

Micro-BIC : Comment et Quand Opter pour le Régime Réel d'Imposition ?

Les investisseurs ayant une activité de location meublée, et relevant de plein droit du régime micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) – tel que prévu à l'article 50-0 du Code Général des Impôts (CGI) – peuvent, sous certaines conditions, opter pour un régime réel d'imposition. Cette option permet une déduction au réel des charges engagées dans le cadre de l'activité, contrairement au régime micro qui applique un abattement forfaitaire.

À quel moment exercer l'option pour le régime réel ? Le moment où le propriétaire doit formuler cette option varie selon sa situation :

1. Investisseur déjà au régime micro-BIC

Si le propriétaire investisseur est actuellement soumis au régime micro-BIC, l'option pour le régime réel doit être exercée **au moment de la déclaration de revenus de l'année précédant celle où l'option prendra effet.**

Exemple : Si le propriétaire souhaite passer au régime réel en 2026, il devra formuler l'option lors de la déclaration de revenus 2025, généralement déposée en mai ou juin 2026.

2. Investisseur précédemment au régime réel

Si le propriétaire investisseur relevait déjà d'un régime réel d'imposition l'année précédente et souhaite y rester, alors qu'il redevient éligible au régime micro-BIC, il devra **exercer l'option pour le régime réel lors de la déclaration de revenus de l'année en cours**, celle pour laquelle il veut conserver le régime réel.

Exemple : Un propriétaire au régime réel en 2024 redevient éligible au micro-BIC en 2025 mais souhaite rester au régime réel. Il doit donc exercer l'option lors de la déclaration des revenus 2025, à déposer en 2026.

3. Investisseur récent

Pour un investisseur en début d'activité de location meublée, l'option pour le régime réel doit être déposée **lors de l'immatriculation auprès du Service des Impôts des Entreprises.**

- Le choix du régime fiscal peut avoir un impact significatif sur la fiscalité de l'activité.
- Le régime réel permet une comptabilité plus précise mais impose plus de contraintes administratives.
- La date de déclaration des revenus est le point de repère essentiel pour effectuer l'option dans les délais.



Renoncer à l'Option pour un Régime Réel : Comment et Quand Revenir au Micro-BIC ?

Depuis le 1er janvier 2022, les règles encadrant la renonciation à l'option pour un régime réel d'imposition ont évolué. Les entrepreneurs soumis de plein droit au régime micro-BIC, mais ayant choisi un régime réel (normal ou simplifié), doivent désormais respecter un cadre strict pour revenir au régime micro.

Un Délai Précis à Respecter

L'article 50-0, 4 du Code Général des Impôts (CGI) précise que **la renonciation à l'option pour un régime réel doit intervenir dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats** (formulaire n° 2031-SD), soit **au plus tard lors du dépôt de la déclaration de l'année précédant celle pour laquelle la renonciation s'applique**. Si ce délai n'est pas respecté, l'option pour le régime réel est **reconduite tacitement** pour une année supplémentaire.

Clôture d'Exercice : Pas de Sortie Anticipée en Cours d'Année

Il est important de noter que **le simple fait de clôturer son exercice en cours d'année civile ne permet pas de sortir prématurément du régime réel**. L'option reste valable **jusqu'au 31 décembre** de l'année en cours.

Dans ce cas, un **exercice de liaison** doit être réalisé pour couvrir la période du 1er janvier jusqu'au 31 décembre de l'année concernée.

Exemple 1 : Renonciation au régime réel pour 2026

Un investisseur ayant une activité de location meublée avait opté pour le régime réel en 2025 (ou son option a été tacitement reconduite). Il souhaite revenir au régime micro-BIC pour l'année 2026.

Il devra **renoncer à son option avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultats 2025, soit le 18 mai 2026**. Sans renonciation formelle à cette date, **le régime réel sera automatiquement reconduit pour 2026**.

Exemple 2 : Clôture d'exercice en cours d'année

Un investisseur ayant une activité de location meublée, soumis au régime micro-BIC opte pour le régime simplifié d'imposition en 2025 (année N). Il décide de clôturer son exercice au 30 juin 2025. Cette clôture **ne met pas fin** à son option pour le régime réel. L'option reste valable jusqu'au **31 décembre 2025** et sera reconduite pour 2026, **sauf s'il y renonce avant le 18 mai 2026**.

- La renonciation à l'option pour le régime réel **doit être anticipée** : elle doit intervenir **l'année précédente**, au moment de la déclaration de résultats.
- **Aucune sortie anticipée n'est possible** en cours d'année, même en cas de clôture d'exercice.
- Une absence de renonciation dans les délais = **reconduction tacite du régime réel** pour une année supplémentaire.

