



NOTE D'ACCOMPAGNEMENT DE LA NOTICE 2026 POUR LA DECLARATION DES REVENUS MICRO-BIC DE L'ANNEE 2025

Document à usage interne

En bref

- 1. La cible :** la notice s'adresse principalement aux loueurs individuels de gîtes relevant du régime micro-BIC en qualité de loueurs en meublé non professionnels (LMNP), cas le plus courant au sein des adhérents. Elle intègre cependant quelques indications complémentaires pour les chambres d'hôtes en fin de document.
- 2. Le format :** considérant le fait qu'un certain nombre de loueurs procèdent toujours aux formalités sous format papier, mais aussi en raison des réflexes encore présents chez ceux qui déclarent en ligne via des rubriques dont la présentation diffère, la notice fait encore largement référence aux formulaires papier et à leur structure.
- 3. Quelle évolution du régime micro-BIC ? :** pour l'imposition des revenus de l'année 2025, la campagne déclarative 2026 marque l'entrée en vigueur de la loi LE MEUR-ECHANIZ du 19 novembre 2024 qui modifie les seuils et les taux micro-BIC applicables :
 - 77 700 € (avec abattement de 50 %) pour les meublés de tourisme et les gîtes classés en étoiles, ainsi que les chambres d'hôtes ;
 - 15 000 € (avec abattement de 30 %) pour les meublés de tourisme et les gîtes non classés en étoiles.
- 4. Incidences des dispositions liées à l'Economie collaborative :**
 - **Les données financières collectées par l'administration fiscale** auprès des plateformes et autres intermédiaires de commercialisation figurent progressivement à titre informatif sur les formulaires papier et sur les écrans de déclaration en ligne. En principe, ce report de chiffre est censé être pleinement opérationnel depuis cinq ans (mais selon nos informations, certains contribuables signalent toujours l'absence de cette donnée).
 - **Lorsqu'un montant est indiqué, il s'agit du montant total brut des transactions réalisées en 2025 pour le compte des hébergeurs, commissions des intermédiaires incluses.** Il ne s'agit pas nécessairement des sommes à reporter dans les cases spécifiques relatives aux revenus BIC (le montant global indiqué par la DGFIP pouvant provenir de plusieurs opérateurs auxquels un contribuable a recours, pour des revenus ou des opérations de nature différentes, certaines étant taxables, d'autres non). A ce titre, certains loueurs peuvent s'interroger sur le montant exact à déclarer au plan individuel s'agissant de la location touristique (cf. paragraphe suivant).
 - **Pour les hébergements commercialisés par un service de réservation,** le chiffre d'affaires de l'exercice à comptabiliser au plan de la fiscalité individuelle des loueurs correspond aux recettes brutes (loyers, options), incluant les commissions du service de réservation (même si ces dernières ne transitent pas par le propriétaire puisque elles sont prélevées à la source par ce service). Le montant des commissions constitue cependant une charge déductible du résultat :
 - * pour le régime micro-BIC, cette déduction est générale et forfaitaire au travers des abattements pour charges appliqués par l'administration (50 % en cas de classement « meublé de tourisme » et les chambres d'hôtes, ou 30 % en l'absence de classement).
 - * Pour les personnes relevant d'un régime réel BIC, les commissions sont comptabilisées en charges pour leur montant réel.
 - **Précisions concernant la taxe de séjour collectée par le service de réservation :** selon des premières indications informelles apportées par Bercy, la taxe de séjour au réel collectée par le service de réservation au profit des collectivités territoriales ne fait pas partie du chiffre d'affaires du loueur. Par conséquent, ce dernier ne doit pas en faire mention dans le montant qu'il porte dans sa déclaration des revenus. Toutefois, le Ministère de l'Economie et des Finances a exprimé son intention de vérifier ce point ultérieurement, de sorte qu'en cas de changement d'analyse, des consignes de rectification de déclaration seront apportées dans le cadre de la fonctionnalité « Corriger ma déclaration en ligne » habituellement ouverte du mois d'août à début décembre.

PRECISIONS

EVOLUTION DU REGIME DES MICRO-ENTREPRISES BIC (communément appelé « Micro-BIC »)

Depuis plusieurs années, les meublés touristiques sont pointés du doigt et accusés d'alimenter la crise du logement, principalement du fait du développement des grandes plateformes. Pour tenter d'endiguer ce phénomène, la fiscalité, comme souvent, est l'outil privilégié par les décideurs publics qui espèrent obtenir par ce biais un premier impact rapide et significatif. L'objectif est clair : réduire les incitations. C'est à ce titre que le régime micro-BIC, jugé comme étant très favorable au contribuable, fait l'objet de multiples tentatives d'évolution ces dernières années, principalement à l'initiative de parlementaires.

La loi LE MEUR - ECHANIZ du 19 novembre 2024 acte cette volonté en baissant significativement les seuils et les abattements, surtout pour les hébergements non classés en étoiles. Les revenus locatifs de l'année 2025 (à déclarer en 2026) sont donc les premiers à en subir les effets concrets. La notice d'aide à la déclaration des revenus micro-BIC intègre ces évolutions, la DGFIP ayant parallèlement adapté certaines rubriques du formulaire 2042 C PRO.

REVENUS ISSUS DE L'ECONOMIE COLLABORATIVE

Rappel des principes

Depuis 2020, les plateformes et autres intermédiaires assimilés, tels que les services de réservation Gîtes de France, ont l'obligation de transmettre chaque année à la DGFIP le nombre et le montant des transactions réalisés pour le compte de chacun de leurs mandants, à savoir les loueurs d'hébergements (dispositif dénommé « DAC7 », du nom de la directive européenne aujourd'hui transposée en droit interne). Cela concerne donc les hébergeurs ayant conclu des séjours par ce biais.

Plus précisément, l'information transmise porte sur le nombre et le montant brut des transactions réalisées lors de l'exercice écoulé pour chaque loueur, incluant le montant des commissions rémunérant l'intervention du service de réservation.

Pour quelles finalités ?

Une finalité fiscale en premier lieu : La DGFIP reporte ce montant à titre informatif, de manière préremplie, sur les formulaires de déclaration des revenus ou bien via un signalement lors de la connexion pour les déclarations en ligne. Après cinq campagnes déclaratives de rodage, ce report d'informations est censé être pleinement opérationnel (dans les faits, il semblerait que certains contribuables ne disposent toujours pas de cette information).

Lorsque le montant brut des transactions est mentionné, cette information est destinée à rappeler aux contribuables l'existence de leurs revenus issus de l'économie collaborative afin qu'ils n'omettent pas de les soumettre à l'impôt lorsque ces revenus sont taxables. Il ne s'agit donc pas nécessairement des sommes à reporter mécaniquement dans les rubriques BIC de la déclaration des revenus, puisqu'il s'agit de données brutes, éventuellement issues de différents opérateurs auxquels le loueur a recours, et qui font abstraction des régimes d'imposition ainsi que de la situation individuelle détaillée des foyers. En revanche, cette donnée offre sans doute à l'administration la possibilité de procéder à certains rapprochements, et si besoin de demander ultérieurement des explications aux déclarants.

Une finalité sociale en second lieu : les données collectées par la DGFIP sont également disponibles pour l'URSSAF.

Par ce biais, cet organisme de sécurité sociale dispose d'un outil de veille lui permettant le cas échéant de détecter des situations de franchissement du seuil d'affiliation de 23 000 € pour les loueurs de meublés touristiques. Ainsi, ceux des loueurs qui auraient omis de s'affilier socialement malgré le dépassement du seuil d'affiliation de 23 000 € en 2025, voire antérieurement, auraient sans doute intérêt à prendre l'initiative d'une régularisation de leur situation.

A noter qu'à compter de 2026 (à titre expérimental pour certains acteurs du numérique, dont les grandes plateformes) puis 2027 (généralisation à tous les opérateurs), ce sont les plateformes qui devront assurer le prélèvement à la source des cotisations sociales directement sur les réservations de séjours, puis le reversement à l'URSSAF pour le compte de leurs loueurs-utilisateurs, dès lors bien entendu que ces hébergeurs seraient soumis à cotisations (c'est-à-dire, ceux notamment qui dépassent 23 000 € de recettes annuelles pour les meublés, ceux ayant opté pour le statut de micro-entrepreneur).

Quel montant déclarer pour l'impôt sur le revenu ?

L'indication par la DGFIP des montants bruts, commission incluses, suscitent des questions chez certains loueurs commercialisés par un service de réservation, quant aux montants à déclarer au plan individuel : autrement dit, pour la détermination de leur revenu imposable soumis à l'impôt sur le revenu, les loueurs doivent-ils considérer les sommes « nettes de commissions » qui leurs sont reversées par le service de réservation (c'est-à-dire les sommes véritablement encaissées par les propriétaires), ou bien les sommes brutes « commissions incluses » ?

Interrogés par la Fédération Nationale des Gîtes de France pour sécuriser la situation des adhérents, différents conseils professionnels (avocats, fiscalistes, expert-comptables) convergent à ce jour sur les éléments suivants :

Sur le plan juridique, au vu du schéma contractuel et comptable en place, il y a lieu de considérer que les commissions sont en soi à la charge du loueur, au titre de la rémunération due au service de réservation dans l'exercice du mandat de commercialisation qui lui est confié, quand bien même la commission serait financée – et donc payée – par le client, et quand bien même la commission serait matériellement prélevée à la source par le service de réservation à chaque séjour conclu. Dans ces conditions, le chiffre d'affaires du loueur correspond sur le plan fiscal aux montants bruts, commissions comprises. Les commissions constituent cependant une charge déductible de l'exercice. Les modalités de déduction dépendent du régime d'imposition dont relève le loueur (micro-BIC ou réel simplifié BIC comme indiqué ci-dessous) ;

Sur le plan des régimes d'imposition BIC : s'agissant du régime micro-BIC, les sommes à déclarer fiscalement par un loueur correspondent en principe au chiffre d'affaires brut, sans déduire aucun abattement, ni aucune charge (cf. l'information générale traditionnellement présente en bas de la page n° 4 de la notice d'aide à la déclaration Micro-BIC). La prise en compte de toutes les charges de l'exercice (charges courantes de fonctionnement, charges d'investissement, rémunération des intermédiaires,...) est assurée forfaitairement par l'application des abattements de 50 % (en cas de classement « meublés de tourisme », ainsi que pour les chambres d'hôtes) ou 30 % en l'absence de classement. S'agissant du régime réel BIC, les produits de l'exercice comprennent également le montant brut commissions incluses, ces dernières étant parallèlement constatées en charges pour leur montant réel.

Et s'agissant du sort des frais de dossiers ? Nous avons interrogé Bercy sur ce point mais le ministère n'a toujours pas pris position à l'heure où nous écrivons ■