

Dernière mise à jour le 02 mars 2021

# Seuils 2021 pour l'exonération d'IR de la location d'une pièce de la résidence principale

L'administration fiscale vient de mettre à jour pour 2021, les plafonds de loyer par mètre carré entraînant une exonération d'impôt sur le revenu pour les locations en meublé d'une partie ...

## Sommaire

- Conditions d'exonération des locations en meublé
- Les plafonds 2021
- Les autres exonérations

L'administration fiscale vient de mettre à jour pour 2021, les plafonds de loyer par mètre carré entraînant une exonération d'impôt sur le revenu pour les locations en meublé d'une partie de l'habitation principale d'un contribuable (actualité BOFiP du 24 février 2021).

## Conditions d'exonération des locations en meublé

Les loyers issus de la location de biens immobiliers sont en principe imposables à l'impôt sur le revenu. 2 catégories peuvent être concernées :

- la catégorie des revenus fonciers pour les locations nues
- la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) pour les locations meublées.

En revanche, les contribuables qui louent ou sous-louent une partie de leur résidence principale sont exonérés

d'impôt sur le revenu pour les revenus correspond à condition de respecter cumulativement les 3 conditions suivantes:

- Les pièces louées doivent constituer une partie de la résidence principale du bailleur
- Les pièces louées doivent constituer la résidence principale du ou des locataires
- Le loyer au mètre carré pratiqué ne doit pas excéder pas un plafond annuel.

## Les plafonds 2021

L'administration fiscale actualise tous les ans le seuil d'exonération par mètre carré (3<sup>ème</sup> condition évoquée ci-dessus).

Il existe 2 plafonds ; un pour l'Île-de-France et un pour les autres régions.

Les seuils pour l'année 2021 viennent d'être revalorisés (actualité BOFiP du 24 février 2021).

Plafond d'exonération du loyer annuel par mètre carré	2021	2020
Île-de-France	191 €	190 €
Autres Régions	141 €	140 €

Extrait BOFiP, actualité du 24 février 2021, BOI-BIC-CHAMP-40-20, §160

La loi ne fixe pas de plafond de loyer en valeur absolue. Pour apprécier si le prix de location est raisonnable, l'administration publie à titre indicatif deux plafonds annuels par mètre carré

de surface habitable selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable par l'administration fiscale. Depuis 2006, les plafonds sont réévalués en tenant compte de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Les plafonds sont relevés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. La date de référence de l'indice est celle du deuxième trimestre de l'année précédente :

- au titre de l'année 2018, ces plafonds s'élèvent à 185 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de France, et à 136 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions ;

- au titre de l'année 2019, ces plafonds s'élèvent à 187 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de France, et à 138 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions ;

- au titre de l'année 2020, ces plafonds s'élèvent à 190 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de France, et à 140 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les

autres régions ;

- au titre de l'année 2021, ces plafonds s'élèvent à 191 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Ile-de-France, et à 141 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions.

## Les autres exonérations

L'administration fiscale précise que ces plafonds sont également applicables aux locations de pièces d'une résidence principale du bailleur lorsque ces pièces constituent la résidence temporaire du locataire s'il justifie d'un contrat de travail saisonnier selon le 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

Selon l'article 35 bis du CGI, bénéficient également d'une exonération d'impôt sur le revenu, les produits de la location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes) dans la limite de 760 € par an.

Ces 2 régimes d'exonération sont limités aux locations et sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2023.

Source : [Actualité BOFiP du 24 février 2021](#)