

La fiscalité applicable à Saint-Martin à la location saisonnière

Définition et cadre légal de la location saisonnière :

Est considérée au niveau national comme une location saisonnière la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs ([Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#)).

L'article D. 324-1 du code du tourisme applicable à Saint-Martin définit la location saisonnière ou la location meublée touristique comme « *les villas, appartements, studios meublés offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, semaine ou mois et qui n'y élit pas domicile* ».

Selon l'article D. 351-2 du code du tourisme de Saint-Martin, la location d'un meublé de tourisme est soumise à Saint-Martin à déclaration préalable auprès de la Direction du Tourisme de la collectivité de Saint-Martin.

L'article D. 352-2 du même code indique également que la durée de location d'un meublé de tourisme ayant le statut de résidence principale, ne peut dépasser 120 jours par an. La location de la résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, est donc possible dans la limite de 120 jours par an.

Incidence du lieu de situation du bien loué et de la résidence fiscale du bailleur (Saint-Martin ou Etat) :

Les revenus immobiliers tirés d'un immeuble situé à Saint-Martin sont, en application de la convention fiscale signée le 21 décembre 2010 à Saint-Martin entre l'État et la collectivité territoriale de Saint-Martin, imposables à Saint-Martin, quelle que soit la situation du loueur au regard de la notion de résidence fiscale. Les loueurs dont la résidence fiscale est située en métropole ou dans un DOM, en application de la règle dite des cinq ans, doivent donc déclarer les revenus issus de la location saisonnière d'un immeuble situé sur le territoire de la Collectivité à Saint-Martin.

Ce principe s'applique également aux personnes fiscalement domiciliées hors de Saint-Martin et hors de France.

Qualification de l'exercice de l'activité de location saisonnière et modalités d'imposition des bénéficiaires :

- **Location saisonnière exercée à titre non-professionnel**

, l'activité est considérée comme exercée à titre non professionnel, si le loueur n'est pas enregistré au registre du commerce et des sociétés, et lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité sont inférieures à 23 000 € ;
- Les recettes issues de cette activité représentent moins de 50 % de leur revenu.

La location saisonnière en meublé entre dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) et pour les non-professionnels, est soumise de facto à l'impôt sur le revenu. Le régime micro-BIC est applicable de droit, compte tenu de son seuil maximal (180 000 € de recettes pour la fourniture de logement). Un abattement forfaitaire de 71 % est appliqué sur le montant des recettes brutes portées à la case NO de la déclaration d'impôt sur le revenu 2042 C.

	VOUS	CONJOINT	PERSONNE A CHARGE
Auto-entrepreneur <i>Chiffre d'affaires brut :</i>			
• Ventes de marchandises	TC <input type="text"/>	UC <input type="text"/>	VC <input type="text"/>
• Prestations de services	TD <input type="text"/>	UD <input type="text"/>	VD <input type="text"/>
Régime micro entreprise			
Revenus nets exonérés	NN <input type="text"/>	ON <input type="text"/>	PN <input type="text"/>
Revenus imposables <i>Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement</i>			
• Ventes de marchandises et assimilées	NO <input type="text"/>	OO <input type="text"/>	PO <input type="text"/>
• Prestations de services	NP <input type="text"/>	OP <input type="text"/>	PP <input type="text"/>
Plus-values nettes à court terme	NX <input type="text"/>	OX <input type="text"/>	PX <input type="text"/>
Plus-values de cession taxables à 16%	NQ <input type="text"/>	OQ <input type="text"/>	PQ <input type="text"/>
Moins-values à long terme	NR <input type="text"/>	OR <input type="text"/>	PR <input type="text"/>
Moins-values nettes à court terme du foyer	IU <input type="text"/>		

- **Location saisonnière exercée à titre professionnel**

Selon le VII de l'article 151 septies du CGISM, l'activité est considérée comme exercée à titre professionnel pour les loueurs inscrits en cette qualité au registre du commerce et des sociétés et qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

Les modalités d'imposition des revenus diffèrent en fonction de la nature du loueur :

- Pour une personne physique : les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu, et si le chiffre d'affaire est inférieur à 180 000 euros, le régime micro-BIC est applicable(cf supra). Si les sommes encaissées sont supérieures à 180 000 €, le régime réel d'imposition est applicable. Une déclaration n°2031 des bénéficiaires industriels et commerciaux devra dans ce cas être souscrite, et le bénéfice déterminé devra être reporté sur la déclaration complémentaire n°2042 C.
- Pour une société : si l'activité de location est exercée par une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les sommes encaissées au titre des locations seront intégrées au chiffre d'affaires déclaré.

Cas particulier :

*L'article 35 bis du CGIsm permet aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé **une ou plusieurs pièces de leur habitation principale** d'être exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.*

Ainsi, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 euros par an.

Mais, cette exonération ne peut pas se cumuler avec le régime de la micro-entreprise.

Autres impositions applicables

A l'ensemble des loueurs :

❖ Taxe Générale sur le Chiffre d'Affaires (TGCA)

Par délibération du Conseil territorial n° CT- 25-01-2020, la taxe de séjour a été supprimée, et les locations saisonnières sont depuis le 1^{er} avril 2020 soumises à la TGCA, que l'activité soit exercée à titre professionnel ou non. Le taux de TGCA applicable est de 4 %.

<http://www.com-saint-martin.fr/deliberation.php>

<http://www.com-saint-martin.fr/journal-officiel/CT-25-01-2020.pdf>

Comment déclarer la TGCA issue d'une location saisonnière ?

En principe, tout redevable de la TGCA doit remettre au comptable public une déclaration mensuellement. La déclaration peut être déposée par trimestre civil, pour les redevables ayant une TGCA annuelle à payer inférieure à 2 000 €. Par exception, les intermédiaires intervenant dans les locations saisonnières ont la possibilité de déclarer et payer la TGCA pour le compte de leurs clients, à la demande expresse de ces derniers.

<http://www.com-saint-martin.fr/journal-officiel/CE-183-02-2021.pdf>

❖ Taxes foncières

Les logements sont imposables à la taxe foncière au nom du propriétaire dans les mêmes conditions que l'ensemble des locaux d'habitation. En conséquence, si vous êtes propriétaire du bien immobilier au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, vous serez imposé à la taxe foncière.

Aux seuls loueurs exerçant l'activité à titre professionnel :

❖ Droit de licence et contribution des patentes

L'activité de location meublée exercée à titre professionnel est soumise au droit de licence et à la contribution des patentes.

Déclarer et payer au titre des impositions dues à Saint-Martin

Le paiement des impôts (notamment la TGCA) est à effectuer au :

Centre des Finances Publiques

8 Rue Jean-Jacques FAYEL

Concordia

97150 SAINT-MARTIN

Si vous payez par chèque, utilisez un chèque barré établi impérativement à l'ordre du Trésor public, mais **le virement est à privilégier**. Dans ce cas, les informations suivantes sont à communiquer à votre banque :

BIC : BDFEFRPPCCT

RIB 30001-00064-1D93000000-009

IBAN FR20-3000-1000-641D-9300-0000-009

Pour une rapide et correcte imputation du virement, il est préconisé d'indiquer à titre de référence dans la zone de libellé du virement les éléments suivants : SIREN de l'entreprise ou NOM, et imposition faisant l'objet du paiement, « Solde IS » ou « TGCA période du... ».

Pour plus d'informations ou pour télécharger les imprimés à utiliser, vous pouvez utiliser notre site internet dédié <https://www.impots-saint-martin.fr> ou contacter le Centre des Finances Publiques (contacts indiqués sur le site internet dédié).