



Traitement fiscal de la location d'immeubles meublés

Champ d'application

- > La pratique ci-après s'applique à toute location ou sous-location de chambre, appartement, maisons, chalets, indépendamment du canal par lequel l'offre est proposée (Airbnb ou autre plateforme d'hébergement, journaux, etc.). Elle ne s'applique qu'à la location ou à la sous-location d'immeubles meublés détenus dans la fortune privée des contribuables.
- > Elle ne s'applique pas, notamment, à l'exploitation de gîtes (mise à disposition du logement avec service hôtelier) ou à la location d'une pièce/immeuble par une entreprise à son actionnaire ou à une personne proche de ce dernier ou de cette dernière.

Immeubles en propriété privée

- > Règle générale :
 - > Celui qui loue un immeuble de sa fortune privée (y compris une chambre ou un appartement) doit déclarer le produit de la location en tant que revenu.
 - > Les frais nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les primes d'assurances relatives à l'immeuble et les frais d'administration par des tiers sont déductibles fiscalement.
 - > Si l'immeuble est loué avec du mobilier (immeuble meublé), le surplus de frais d'entretien (usure du mobilier) est pris en compte avec une déduction forfaitaire supplémentaire de 20 % des loyers encaissés.
- > Toutefois, lorsque les loyers encaissés sont inférieurs à la valeur locative de l'immeuble (qu'il s'agisse d'une villa, d'un chalet ou d'un appartement en PPE) et n'excèdent pas le montant de 12'000 francs par année, il est possible d'appliquer la méthode forfaitaire suivante :
 - > Imposition de la valeur locative de l'immeuble, sans correctif ;
 - > Déduction des frais d'entretien usuels.

Le ou la contribuable qui applique cette méthode forfaitaire ne peut déduire aucun frais qui découle de ces locations.

- > Le ou la contribuable qui veut déduire les frais qui découlent de ces locations doit fournir à l'autorité fiscale un décompte et présenter, sur demande, toutes les pièces justificatives. Si le décompte présente un résultat négatif, ce dernier n'est pas déductible. Le ou la contribuable pourra ajuster à la baisse sa valeur locative en fonction de la durée effective des locations et des pièces louées. Le calcul devra figurer sur le décompte et devra être suffisamment détaillé pour être compréhensible.

- > Pour les immeubles loués situés dans un autre canton (pour les contribuables ayant leur domicile principal dans le canton de Fribourg), l'autorité fiscale admettra le mode d'imposition de l'autre canton.

Logements sous-loués

- > Le loyer encaissé par le ou la locataire qui sous-loue à des tiers son logement en totalité ou en partie n'est pas imposé lorsque les loyers encaissés sont inférieurs au loyer qu'il ou elle paye au propriétaire. Dans ce cas, aucune déduction de frais liés à la sous-location ne peut être revendiquée.
- > Les revenus de la sous-location qui sont supérieurs au loyer principal doivent être déclarés en tant que revenu. Le ou la contribuable peut alors déduire les frais liés à l'objet loué qu'il ou elle encourt personnellement pendant la durée de la location à un tiers (i.e. loyer et charges payés). Si il ou elle loue une pièce, il ou elle peut déduire les frais proportionnellement (en principe, frais de l'appartement, y compris le loyer payé, divisés par le nombre pièces). L'usure du mobilier peut être prise compte avec une déduction forfaitaire supplémentaire de 20 % des loyers encaissés.

Exemples

Cas no 1

Les contribuables sont propriétaires d'un chalet (résidence secondaire), dont la valeur locative est de 17'000.- francs. Le chalet est loué meublé sur Airbnb.

La location du chalet rapporte 10'000 francs. Etant donné que ce montant est inférieur à la valeur locative et n'excède pas le montant maximum de 12'000 francs, les contribuables peuvent appliquer la méthode forfaitaire. Ainsi, ils déclarent uniquement la valeur locative de 17'000 francs et peuvent déduire les frais d'entretien usuels. En revanche, ils ne peuvent pas déduire les autres charges en lien avec la location du chalet, tels que l'usure du mobilier, les frais de nettoyage, les frais de chauffage, l'électricité, la conciergerie, etc.

Si les contribuables renoncent à la méthode forfaitaire, ils doivent annexer à leur déclaration d'impôt un décompte détaillé et tenir à disposition de l'autorité fiscale toutes les pièces (cf. cas no 2).

Cas no 2

Situation identique au cas no 1 ci-dessus, mais la location du chalet rapporte 16'000 francs.

La méthode forfaitaire n'est pas applicable. Les contribuables doivent établir un décompte qui comprend les recettes encaissées diminuées des charges payées. Une clé de répartition peut être utilisée pour déterminer le montant des charges déductibles. Par exemple, si le chalet a été loué 16 semaines durant l'année, les frais de chauffage, d'électricité, d'eau, d'assurance, etc. déductibles peuvent être estimés à $16/52^{\text{ème}}$ du total de ces frais. Afin de tenir compte de l'usure du mobilier, une déduction forfaitaire de 20 % des loyers encaissée est admise. Les contribuables peuvent corriger à la baisse dans leur déclaration d'impôt la valeur locative de 17'000 francs. Cette correction peut être déterminée en fonction de la durée des locations. Comme ici le chalet a été loué 16 semaines durant l'année, la valeur locative est réduite de 5'230 francs (i.e. $17'000.- \times 16/52$).

Cas no 3

Les contribuables paient un loyer annuel de 28'000 francs. Ils sous-louent leur appartement, meublé, durant 6 mois pour un montant de 12'000 francs.

Etant donné que le produit de la sous-location est inférieur au loyer dû, les locataires ne doivent pas déclarer le revenu de 12'000 francs.

Cas no 4

Situation identique au cas no 3 ci-dessus. Toutefois, les contribuables sous-louent leur appartement durant toute l'année pour un montant de 30'000 francs.

Etant donné que le revenu de la sous-location excède le loyer payé, les contribuables doivent en principe déclarer le revenu de la sous-location. Cependant, comme ils peuvent déduire le loyer payé d'un montant de 28'000 francs et qu'ils peuvent aussi déduire un forfait de 20 % des loyers encaissés pour tenir compte de l'usure du mobilier, soit un montant de 6'000 francs, le résultat de la sous-location se traduit globalement par un résultat négatif de 4'000 francs qui n'est pas déductible. Par conséquent, les contribuables ne doivent rien déclarer.

Cas no 5

Situation identique au cas no 3 ci-dessus. Toutefois, les contribuables sous-louent leur appartement durant toute l'année pour un montant de 40'000 francs.

Le revenu de la sous-location excède le loyer payé. Par conséquent, les contribuables doivent déclarer le revenu de cette sous-location. Ils peuvent déduire le loyer payé d'un montant de 28'000 francs, ainsi qu'un forfait de 20 % des loyers encaissés pour tenir compte de l'usure du mobilier, soit un montant de 8'000 francs. Le résultat net de la sous-location s'élève à 4'000 francs, montant que les contribuables doivent déclarer sous la rubrique « autres revenus » au code 3.410.