



## PATRIMOINE

### LE CONSEIL DU NOTAIRE PHILIPPE STEPHAN

Notaire à Lille  
Membre du Groupe Monassier



LJ Vandevivere

### Louer une chambre chez soi

Louer une chambre chez l'habitant peut s'avérer une solution intéressante tant pour le locataire que pour le propriétaire : le premier trouvant à se loger à moindre coût et le second trouvant là une source de revenus complémentaires.

La jurisprudence a eu à se prononcer à différentes occasions lorsque cette cohabitation se passa mal. Pour autant, le législateur ne l'a pas encore dotée d'un statut juridique (même si, depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, un contrat type s'impose à toutes les locations). Il faut donc rechercher du côté des règles applicables aux locations en meublé qui sont les plus adaptées à la location d'une pièce chez soi. Rien n'interdit bien sûr une location nue mais, outre un régime juridique moins souple, elle ne bénéficie pas des mêmes avantages fiscaux.

#### Respecter des normes de décence

Juridiquement, la location meublée relève des dispositions de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation permettant une durée de location d'un an à titre de résidence principale pouvant être réduite

à neuf mois lorsqu'elle est consentie à un étudiant. La location nue relève quant à elle des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et est conclue pour une durée au moins égale à trois ans. Rappelons également que l'obligation de respecter les normes de décence définies par le décret du 30 janvier 2002 s'impose à la location de tout logement, meublé ou non.

#### Exonération d'impôt sous conditions

Fiscalement, les locations vides relèvent du régime des revenus fonciers et les locations meublées de celui des bénéficiaires industriels et commerciaux bénéficiant d'un abattement forfaitaire de 50 % pour les recettes annuelles inférieures à 32.900 euros (au-delà, le régime du réel s'applique).

Toutefois, l'article 35 bis I du Code général des impôts prévoit une exonération d'impôt sur le revenu pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sous trois conditions cumulatives :

1<sup>o</sup>) les pièces louées ou sous-louées doivent faire partie de la résidence principale du



baillieur, c'est-à-dire avoir été occupées par lui. Il est admis qu'il peut s'agir d'une chambre de service dans l'immeuble où on habite ;

2°) les pièces louées ou sous-louées doivent constituer la résidence principale du locataire : pour l'étudiant, la résidence principale est celle où il séjourne habituellement au cours de l'année universitaire même s'il a conservé son domicile légal chez ses parents ;

3°) le prix de la location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables : pour l'appréciation de ce critère, il faut se référer aux plafonds publiés chaque année par l'administration fiscale. Ainsi, pour l'année 2015, le prix de la location est considéré comme raisonnable s'il n'excède pas 184 euros du mètre carré de surface habitable par an en Ile-de-France et 135 euros dans les autres régions. Un cumul est possible, le loyer au mètre carré de chacune des pièces devant respecter le plafond pour être considéré comme raisonnable. Cette exonération peut également se cumuler avec celle prévue au II de l'article 35 bis du CGI au titre de la location de chambres d'hôtes : les particuliers qui louent de

manière habituelle une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, que ce soit à la journée, à la semaine ou au mois, sont exonérés de l'impôt sur le revenu à condition que le produit de la location n'excède pas 760 euros TTC par an.

En revanche, en cas de dépassement de ces plafonds, les bailleurs seront imposés sur la totalité des loyers nets car les exonérations que nous venons d'exposer ne peuvent pas se cumuler avec le régime spécial des microentreprises prévu à l'article 50-0 du CGI. ■