultez la liste officielle :

<https://www.impots.gouv.fr/je-consulte-la-liste-des-plateformes-agreees>

Votre banque propose souvent une solution, parfois gratuite si vous émettez peu de factures.

A RETENIR

- Tout détenteur d'un numéro SIRET (donc tout loueur de meublé) doit pouvoir recevoir des factures électroniques au 1er septembre 2026
- Aucun cas d'exclusion n'existe dès lors qu'un SIRET est attribué
- L'exonération de TVA ne dispense pas de l'obligation de réception
- Tout bailleur assujetti à la TVA doit pouvoir également, émettre des factures électroniques à partir du 1er septembre 2027

**Tous les loueurs particuliers sont donc concernés par la réception de factures en 2026.
Seuls les loueur soumis à la TVA seront concernés par l'émission de factures en 2027**

Pour vous aider à mieux comprendre et vous préparer à la facturation électronique :

=> <https://www.impots.gouv.fr/professionnel/je-passe-la-facturation-electronique>

=> <https://www.economie.gouv.fr/tout-savoir-sur-la-facturation-electronique-pour-les-entreprises>