

**Présentation**  
**de la loi du 19/11/2024**  
**concernant**  
**les outils de régulation**  
**des meublés de tourisme**

*(dite Loi Le Meur ou Loi anti-Airbnb)*

**Francis VARENNES - Juriste-Fiscaliste - 2025**

# Introduction : genèse de la loi du 19/11/2024 concernant la régulation des meublés de tourisme

En novembre 2024, après 18 mois de discussion parlementaire :

- l'Assemblée nationale et le Sénat ont successivement adopté une loi
- visant la régulation de l'offre de location des meublés de tourisme

(Texte issu d'une proposition de loi dite transpartisane)

Ce texte législatif a été publié au Journal officiel du 20/11/2024 sous l'intitulé suivant : loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Par simplification, ce texte est aussi dénommé « Loi Le Meur » (nom de la députée signataire et rapporteure de la proposition de loi) dite aussi « Loi anti-Airbnb »

L'objectif de ce texte législatif est de :

- réduire l'offre de location des meublés de tourisme
- favoriser les baux d'habitation de longue durée

Ce texte comprend une série de **dispositions restrictives** à l'égard des locations de meublés de tourisme :

- à la fois sur le **plan juridique et sur le plan fiscal**

## Cette loi s'articule autour des 7 principales mesures suivantes :

- la réforme du **régime du micro-BIC** et autres mesures fiscales (LF 2025)(1)
- l'obligation de **déclaration auprès d'un téléservice national** des locations touristiques (2)
- l'aménagement du régime d'**autorisation pour changement d'usage** (3)
- l'établissement obligatoire d'un **diagnostic de performance énergétique** (4)
- la limitation possible de la **durée des locations des résidences principales** (5)
- l'encadrement des locations de meublés de tourisme dans les **copropriétés** (6)
- les **règles d'urbanisme** et les locations de meublés de tourisme (7)

# 1. La réforme du régime fiscal du micro-BIC

## Préalable :

- les loueurs de meublés perçoivent des recettes commerciales sur le plan fiscal (**BIC : bénéfices industriels et commerciaux**) sans être commerçants sur le plan juridique (même si n° SIRET et inscription au RNE obligatoire)

**Le résultat BIC** (base de calcul de l'IR et des prélèvements sociaux) est déterminé :

- soit avec une comptabilité réelle BIC
- soit avec le régime simplifié du micro-BIC (déclaration des recettes diminuées d'un abattement forfaitaire)

**La loi du 19/11/2024 réduit les avantages du micro-BIC pour les recettes perçues à compter de 2025 (déclarées en 2026)**

## **a. Cas des meublés non classés (sans étoiles)** ([art. 50-0 du CGI](#))

Les loueurs de meublés de tourisme non classés font désormais application du régime du micro-BIC dans la mesure où le montant annuel des recettes n'excède pas 15 000 €

Ce nouveau plafond de 15 000 € se substitue à celui de 77 700 €, précédemment applicable

Les loueurs de meublés de tourisme non classés au micro-BIC feront l'objet d'un abattement forfaitaire de 30 %

Ce nouvel abattement se substitue à celui de 50 % applicable jusqu'à ce jour

**Les loueurs non classés qui réalisent des loyers dont le montant excède le nouveau plafond de 15 000 € doivent faire application d'un régime réel des BIC avec la tenue d'une comptabilité en partie double**

## **b. Cas des meublés classés (avec étoiles)** ([art. 50-0 du CGI](#))

Les loueurs de meublés de tourisme classés font application du régime du micro-BIC à la condition que le montant annuel des recettes n'excède pas désormais 77 700 €

Ce nouveau plafond de 77 700 € remplace la limite de 188 700 €

Par ailleurs, les recettes issues de la location de meublés de tourisme classés feront l'objet d'un abattement forfaitaire de 50 %

Cet abattement de 50 % se substitue à celui de 71 %.

Autrement dit, le résultat fiscal sera désormais égal à 50 % des recettes, et non plus de 29 %.

Ces 50 % constituent la base de calcul de l'impôt sur revenu et des prélèvements sociaux

<b><u>Synthèse</u></b>	<b>Meublés de tourisme non classés</b>	<b>Meublés de tourisme classés</b>
<b>Nouveau plafond recettes</b>	15 000 €	77 700 €
<b>Nouvel abattement</b>	30 %	50 %
<b>Ancien plafond recettes</b>	77 700 €	188 700 €
<b>Ancien abattement</b>	50 %	71 %

**Exemples chiffrés comparatifs des modifications**  
**avec un taux de prélèvements de 47,2 %**  
**(IR : TMI de 30 % + CSG-CRDS : 17,2 %)**

	Meublés non classés		Meublés classés	
<b>Montant Loyers</b>	10 000	10 000	10 000	10 000
	<u>Avant</u>	<u>Après</u>	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
<b>Résultat</b>	5000	7000	2900	5000
<b>Prélèvements</b>	2360	3304	1368	2360
<b>Différences</b>		<u>+ 944</u> <u>(+ 40 %)</u>		<u>+ 992</u> <u>(+ 72 %)</u>

## c. Dates d'entrée en vigueur du nouveau dispositif fiscal

### 1/. Recettes perçues à compter du 1/01/2025

La loi du 19/11/2024 précise que la présente réforme s'applique :

- aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2025.

Pour ceux qui ne dépassent pas les nouveaux plafonds de recettes (15000 € ou 77 700 €), les abattements réduits (30 % ou 50 %) s'appliquent :

- aux recettes réalisées à partir du 1er janvier 2025 et déclarées en 2026,  
sauf à exercer une option pour l'application d'un régime réel BIC.

Certains loueurs vont devoir faire application du régime réel des BIC à compter du 1er janvier 2025 si :

- le montant des recettes réalisées au titre des 2 années précédentes excède :

\* soit le seuil de 15 000 € pour les meublés non-classés

\* soit le seuil de 77 700 € pour les meublés classés

## 2/ Recettes perçues en 2024

### Pour l'imposition des revenus perçus en 2024 :

- le micro-BIC s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024

Selon cette disposition, les recettes perçues jusqu'au 31 décembre 2024 et déclarées en 2025 font l'objet :

- des **anciens abattements et des anciens plafonds de recettes,**

\* soit l'abattement de 50 % et le plafond de 77 700 € pour les meublés de tourisme non-classés

- soit l'abattement de 71 % et le plafond de 188 700 € pour les meublés classés

## c. Autres modifications fiscales

### 1/. Régime fiscal et social des loueurs de chambres d'hôtes

Incidemment, les locations de chambres d'hôtes au micro-BIC :

- font l'objet des mêmes modifications que les locations de meublés de tourisme classés :
- plafond annuel de recettes de 77 700 € au lieu de 188 700 €
- abattement de 50 % au lieu de 71 %

De plus, le nouveau taux de cotisations sociales en tant qu'auto-entrepreneur passe de 12,3 % à 21,2 %

**Certains juristes s'interrogent sur la validité juridique de cette modification fiscale et sociale**

## Conséquences sociales de la réforme pour les chambres d'hôtes

Si la solution de l'abattement de 50 % et du plafond de 77 700 € est effectivement appliquée pour les chambres d'hôtes :

- les personnes concernées affiliées auprès de l'URSSAF en tant qu'auto-entrepreneur voient leur taux de cotisations sociales :

\* passer de 12,3 % à 21,2 %

Cette majoration de près de 10 points du taux de cotisations sociales entrainera :

- une augmentation de plus de 70 % des prélèvements sociaux, sans compter la majoration au titre de l'impôt sur le revenu

Par ailleurs, le plafond de recettes en deçà duquel les loueurs au micro-BIC sont exonérés de cotisations sociales :

- soit 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale est réduit :

\* de 21113 € à 12246 €

Seuil d'exonération des cotisations sociales des chambres d'hôtes :

- soit 13 % du PASS de 47100 € = 6123 €

\* Plafond CA avec abattement de 71 % :  $6123 / 0,29 = \underline{21113}$

\* Plafond CA avec abattement de 50 % :  $6123 / 0,50 = \underline{12246}$

## Synthèse des évolutions fiscales et sociales des chambres d'hôtes

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Plafond annuel Recettes MBIC	188700	77000
Abattement fiscal	71 %	50 %
Taux IR du micro-fiscal	1 %	1,7 %
Taux Cotis Micro-social	12,3 %	21.2 %
Plafond CA Exo URSSAF	21113	12246

Exemple chiffré d'un loueur au micro-BIC ayant un CA de 15 000 € avec un TMI-IR de 30 %

	Avant réforme	Après réforme
IR	1305	2250
Prélèvements sociaux	748	3180
Total	<u>2053</u>	<u>5430</u>
Différence		<u>+ 264 %</u>

## Exemple : conséquences chiffrées des évolutions pour un loueur de chambres d'hôtes

Soit un loueur de chambres d'hôtes réalisant un CA annuel de 40000€ avec un TMI-IR de 30 %

Avant la réforme, les prélèvements fiscaux et sociaux sont de :

- IR :  $40000 \times 29 \% = 11600$  ;  $11600 \times 0.30 = 3480$
- URSSAF :  $40000 \times 12,3 \% = 4920$

Total : 8400

Après la réforme, les prélèvements fiscaux et sociaux sont de :

- IR :  $40000 \times 50 \% = 20000$  ;  $20000 \times 0.30 = 6000$
- URSSAF :  $40000 \times 21,2 \% = 8480$

Total : 14480

Soit un surplus de prélèvements fiscaux et sociaux de : 6080 € (+ 72 % de prélèvements)

## 2/. Locations meublées de longue durée

La réforme fiscale ne concerne pas les **locations meublées de longue durée** :

- notamment les locations régies par la loi du 6 juillet 1989 (baux d'un an renouvelable, baux de mobilité jusqu'à 10 mois, baux étudiant).

Les recettes issues de ces locations meublées non touristiques :

- peuvent relever du régime du micro-BIC dans les mêmes limites et avec le même abattement que précédemment :

- soit le plafond annuel de recettes de 77 700 € et l'abattement de 50 %.

## d. Passage du micro-BIC au réel BIC de plein droit ou par option

En raison de la réforme du micro-BIC, un certain nombre de loueurs de meublés de tourisme va faire application d'un régime réel BIC.

À ce titre, il convient de distinguer deux situations avec,

- d'une part, les loueurs qui relèveront d'un régime réel de plein droit  
\* en raison du montant des recettes > aux seuils du micro-BIC

- d'autre part, les loueurs qui feront application d'un régime réel par option  
\* avec des recettes < aux seuils du micro-BIC

(les charges réelles étant > à l'abattement applicable)

## **1/. L'application d'un régime réel BIC de plein droit**

Cette solution résulte du fait que le montant des recettes excède les limites d'application du régime du micro-BIC.

Plus précisément, le régime micro-BIC est applicable au titre d'une année civile si le chiffre d'affaires de l'année civile précédente ou de la pénultième (avant-dernière) année n'excède pas le seuil applicable

- soit 15 000 € pour les non-classés
- soit et 77 700 € pour les classés

**A contrario, le régime réel est applicable de plein droit :**

- **lorsque le contribuable réalise des recettes qui excèdent les limites autorisées du micro-BIC**
- **au cours de deux années civiles précédentes**

## 2/. L'application d'un régime réel par option

En raison de la diminution des abattements forfaitaires applicables dans le cadre du régime du micro-BIC (soit désormais 30 % pour les non classés et 50 % pour les classés) :

- certains loueurs peuvent préférer faire application d'un régime réel BIC par option

- permettant la déduction de charges supérieures aux nouveaux taux d'abattement forfaitaire.

Sur ce point, il faut distinguer selon que l'option est exercée en début d'activité ou en cours d'activité.

## Option pour le réel BIC en début d'activité

Les entreprises nouvelles exercent cette option dans les délais prévus pour le dépôt de la déclaration concernant leur premier exercice ou leur première période d'activité

Par exemple, un contribuable créé une activité de location le 1er janvier 2025.

S'il souhaite opter pour l'imposition de ses bénéfices selon le régime réel au titre de 2025, il doit exercer son option au plus tard dans le délai de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de 2025, souscrite en mai-juin 2026.

Dans les faits, cette option fiscale est le plus souvent réalisée lors de la déclaration de début d'activité sur le site internet du Guichet unique des entreprises géré par l'INPI.

## Option en cours d'activité

En cours d'activité, l'option pour le réel doit être exercée dans les délais applicables au dépôt de la déclaration souscrite au titre de l'année précédant celle au titre de laquelle cette même option s'applique.

Par exemple, un loueur devant en principe relever du régime micro-BIC en 2025 :

**- il peut opter pour l'imposition de ses bénéfices selon le régime réel au titre de 2025**

**- au plus tard dans le délai de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de 2024, souscrite en mai-juin 2025.**

Dans ce cas, l'option est effectuée directement auprès du service des impôts des entreprises sans passer par le Guichet unique des entreprises

## e. Amortissements et passage du micro-BIC au réel BIC

Une des particularités de l'application d'un régime réel est de pouvoir déduire du résultat les dotations pour amortissements des immobilisations,

- notamment des immeubles bâtis (à l'exclusion de la valeur du terrain par principe non amortissable)
- qui sont inscrits au bilan du loueur propriétaire au réel BIC.

La question essentielle est de déterminer la base de calcul de ces amortissements alors que le loueur exerce depuis une certaine durée l'activité de locations meublées sous le régime du micro-BIC.

En la matière, le principe est que dans le bilan d'ouverture du réel BIC, il convient de retenir la valeur d'origine diminuée des amortissements réputés pris en compte par le biais de l'abattement forfaitaire du micro-BIC.

L'article 50-0 du CGI précise que les abattements du micro-BIC sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire.

Cette solution a pour effet de réduire de façon de plus ou moins importante les amortissements constatés sous le régime réel.

Certains commentateurs estiment que l'inscription au bilan par l'exploitant des biens non affectés par nature mais par destination à l'activité, suite au passage du régime micro-BIC à un régime réel d'imposition :

- pourrait être regardée comme un transfert du patrimoine privé vers l'actif professionnel.

Selon cette appréciation, les immeubles affectés à la location meublée

- sont des biens affectés par destination
- et non des biens par nature qui ne pourraient pas avoir d'autres affectations que la location meublée.

Dans ces conditions, les biens concernés pourraient :

- être inscrits au bilan d'ouverture du réel BIC pour leur valeur réelle à la date d'affectation résultant de cette inscription au bilan
- et non pour leur valeur d'origine diminuée d'amortissements réputés pratiqués sous le régime du micro-BIC.

A notre connaissance, cette dernière solution favorable ne semble pas avoir été officiellement confirmée :

- tant par l'administration fiscale que par la jurisprudence des juridictions administratives.

## Les amortissements des biens immobiliers et des biens mobiliers

L'amortissement a pour objet de constater la dépréciation supposée des biens immobiliers ou mobiliers sur une certaine durée

Il s'agit de charges calculées et non déboursées

Les biens immobiliers sont amortissables sur une durée comprise entre 25 et 50 ans

Les biens immobiliers meublés sont en général amortis sur une durée de 25 à 40 ans

La valeur du terrain n'est pas amortissable (soit en général entre 10 et 20 % du prix total)

En principe, les biens immobiliers sont amortissables par composants (infra)

Les biens mobiliers (équipements électroménagers et literie) sont amortis sur une durée de 5 à 7 ans

Pour les loueurs de meublés, les amortissements constituent une charge comptable importante à la condition d'être propriétaire des biens concernés

Sont exclus de l'amortissement :

- les biens appartenant à une SCI qui loue les biens nus au loueur de meublés
- les biens en location appartenant à un tiers
- les biens appartenant au conjoint du loueur

## Exemple de calcul d'amortissement par composants d'un gîte rural (hors biens mobiliers et hors terrain)

<b>Valeur totale de l'immeuble = 200 000</b>	<b>% des composants</b>	<b>Valeur des composants</b>	<b>Durée d'amortis- sement (années)</b>	<b>Taux d'amortissement</b>	<b>Dotations d'amortis- sement</b>
1. Structure	0,75	150 000	40	0,025	3 750,00
2. Menuiseries	0,05	10 000	20	0,050	500,00
3. Chauffage	0,04	8 000	12	0,083	666,67
4. Ravalement	0,03	6 000	12	0,083	500,00
5. Electricité	0,04	8 000	20	0,050	400,00
6. Plomberie	0,04	8 000	12	0,083	666,67
7. Finitions	0,05	10 000	8	0,125	1250,00
	1,00	200 000		<b><u>Total</u> amortissement =</b>	<b><u>7 733,33</u></b>

## Règles particulières pour l'amortissement des biens donnés en location ([art. 39 C du CGI](#) ; [BOI-BIC-AMT-20-40-10-20](#))

Le montant de l'amortissement des biens donnés en location ne peut excéder au titre d'un même exercice :

- le montant des loyers acquis
- diminué du montant des autres charges concernant ces biens

Cette mesure a pour conséquence que les amortissements des biens loués ne peuvent pas générer de déficits sur le plan fiscal

Ne doit pas concerner les locations de chambres d'hôtes car activités de parahôtellerie et non locations de meublés

## Exemple :

- un loueur de meublé perçoit 10 000 € de loyers
- le montant comptable des amortissements est de 7 000 € (par ex : 175000 / 25 ans)
- le montant des autres charges est de 4 000 €

Le résultat comptable est de :

$$10000 - 4000 - 7000 = - 1000$$

Toutefois, le montant de l'amortissement fiscalement déductible est de :

$$10000 - 4000 \text{ (autres charges)} - \underline{6000} \text{ (fraction déductible des amortissements)} ; \underline{\text{le résultat fiscal est } = 0}$$

1000 € d'amortissements constatés sur le plan comptable ne sont pas déductibles fiscalement

Cette somme est déductible ultérieurement dès lors que la limitation des amortissements n'a plus d'effet

## c. Autres modifications fiscales par la LF pour 2025

Par ailleurs, la loi de finances pour 2025 du 14/02/2025 prévoit :

1/- une modification du calcul des plus-values pour les LMNP (loueurs de meublés non professionnels)

2/- l'abaissement du seuil du régime de franchise en base de TVA : l'application de la TVA aux locations de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes

## **1/. Réforme du calcul des plus-values pour les LMNP**

([art. 150 VB du CGI](#) mod. [art. 84 LF 2025](#)))

En principe, une plus-value immobilière correspond à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

La LF pour 2025 prévoit que **le prix d'acquisition doit être minoré du montant des amortissements admis en déduction**, à l'exception de ceux de ces amortissements constitutifs de dépenses prises en compte pour la détermination de l'IR

La nouvelle mesure a pour effet de **majorer la plus-value imposable** en raison de l'imputation des amortissements sur le prix d'acquisition.

Cette nouvelle règle ne concerne pas les loueurs de meublés professionnels (LMP)

## Distinction entre loueurs de meublés professionnels et loueurs de meublés non professionnels ([art. 155 du CGI](#) ; [BOI-BIC-CHAMP-40-10](#))

Sont loueurs professionnels (LMP), les foyers fiscaux qui remplissent les 2 conditions suivantes (depuis LF 2020) :

- d'une part, réalisent des recettes annuelles supérieures à 23 000 €
- d'autre part, perçoivent des recettes issues des locations supérieures aux autres revenus professionnels (*BIC, BA, BNC, TS, Retraites art. 62, retraites*)

A noter la suppression de l'obligation d'immatriculation au RCS au titre de cette activité par la Décision du Conseil constitutionnel du 8/02/2018

**Les personnes ne remplissant pas ces 2 conditions sont fiscalement considérées comme loueurs non professionnels (LMNP)**

## Les conséquences de cette distinction sont les suivantes :

### \* Au niveau des déficits

- les déficits réalisés par les loueurs non professionnels (LMNP) ne sont déductibles que des BIC non professionnels de LMNP (*des 10 années suiv.*)
- en revanche les déficits réalisés par les loueurs professionnels (LMP) sont imputables sur les autres revenus du foyer fiscal

### \* Au niveau des plus-values

- les plus-values des loueurs non professionnels (LMNP) relèvent du régime des plus-values immobilières même si les biens sont inscrits au bilan d'une entreprise au réel et amortis (exo si biens détenus > 22-30 ans)
- les plus-values des loueurs professionnels (LMP) relèvent du régime des plus-values professionnelles (exo si CA < 90 000 ou 250 000 € HT si prestations parahôtelières + activité LMP > 5 ans)

## Calcul de la PV immobilière imposable (en cas de cession à titre onéreux)

La PV imposable est égale à la différence :

\* entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Le prix d'acquisition :

- correspond dans ce cas au prix effectivement versé lors de l'achat du bien
- en cas d'acquisition par succession ou donation correspond à la valeur retenue pour le calcul des dts de succession-donation (+ frais d'acquisition)
- est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des **frais d'acquisition** (ou prise en compte des frais réels)
- est **majoré** des dépenses de certains travaux (construction, reconstruction, agrandissement et amélioration si factures d'entreprises) (ou forfait de 15 %)

## La réforme du régime des plus-values immobilières pour les LMNP

Selon la LF 2025, les loueurs de meublés non-professionnels (LMNP) :

- qui font application d'un régime réel BIC
- qui réalisent une plus-value à l'occasion d'une cession à titre onéreux des biens loués
- font désormais l'objet d'un calcul spécifique de la plus-value imposable

Selon la LF 2025, le prix d'acquisition est minoré du montant des amortissements admis en déduction

Autrement dit, la plus-value est majorée de la somme des amortissements déduits

Cette mesure concerne les LMNP qui font application du régime réel BIC

Certains commentateurs estiment que les LMNP au micro-BIC seraient aussi concernés

Enfin, la notice de 02/2025 N° 2048-IMM-NOT-SD ne vise que les loueurs au réel BIC (et non les loueurs au micro-BIC)

Cette mesure vise les mutations à titre onéreux réalisées à compter du 15 février 2025

## Exemple simplifié :

Soit un bien acquis 200 000 € duquel on a déduit 100 000 € d'amortissements au cours des années de location et revendu 300 000 €

- avant la réforme, les amortissements étaient déduits des revenus tirés de la location lorsque celle-ci est réalisée à titre non professionnel mais pas réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession.

Le contribuable est imposé sur  $300\ 000 - 200\ 000\ € = \underline{100\ 000\ €}$

- selon la réforme, les amortissements sont toujours déduits des revenus tirés de la location

Toutefois, ces amortissements sont désormais réintégrés au moment du calcul de la plus-value de cession en minorant le prix d'acquisition

Le contribuable est imposé sur  $300\ 000 - (200\ 000 - 100\ 000) = \underline{200\ 000\ €}$

**Calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières taxables après prise en compte de l'abattement pour durée de détention**

Impôt sur le revenu : prélèvement de 19 %

Prélèvements sociaux : 17,2 %

**Soit un montant total de prélèvements de 36,2 %**

## **Abattement fiscal pour durée de détention**

*(règles applicables depuis le 1/09/2013) ([BOI-RFPI-PVI-20-20](#), § 40)*

**Pour le calcul de l'IR**, un abattement pour durée de détention est applicable sur la PV, soit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>
- 4% pour la 22<sup>ème</sup> et dernière année.

L'exonération totale de la PV est désormais acquise si l'immeuble est détenu depuis plus de 22 ans.

**Pour le calcul de la CSG-CRDS**, l'abattement est le suivant :

- 1,65 % entre 5 et 21 ans
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année
- 9 % entre 22 et 30 ans

L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au bout de 30 ans

<b><u>Durée de détention</u></b>	<b>Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette IR</b>	<b>Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette CSG-CRDS</b>
<b><u>Moins de 6 ans</u></b>	0 %	0 %
<b><u>De la 6ème à la 21ème année</u></b>	6 %	1,65 %
<b><u>22ème année révolue</u></b>	4 %	1,60 %
<b><u>Au-delà de la 22ème année</u></b>	Exonération totale	9 %
<b><u>Au-delà de la 30ème année</u></b>	Exonération totale	Exonération totale

## **2/. Application de la TVA aux locations meublées de tourisme**

**(art. 293 B du CGI)**

La LF pour 2025 instaure une diminution du seuil du régime de franchise en base de TVA

**Les seuils de 37500 € et de 85000 € sont abaissés à 25000 €**

**Cette mesure concerne les loueurs qui sont dans le champ d'application de la TVA**

**Cette disposition est suspendue jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2025**

# Rappel des règles d'assujettissement à la TVA

## A. L'enjeu de la TVA

### - Les prestataires assujettis et redevables à la TVA :

- \* facturent la TVA sur leurs prestations
- \* et déduisent la TVA sur leurs achats et investissements.

### - Les prestataires exonérés ou dispensés de TVA :

- \* ne facturent pas de TVA
- \* et ne peuvent pas déduire la TVA sur leurs achats et investissements

## B. Tableau récapitulatif des régimes de TVA

<u>Régime agricole de TVA</u>	<u>Régime général de TVA</u>
<u>Assujettis non redevables</u> : - remboursement forfaitaire si recettes < 46 000 €	Régime de <u>franchise en base de TVA</u> : <del>CA &lt; 85 000 € ou &lt; 37 500 € ?????</del>
<u>Assujettis et redevables</u> : - recettes > 46 000 €	<u>Régime simplifié de TVA</u> : <del>CA &gt; 37 500 € ou 85 000 € ?????</del> et < 264 000 € ou 876 000 €
	<u>Régime réel normal de TVA</u> : CA > 264 000 € ou 876 000 €
<b><u>Possibilité de confusion des régimes de TVA</u></b> : - sous le régime agricole - sous le régime général	
<b><u>Activités exonérées</u></b> : - locations de meublés sans prestations parahôtelières	

## C. Assujettissement ou exonération des locations de meublés ?

([art. 261 D \(4°\) du CGI](#) ; [BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#))

**En principe**, les locations meublées sont exonérées de TVA

**Par exception**, depuis le 1/1/2003, la loi permet aux loueurs d'exercer une option pour l'application de la TVA :

- sans forcément être obligé d'être immatriculé au RCS
- à la condition **d'assurer au moins 3 des 4 prestations suivantes :**

\* petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, accueil de la clientèle

(solution confirmée par [CE 20/11/2017, n° 392740](#))

Contentieux réguliers avec remise en cause de la déduction de TVA du fait de l'absence de ménages durant le séjour

Les loueurs de gîtes ruraux et de meublés de tourisme doivent être **vigilants** **sur la réalisation des prestations para-hôtelières** pour ne pas voir remise en cause l'option pour la TVA

L'application de la TVA n'oblige plus à être au réel BIC

Le régime micro-BIC est désormais compatible avec l'application de la TVA

## Modification des règles de TVA des locations de meublés de tourisme par la LF 2024

Un avis du Conseil d'Etat du 5 juillet 2023 a précisé que la législation française concernant les conditions d'application de la TVA aux locations de logements de meublés de tourisme :

- n'était **pas conforme à la directive communautaire** qui régit cet impôt

L'article 84 de la LF pour 2024 procède à une réforme des règles applicables en modifiant l'article 261 D du CGI.

Ce dispositif concerne notamment les porteurs de projet réalisant des travaux importants avec un gros crédit de TVA

A la lecture de l'avis du Conseil d'Etat du 5 juillet 2023, il était permis de penser que :

- l'exigence de 3 prestations parahôtelières sur 4 n'était pas conforme à la directive communautaire et que la modification législative allait alléger ces critères d'application de la TVA

*(petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle)*

Enfin, la loi de finances pour 2024 :

- maintient l'obligation de fourniture du même minimum de prestations parahôtelières (3 prestations sur 4)
- et ajoute que les locations offertes au client ne doivent pas excéder une durée de 30 nuitées auprès d'un même client

Cet ajout est de portée réduite puisqu'il est rare que les locations meublées de tourisme excèdent une durée de 30 jours pour un même client.

Il est **permis de s'interroger sur la conformité de cette modification législative** avec la jurisprudence du Conseil d'Etat et avec la directive communautaire que régit la TVA

Les **loueurs de chambres d'hôtes** sont dans le champ d'application de la TVA car réalisant les 4 prestations parahotelières exigées :

1/- soit dans le régime de franchise en base de TVA avec dispense d'application (si recettes annuelles < 25 000 €)

2/- soit dans le régime simplifié d'imposition, le plus souvent par option du fait d'un CA annuel < 25000 € ou de plein droit si CA annuel > 25 000 €

**Voir si le seuil de 25000 € est appliqué ou non à compter du 1<sup>er</sup> juin 2025**

## E. Les différents régimes de TVA applicables

### 1. Le régime de franchise en base de TVA

(art. 293 B et s. du CGI)

Les limites de ce régime ne sont plus harmonisées avec le micro-BIC soient des recettes annuelles < à :

- soit 85 000 € pour les recettes provenant d'activités d'achat-revente, de restauration et prestations d'hébergement  
(par ex. chambres d'hôtes avec ou sans tables d'hôtes et locations meublées avec prestations parahôtelières)
- soit 37 500 € pour les recettes des autres activités commerciales

**Ou 25 000 € à compter de 2025**

????????????????????????????

Equivaut à un régime d'exonération de TVA avec pour conséquences :

- aucune facturation de TVA sur les ventes et les prestations
- aucune déduction de TVA payée sur les achats et les investissements

Indication sur les factures de la mention « *TVA non applicable, art. 293 B du CGI* »

## 2. Le régime simplifié d'imposition en matière de TVA

Champ d'application du RSI-TVA :

Obligatoire dès lors que le chiffre d'affaires annuel est  $>$  à :

- **85 000 €** (*pour les activités d'achat-revente, de restauration, de locations meublées avec prestations parahôtelières, chambres d'hôtes*)
- **37 500 €** (*pour les autres activités commerciales*)

**ou 25000 € ??????????????????**

Peut être appliqué par option si recettes inférieures aux limites précitées

Ce régime n'a plus pour conséquence dans ce cas d'entraîner l'exclusion du micro-BIC et donc l'application du réel BIC

Le régime micro-BIC est désormais compatible avec l'application de la TVA

## Modalités d'application :

Les contribuables assujettis à la TVA :

- facturent cet impôt sur leurs ventes et prestations de service
- déduisent la TVA payée auprès de leurs fournisseurs

Ces opérations donnent lieu :

- au versement d'acomptes semestriels (*sauf si TVA due avt déduction TVA immobilisations pour l'année précédente < 1000 €*)
- à une régularisation annuelle CA 12 (*avec compensation totale des TVA collectée et déductible*)

## Taux de TVA applicables

<b>Prestations</b>	<b>Taux</b>
<b>Fourniture de logement (<i>chambres d'hôtes, gîtes ruraux avec prestations parahôtelières</i>)</b>	10 %
<b>Petits déjeuners - Fermes-auberges – Goûters Tables d'hôtes (<i>sauf boissons alcoolisées</i>)</b>	10 %
<b>Campings classés + aires naturelles de camping</b>	10 %
<b>Autres campings</b>	20 %
<b>Location de matériel – Location de salles</b>	20 %
<b>Activités équestres (<i>location, prise en pension, enseignement équitation</i>)</b>	5,5 % ou 20 %
<b>Vente de produits de la ferme (<i>sauf boissons alcoolisées à 20 %</i>)</b>	5,5 % ou 10 %
<b>Visites d'exploitation</b>	10 %

## 2. L'obligation de déclaration auprès d'un téléservice national des locations touristiques

### a. Principes

(art. L. 324-1-1 (III) du code du tourisme modifié par l'art. 1 de la loi)

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme devra procéder à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national qui sera mis en place en 2026 et opéré par un organisme public unique

Cette obligation visera toutes les locations de meublés de tourisme (yc les résidences principales louées jusqu'à 120 ou 90 jours par an)

Un décret doit être publié au plus tard le 20 mai 2026 afin de préciser les modalités d'application de ce dispositif (choix de l'organisme public unique) (mise en place de l'outil, élément à transmettre, publicité à réaliser ...)

Cette formalité se substituera à :

- la déclaration en mairie
- ainsi qu'à la procédure d'enregistrement pour les collectivités qui ont mis en place la procédure d'autorisation pour changement d'usage.

Le numéro de la nouvelle déclaration sera remis sans délai à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme  
En Corse, ces données seront remises à la collectivité de Corse

**Les anciennes procédures de déclarations sont toujours en vigueur dans l'attente de la mise en place du nouveau dispositif**

**Il reste à préciser si les personnes déjà identifiées devront à nouveau se déclarer**

Chaque commune pourra émettre une injonction demandant aux plateformes numériques de location de courte durée :

- de transmettre des informations supplémentaires afin de vérifier l'authenticité et la validité du ou des numéros d'enregistrement concernés

Chaque commune aura le pouvoir de suspendre la validité du ou des numéros d'enregistrement concernés

## **b. Sanctions applicables**

Toute personne qui ne se conforme pas à la nouvelle obligation de déclaration est passible :

- d'une amende administrative dont le montant est de 10 000 €  
(prononcée par la commune)

De plus, toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible :

- d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant est de 20 000 €

**Pour mémoire** (pour les anciennes procédures)

- le défaut de déclaration en mairie est soumis à une amende de 450 €
- le défaut d'enregistrement est soumis à une amende de 5 000 €

### 3. L'aménagement du régime d'autorisation pour changement d'usage

#### Rappel

Certaines communes (ou EPCI) peuvent instituer une procédure d'autorisation en cas de location de locaux d'habitation en meublé de tourisme pour changement d'usage

Cette procédure d'autorisation peut en plus être soumise à compensation (obligation de convertir en parallèle des locaux professionnels en locaux d'habitation)

La loi du 19/11/2024 :

- élargit le nombre de communes pouvant instituer cette mesure
- alourdit les sanctions applicables en cas de non-respect

## **a. Extension du champ d'application**

([art. L. 631-7 et s. du CCH](#) modifié par l'[art. 5 de la loi](#))

Les communes pouvant instituer la procédure d'autorisation pour changement d'usage comprend les collectivités dans lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est mise en place (zones tendues)

(et non plus les seules communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne)

**De plus**, dans les autres communes, la procédure pour changement d'usage peut être applicable par une délibération de l'organe délibérant en matière de plan local d'urbanisme (sans passer par le préfet)

(en cas de déséquilibre du marché de la location de longue durée)

## **b. Modalités d'application de procédure pour changement d'usage**

**1/.** la délibération adoptée par la collectivité compétente peut fixer, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques :

- le **nombre maximal d'autorisations temporaires** délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.

**2/.** une délibération du conseil municipal peut **soumettre à autorisation la location en meublé de tourisme d'un local qui n'est pas à usage d'habitation**

Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, par le maire de la commune dans laquelle est situé le local

**3/.** les personnes morales qui envisagent de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme sont désormais visées par ce dispositif d'autorisation temporaire s'il a été instauré par la collectivité compétente.

Jusqu'à ce jour, seules les personnes physiques étaient visées par le régime d'autorisation temporaire pour changement d'usage

**4/.** lorsque les biens sont situés au sein d'une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété

## c. Sanctions applicables

En cas de non-respect du dispositif, le montant de l'amende civile est doublé en passant de 50 000 à 100 000 €

De plus, toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction s'expose à la même amende

Sont notamment visées les agences immobilières et les conciergeries

## 4. L'établissement obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique

A terme, l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme (sauf résidences principales) devra faire établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) alors que les locations saisonnières en étaient dispensées

Il faut distinguer selon que les locations sont soumises ou non à autorisation pour changement d'usage

### a. Locations non soumises à autorisation pour changement d'usage

([art. L. 324-2-2 du code du tourisme](#) créé par l'[art. 3 de la loi](#))

Les dispositions entreront en vigueur pour l'ensemble des locations le 1/01/2034

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D

## **b. Locations soumises à autorisation pour changement d'usage**

([art. L. 631-10 du CCH](#) modifié par l'[art. 3 de la loi](#))

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage doivent attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.

Pour l'obtention de l'autorisation préalable pour changement d'usage :

- les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un DPE compris entre les classes A et E (à compter du 1/01/2034, entre les classes A et D)

Le classement en F et G fait obstacle au changement d'usage à compter de 2028

### c. Sanctions applicables

Le maire peut demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre dans un délai de 2 mois le DPE en cours de validité

A l'expiration de ce délai, l'absence de transmission du DPE est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour

Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent :

- est puni d'une amende administrative de 5 000 € par local concerné

## 5. La limitation possible de la durée des locations constituant la résidence principale du loueur

Les communes peuvent, sur délibération motivée :

- abaisser le nombre maximal de jours de location des résidences principales, en tant que meublés de tourisme dans la limite de 90 jours
- au lieu du plafond maximum de 120 jours.

Cette prérogative du conseil municipal est facultative et accessible aux communes qui le souhaitent.

**1/-** la version applicable à compter du 1/1/2025 vise les résidences principales qui sont dans une commune faisant application de la législation du changement d'usage

A ce titre, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations ci-dessus est passible d'une amende civile de 10 000 €

**2/-** la version applicable à compter du 26/5/2026 concerne l'ensemble des résidences principales (que la procédure de changement d'usage soit applicable ou non)

Dans ce cas, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations ci-dessus est passible d'une amende civile de 15 000 €

## 6. L'encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés

Une série d'obligations concerne les meublés de tourisme se situant au sein d'une copropriété :

1/. les nouveaux règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme

2/. les règlements de copropriété en vigueur peuvent faire l'objet d'une modification concernant l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, en meublés de tourisme :

- selon la règle de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, et non plus selon la règle de l'unanimité.

**3/.** lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration en tant que meublé de tourisme auprès du téléservice national :

- le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé doit en informer le syndic.

Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**4/.** lorsque les biens sont situés au sein d'une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.

Le demandeur doit en attester par la production d'une déclaration sur l'honneur

## 7. Les règles d'urbanisme et les locations de meublés de tourisme

### a. Principes

([art. L. 151-14-1 du code de l'urbanisme](#) ajouté par l'[art. 5 de la loi](#))

La loi du 19/11/2024 permet aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de :

- limiter, voire d'interdire, la création de logements affectés à l'occupation en tant que résidences secondaires

Le règlement des PLU peut ainsi délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels :

- toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale

(sauf location meublée limitée à 120 ou 90 jours)

Les collectivités peuvent ainsi instituer dans leur PLU :

- une servitude d'urbanisme de résidence principale qui limite la possibilité pour les propriétaires de transformer les logements neufs en meublés de tourisme

Cette mesure est possible lorsque :

- la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable
- ou si les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

## **b. Sanctions applicables**

Le maire peut assortir la mise en demeure de mise en conformité d'une astreinte d'un montant qui ne peut dépasser 1 000 € par jour de retard

Le montant total des sommes résultant de cette astreinte journalière peut atteindre 100 000 €