

DiCP



DIRECTION DES IMPÔTS ET
DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES
FA'ATERERAA TITAU TUTE

VOUS ÊTES LOUEUR EN MEUBLÉ : QUELS SONT VOS DROITS ET VOS OBLIGATIONS ?



LE CIVISME FISCAL
NOTRE INTÉRÊT À TOUS

www.impot-polynesie.gov.pf

Toute personne qui souhaite donner en location une maison ou un appartement meublé(e) est tenue de se faire connaître auprès de la DICP.



QU'EST-CE QU'UN LOUEUR EN MEUBLÉ ?

Par opposition au loueur de locaux nus, le loueur en meublé est celui qui met à la disposition du locataire au minimum une cuisinière, un réfrigérateur, une table à manger avec chaises et des lits en nombre suffisant pour le nombre supposé d'occupants.



COMMENT ET POURQUOI SE FAIRE CONNAÎTRE COMME LOUEUR EN MEUBLÉ ?

Le loueur en meublé doit remplir une déclaration d'inscription à la DICP (1er étage du bâtiment A2). Pour cela, il doit se munir d'une pièce d'identité.

Pour le loueur en meublé qui aurait déjà été ou serait déjà patenté, l'inscription se fera avec son numéro TAHITI préexistant.

Le loueur en meublé, à raison de son activité, est passible de la **patente (1)**, de l'**impôt sur les transactions (2)** et de la **CST sur les activités non salariées (3)**. Il est par ailleurs tenu au paiement de l'**impôt foncier (4)** sur les propriétés bâties en tant que propriétaire du bien loué.

NB : le loueur en meublé ne peut bénéficier du régime des TPE (Très petites entreprises) s'il s'agit de sa seule activité patentée.



QUELLES CONSÉQUENCES EN CAS DE NON-INSCRIPTION ?

A défaut d'inscription, l'administration peut procéder à une taxation d'office qui consiste en la fixation unilatérale des bases d'imposition par la DICP. Cette taxation d'office est assortie d'une pénalité de 40 % ou 80 % selon les cas, calculée sur les droits dus.

1 / LA CONTRIBUTION DES PATENTES

La patente consiste en un droit forfaitaire annuel calculé à partir de la valeur locative de l'immeuble. S'agissant de l'année de début et de celle de cessation de l'activité, la patente est calculée par douzième, en fonction du nombre de mois d'activité effectifs.

Le loueur en meublé bénéficie d'un régime spécifique en matière de patente car à la différence des autres patentés, la base de calcul de la patente ne comprend pas de droit fixe mais uniquement un droit proportionnel égal à 2 % des loyers annuels.

En outre, le loueur en meublé est totalement exonéré du paiement de la patente si le montant de ses recettes annuelles est inférieur à 2 millions de FCFP (loyer mensuel inférieur à 166 666 F CFP).

NB : le seuil de 2 000 000 de FCFP porte sur les 12 mois de l'année civile, il doit par conséquent être rapporté à la période effective d'activité si la location a démarré en cours d'année.

Attention : l'exonération ne dispense pas de l'obligation de se patenter !

EXEMPLE DE CALCUL :

Pour une maison louée 180 000 FCFP par mois à partir de juillet de l'année N et située à Punaauia, la patente est calculée comme suit :

• Base de calcul sur l'année N :

Chiffre d'affaires annuel réalisé au titre de l'année N :

$180\,000 \times 6 \text{ mois de location} = 1\,080\,000 \text{ de F CFP}$

Le seuil de 2 000 000 de F CFP rapporté à 6 mois d'activité est donc ramené à 1 000 000 de F CFP. Les recettes réalisées par le loueur étant supérieures à ce seuil, celui-ci est assujéti au paiement de la patente.

- Droit proportionnel ⁽¹⁾ : $1\,080\,000 \times 2\% = 21\,600 \text{ F CFP}$

- Centimes communaux ⁽²⁾ : $21\,600 \times 80\% = 17\,280 \text{ F CFP}$

Montant à payer : 17 280 F CFP

• Base de calcul sur l'année N+1 :

Chiffre d'affaires annuel réalisé au titre de l'année N+1 :

$180\,000 \times 12 \text{ mois} = 2\,160\,000 \text{ de F CFP}$

Le chiffre d'affaires annuel réalisé étant supérieur à 2 000 000 de F CFP, le propriétaire est assujéti au paiement de la patente.

- Droit proportionnel ⁽¹⁾ : $2\,160\,000 \times 2\% = 43\,200 \text{ F CFP}$

- Centimes communaux ⁽²⁾ : $43\,200 \times 80\% = 34\,560 \text{ F CFP}$

Montant à payer : 34 560 F CFP

La patente due au titre de l'année N est de 17 280 F CFP. À compter de l'année N+1 et sur une base de 12 mois, la patente à l'année sera de 34 560 F CFP.

(1) Le droit proportionnel n'est pas mis en recouvrement et sert de base de calcul des centimes communaux revenant à la commune.

(2) Ce taux est fixé par délibération communale. Il varie de 20% à 80% en fonction des communes. Les centimes communaux constituent une annexe au code des impôts consultable sur notre site internet www.impot-polynesie.gov.pf



IMPORTANT

Le loueur en meublé doit déclarer dans le délai de trois mois tout changement susceptible d'avoir des effets sur sa patente : augmentation ou diminution des loyers, adjonction d'une maison à la location, suppression d'équipements qui

ne permettrait plus de considérer la maison comme meublée, etc...

En cas de cessation de l'activité, il importe de la déclarer au plus vite à la DICP en demandant à être radié de l'inscription au rôle d'imposition. À défaut, la patente correspondant à la période comprise entre la cessation de la location et la déclaration formelle de celle-ci au service restera due.

Si le bien reste sur le marché de la location sans être loué, la patente reste due.

2 / IMPÔT SUR LES TRANSACTIONS

L'impôt sur les transactions s'applique sur les recettes brutes de l'année, soit, au montant total annuel des loyers dus par les locataires, même lorsqu'ils n'ont pas été payés. Ces recettes brutes correspondent au montant que vous devez déclarer au plus tard le 31 mars de l'année suivante, au moyen d'un imprimé qui vous est fourni par l'administration fiscale et qui est disponible à nos guichets ou par téléchargement sur notre site internet www.impot-polynesie.gov.pf.

• L'impôt est calculé ainsi qu'il suit :

Tranche de loyers	Taux
Inférieurs à 5 500 000 de F CFP	1,5 %
Compris entre 5 500 001 et 11 000 000 de F CFP	4 %
Compris entre 11 000 001 et 22 000 000 de F CFP	5 %
Compris entre 22 000 001 et 55 000 000 de F CFP	6 %
Compris entre 55 000 001 et 82 500 000 de F CFP	8 %
Supérieurs à 82 500 000	11 %

• Coefficient modérateur

Le montant de l'impôt est ensuite divisé par deux en application d'un coefficient modérateur de 50 % prévu par l'article LP 188-4 du code des impôts s'agissant de certaines prestations dont celle de loueur en meublé.

• Exonération

Au même titre que les entreprises nouvelles, le loueur en meublé exerçant cette activité patentée pour la première fois, est exonéré d'impôt sur les transactions pour les trois premiers exercices d'une durée au plus égale à 12 mois. A ce titre, est exclue la reprise de l'activité de loueur après une cessation.

EXEMPLE DE CALCUL :

Pour une maison louée meublée 600 000 FCFP par mois à partir de juillet de l'année N, l'impôt sur les transactions est calculé comme suit :

• Base de calcul sur l'année N :

$600\,000 \times 6 \text{ mois} = 3\,600\,000 \text{ FCFP}$

• Base de calcul sur l'année N+1 :

$600\,000 \times 12 \text{ mois} = 7\,200\,000 \text{ FCFP}$

Calcul de l'impôt sur les transactions :

- Au titre de l'année N :

Montant de l'impôt : $3\,600\,000 \times 1,5\% = 54\,000 \text{ FCFP}$

Montant dû après application du coefficient modérateur de 50 % : 27 000 FCFP

- Au titre de l'année N+1 :

$5\,500\,000 \times 1,5\% = 82\,500 \text{ FCFP}$

$1\,700\,000 \times 4\% = 68\,000 \text{ FCFP}$

Montant total de l'impôt : 150 500 FCFP

Montant dû après application du coefficient modérateur de 50 % : 75 250 FCFP

3 / CONTRIBUTION DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

En plus de l'impôt sur les transactions, les loyers déclarés sont pris en compte pour calculer la CST sur les professions et activités non salariées, laquelle fait également l'objet d'un avertissement adressé au mois de juin de chaque année.

4 / IMPÔT FONCIER SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

L'impôt foncier est dû dès lors que l'on est propriétaire d'un immeuble. Lorsque l'immeuble est donné en location, l'impôt est calculé par référence à la valeur locative déclarée à la DICP lors de l'inscription comme loueur en meublé.

Cette valeur locative est généralement égale au loyer annuel.

Elle est affectée d'un double abattement de 25 % et 30 % pour tenir compte des charges diverses et des biens qui ne rentrent pas dans l'assiette de l'impôt foncier.

Le taux de l'impôt est de 10 % du montant obtenu après abattement et constitue la part revenant au budget du Pays. Des centimes additionnels communaux sont également dus par application d'un taux fixé par délibération communale lequel varie de 1% à 50 % en fonction des communes.



IMPORTANT

- L'impôt foncier est calculé par référence à la situation de l'immeuble au 1^{er} janvier de chaque année. Si l'immeuble n'est donné en location qu'en cours d'année N, il sera imposé, par référence aux loyers, à compter du 1^{er} janvier N+1 ;
- De même, le double abattement de 25 % et de 30 % ne lui sera donc appliqué qu'à compter de l'année N+1.

EXEMPLE DE CALCUL :

Pour une maison d'une valeur de 20 000 000 de F CFP, louée 150 000 F CFP par mois à partir de juillet de l'année N et située à Punaauia, l'impôt foncier est calculé comme suit :

- Au titre de l'année N :

(Calcul de l'impôt dû par référence à la valeur vénale de la construction)

$20\,000\,000 \times 4\% (1) = 800\,000$ F CFP

$800\,000 - 25\% = 600\,000$ F CFP

$600\,000 \times 10\% = 60\,000$ F CFP (budget Pays)

$600\,000 \times 50\% (2) = 30\,000$ F CFP (centimes additionnels communaux)

Soit un montant total de = 90 000 F CFP

- Au titre de l'année N+1

(Calcul de l'impôt dû par référence au loyer annuel à compter du 1^{er} janvier N+1)

$150\,000 \times 12$ mois = 1 800 000 F CFP

$1\,800\,000 - 25\% - 30\% = 945\,000$ F CFP

$945\,000 \times 10\% = 94\,500$ F CFP (budget Pays)

$94\,500 \times 50\% (2) = 47\,250$ F CFP (centimes additionnels communaux)

Soit un montant total de = 141 750 F CFP

Le montant de l'impôt fait l'objet d'un avertissement qui est posté à l'adresse du contribuable au mois de juillet de chaque année.

(1) Pour l'année N, la valeur locative est déterminée selon la méthode dite d'évaluation directe, soit, par application à la valeur vénale de la construction, d'un taux d'intérêt variant selon la situation géographique de la construction (4 % dans les Iles du Vent, 3 % dans les Iles Sous le Vent, 2 % dans les archipels des Marquises, des Tuamotu-Gambier et des Australes).

(2) Ce taux est fixé par délibération communale. Il varie de 1% à 50 % en fonction des communes. Les centimes communaux constituent une annexe au code des impôts consultable sur notre site internet www.impot-polynesie.gov.pf

• Récapitulation des obligations déclaratives

Événement à déclarer au service	Délai / Date limite
Début d'activité	3 mois
Modification du montant du loyer	3 mois
Déclaration des loyers annuels	Au plus tard le 31 mars de chaque année
Cessation d'activité	Le plus rapidement possible



IMPORTANT

Les impôts sont émis chaque année au 31 mai (patente), 30 juin (impôt sur les transactions/CST) et 31 juillet (impôt foncier).

Les avis d'imposition sont postés à la dernière adresse déclarée par le loueur en meublé. S'il ne les a pas reçus aux dates précitées, il est dans son intérêt de se manifester auprès de la DICP pour en connaître les raisons car le fait qu'il n'ait pas reçu les avis ne fait pas obstacle à l'application des majorations pour non paiement de l'impôt.

DIRECTION DES IMPÔTS ET DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES

11, rue du commandant Destremau
Bât A1-A2 & Site de Vaiami
BP 80 – 98713 Papeete

Horaires d'ouverture au public :
du lundi au vendredi de 7h30 à 12h30
et sur rendez-vous l'après-midi

Tél : 40 46 13 13
www.impot-polynesie.gov.pf



Consultez votre situation fiscale
en ligne avec : www.mesimpots.gov.pf