

IMMOBILIER

Location meublée touristique : la fin d'une niche fiscale ? GPL472s8

L'essentiel

La fiscalité des locations meublées de tourisme a évolué de manière significative ces dernières années, sous l'effet de réformes visant à mieux encadrer ce secteur en pleine expansion. Cet article se penche sur les principales évolutions fiscales, en comparant l'ancien régime avec les nouvelles règles applicables, issues de la récente loi *Le Meur* du 19 novembre 2024, tout en gardant à l'esprit les incertitudes liées à la loi de finances pour 2025, toujours en cours de discussion à ce jour.

L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, art. 7 : JO, 20 nov. 2024



Note par
Géraldine COMPAIN
Avocate au barreau de
Paris, associée, Theimer-
Compain Avocats



et Delphine DOGAN
Avocate au barreau de
Paris, associée, Dogan
Avocats

La fiscalité des locations meublées de tourisme en France a récemment connu d'importantes évolutions modifiant considérablement les avantages dont bénéficiaient les propriétaires louant des biens meublés à une clientèle de passage. Ces changements résultent à la fois d'une volonté de régulation du secteur face à la crise du logement et d'une compétition accrue avec le secteur hôtelier.

Certaines modifications qui avaient été amorcées par la loi de finances pour 2024 ⁽¹⁾, notamment en ce qui concerne les seuils du régime micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et du taux des abattements forfaitaires pour frais, se poursuivent avec la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi *Le Meur* ou *anti-Airbnb*.

Le présent article explore les principales évolutions en comparant l'ancien régime et les nouveautés applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, sans préjuger de l'impact de la loi de finances pour 2025, toujours pas définitivement adoptée à ce jour.

I. RÉGIME FISCAL ANTÉRIEUR ET AVANTAGES

Jusqu'à récemment, le régime fiscal des locations meublées était considéré comme particulièrement attractif, compte tenu notamment de l'application du régime dit micro-BIC. Ce régime permet aux loueurs de bénéficier d'un abattement forfaitaire important sur leurs revenus locatifs, avant imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

A. S'agissant des revenus issus des locations meublées

En fonction des seuils de chiffre d'affaires, deux régimes fiscaux s'appliquent :

1. le régime micro-BIC de l'article 50-0 du Code général des impôts (seuils et abattements initiaux avant les changements opérés en 2024) :

– applicable pour des revenus locatifs annuels inférieurs à 188 700 € (pour les locations classées et chambres d'hôtes, définies respectivement aux articles L. 324-1 et L. 324-3 du Code du tourisme) ou 77 700 € (pour les locations non classées) ;

– application d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 % pour les locations classées, et de 50 % pour les locations non classées.

2. le régime réel :

– obligatoire en cas de dépassement des seuils ou sur option expresse du contribuable ;

– permettant la déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, taxe foncière, frais de gestion, travaux, etc.) ainsi que l'amortissement du bien et du mobilier.

À titre de comparaison, dans le cadre d'une location nue, les contribuables peuvent choisir entre la déduction des frais réels ou le régime microfoncier avec un abattement de 30 % pour des revenus ne dépassant pas 15 000 €.

B. S'agissant de la plus-value générée à la revente du bien loué

Deux régimes s'appliquent selon le statut du loueur (qualifié en fonction des revenus générés et des conditions d'exploitation).

(1) L. n° 2023-1322, 29 déc. 2023, de finances pour 2024 : JO, 30 déc. 2023.

Loueur en meublé non professionnel (LMNP). Les plus-values relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les principaux points à retenir sont :

- un impôt sur le revenu au taux de 19 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;
- des abattements pour durée de détention : exonération totale d'impôt sur le revenu à l'issue d'un délai de 22 ans et des prélèvements sociaux après 30 ans ;
- une surtaxe de 2 à 6 % applicable en cas de plus-values supérieures à 50 000 €.

Loueur en meublé professionnel (LMP). Ce régime est applicable si les recettes annuelles dépassent 23 000 € et excèdent les autres revenus du foyer fiscal.

Dans ce cas, les plus-values sont soumises au régime des plus-values professionnelles (susceptibles de bénéficier d'exonérations sous conditions ⁽²⁾).

Par ailleurs, les revenus seront également soumis aux cotisations sociales du régime des travailleurs indépendants.

Le **tableau de synthèse** ci-dessous résume les différents régimes applicables aux locations :

Aspect fiscal	Location nue	Location meublée (avant loi de finances 2024 et loi <i>Le Meur</i>)
Régime d'imposition	Revenus fonciers	BIC (micro-BIC ou réel)
Abattement forfaitaire	30 % (microfoncier ; CA < 15 000 €)	50 % (non classé ; CA < 77 700 €) 71 % (classé et chambres d'hôtes ; CA < 188 700 €)
Amortissement du bien	Non applicable	Amortissements déductibles
Régime des plus-values	Plus-values immobilières des particuliers	Plus-values immobilières des particuliers (LMNP) ou plus-values professionnelles (LMP)
Charges déductibles	Charges réelles (travaux, taxes, etc.)	Charges réelles + amortissement en régime réel
Traitement des déficits	Déficits imputables sur le revenu global (limité à 10 700 €/an), l'excédent étant reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans	Pour le LMNP : déficits reportables sur les revenus locatifs pendant 10 ans Pour le LMP : déficits imputables sur le revenu global sans limite

II. ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Face à la croissance des plateformes de location entre particuliers, telles que Airbnb, entraînant des phénomènes d'éviction des résidents permanents dans certaines zones dites tendues, un arsenal législatif s'est déployé et des réformes ont vu le jour afin de trouver un équilibre entre activités touristiques saisonnières et habitation permanente.

Parmi ces réformes figure la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation de la mise en location des meublés de tourisme à l'échelle locale. Ses dispositions ont introduit des mesures ayant pour objectif de durcir le régime fiscal applicable à la location de meublés touristiques afin de mettre fin à une niche fiscale considérée comme injustifiée. Le projet de loi de finances pour 2025 suit la même trajectoire et va même au-delà.

Abaissement du seuil d'application du régime micro-BIC ainsi que du taux de l'abattement pour frais. Les avantages fiscaux des meublés touristiques sont revus à la baisse dans le but d'aligner le régime fiscal des locations touristiques sur celui des locations classiques.

Ainsi, à compter de l'imposition des revenus locatifs perçus en 2025, l'abattement forfaitaire pour frais sera de :

- 50 % pour les locations de meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels (contre 71 % dans la limite de 188 700 €) ;

- 30 % pour les locations de meublés de tourisme non classés dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels (contre 50 % dans la limite de 77 700 €).

Pour rappel, la loi de finances pour 2024 susvisée avait déjà réduit ce taux à 30 % dans la même limite de 15 000 €. Ces dispositions auraient été adoptées « par erreur », selon le gouvernement. Dans sa doctrine fiscale mise à jour le 14 février 2024 ⁽³⁾, l'Administration avait donc autorisé les loueurs de meublés de tourisme non classés à utiliser les anciens taux et seuils au titre de leur déclaration en 2024 de leurs revenus de l'année 2023. Saisi d'un recours pour excès de pouvoir, le Conseil d'État a annulé cette tolérance administrative ⁽⁴⁾.

Par ailleurs, l'article 7, III, de la loi *Le Meur* précise qu'en ce qui concerne les revenus tirés de la location de meublés de tourisme au titre de l'année 2024, les taux seront ceux applicables avant la loi de finances pour 2024 ⁽⁵⁾.

(3) BOI-BIC-CHAMP-40-20, n° 55.

(4) CE, 8 juill. 2024, n° 492382 – CE, 8 juill. 2024, n° 492582. L'annulation ne vaut que pour l'avenir, elle n'a pas eu de conséquence pour les contribuables ayant déclaré leurs revenus de 2023 courant juin 2024 avec les anciens taux et seuils.

(5) À noter qu'un abattement supplémentaire de 21 % pour certaines locations de meublés de tourisme classés avait été mis en place par la loi de finances pour 2024, puis finalement supprimé dans le cadre de la loi *Le Meur*.

(2) Chiffre d'affaires inférieur à 90 000 €, durée d'exploitation supérieure à 5 ans, etc.

“ Pour réguler la mise en location des meublés de tourisme, le régime fiscal est durci afin de mettre fin à une niche fiscale injustifiée ”

Les changements envisagés par la loi de finances pour 2025. Malgré ces modifications, certains députés ont estimé que l'abattement restait encore « trop généreux » et ont tenté d'obtenir de nouvelles avancées dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025. Dans cette optique, ce projet, présenté en octobre 2024, prévoyait un durcissement des conditions de location de meublés par deux nouvelles mesures :

- l'abaissement supplémentaire de l'abattement pour les locations de meublés de tourisme classés, passant de 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels à 30 % dans la limite de 30 000 €, avec un abattement supplémentaire de 41 % dans certains cas très particuliers ⁽⁶⁾ ;
- la prise en compte des amortissements déduits pendant la période de location pour la détermination de la plus-value imposable.

Le régime de la location meublée non professionnelle applicable en cas d'option pour le régime réel permet effectivement la déduction de certaines charges telles que l'amortissement du bien immobilier tout au long de la location, ce qui a pour effet de réduire l'imposition des revenus locatifs.

(6) Pour un meublé de tourisme sis dans une commune très peu dense ou classée comme station de sports d'hiver et d'alpinisme si le chiffre d'affaires afférent à l'ensemble des activités de location de meublés n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente.

Lors de la vente du bien loué en meublé, la plus-value est déterminée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, sans réintégrer le montant des amortissements pratiqués.

Il était prévu qu'à partir du 1^{er} janvier 2025, les amortissements réalisés au cours de la période de location soient pris en compte dans le calcul de la plus-value lors de la revente, autrement dit qu'ils soient réintégrés au calcul de la plus-value.

La question se pose désormais de savoir si le projet de loi de finances pour 2025, qui est toujours en cours de discussion, maintiendra ou non ces deux dispositifs.

Conclusion. Les locations meublées touristiques, longtemps perçues comme un eldorado fiscal, subissent aujourd'hui une érosion de leurs avantages dans un contexte de régulation accrue. Il devient essentiel, pour les propriétaires de meublés touristiques, de bien comprendre les nouveaux enjeux fiscaux.

Il convient également de s'interroger sur l'impact réel de ces réformes sur les recettes de l'État, dans la mesure où la réforme fiscale issue de la loi *Le Meur* vise uniquement le régime micro-BIC. Or, la grande majorité des loueurs de meublés non professionnels bénéficie du régime réel qui permet de diminuer l'imposition de leurs revenus locatifs.

Le maintien ou non, dans le cadre de la prochaine loi de finances, du dispositif de réintégration des amortissements pratiqués au moment de la revente du bien objet de la location devient donc un enjeu majeur pour les loueurs en meublés touristiques, et place les acteurs dans une incertitude juridique importante.

IMMOBILIER

L'inopposabilité de la loi ELAN aux plateformes de location saisonnière établies dans l'Union européenne

GPL472t4

L'essentiel

Les obligations afférentes à la communication d'informations par les plateformes numériques de location touristique aux communes françaises ont été récemment déclarées inopposables par la cour d'appel de Paris aux plateformes d'intermédiation en ligne établies dans un autre État membre de l'Union européenne. Cela nous donne également l'occasion d'évoquer les contraintes pesant sur ces plateformes, qui viennent d'être alourdies par la loi *Le Meur* du 19 novembre 2024.

CA Paris, 1-3, 22 oct. 2024, n° 23/00611, Ville de Paris c/ Sté Homeaway UK Ltd et EG Vacation Rentals Ireland Ltd : arrêt consultable sur <https://lext.so/0iISkv>



Note par
Manuela ALBY
DI DOMENICO
Directrice juridique
Europe,
regulatory affairs, Expedia



et Claire LECA
Consultante juridique

Dans un arrêt rendu le 22 octobre 2024⁽¹⁾, la cour d'appel de Paris applique rigoureusement la règle dite « du pays d'origine » prévue par l'article 3 de la directive n° 2000/31/CE sur le commerce électronique⁽²⁾. Elle estime que ce texte s'oppose à ce qu'une municipalité française puisse exiger d'une plateforme d'intermédiation en ligne installée dans un autre État membre de l'Union européenne la communication de données permettant aux communes de contrôler le respect de la réglementation des meublés de tourisme sur leur territoire. HomeAway UK, société de droit britannique exploitant jusqu'en 2020 la plateforme d'intermédiation en ligne Abritel, échappe ainsi à la lourde amende civile sollicitée par la Ville de Paris.

(1) CA Paris, 1-3, 22 oct. 2024, n° 23/00611.

(2) PE et Cons. UE, dir. n° 2000/31/CE, 8 juin 2000, relative à certains aspects juridiques des services de la société de l'information, et notamment du commerce électronique, dans le marché intérieur (« directive sur le commerce électronique »).

I. LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE ENCADRANT LES MEUBLÉS DE TOURISME

Les meublés de tourisme sont proposés à la location par l'intermédiaire de plateformes de réservation en ligne. Le cadre législatif et réglementaire encadrant les meublés de tourisme a été progressivement construit au travers des lois *ALUR*⁽³⁾ [2014], pour une République numérique⁽⁴⁾ [2016], *ELAN*⁽⁵⁾ [2018], *Engagement et proximité*⁽⁶⁾ [2019] et, dernièrement, *Le Meur*⁽⁷⁾ [2024]. Ce cadre met de nombreux outils de régulation à la disposition des communes françaises.

A. Les outils de régulation à la disposition des communes

En particulier, les articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du Code du tourisme, dans leur version applicable au litige, offrent aux communes la faculté de soumettre, par simple délibération de leur conseil municipal, toute location de meublé de tourisme à une déclaration en ligne donnant lieu à l'attribution immédiate d'un numéro d'enregistrement, sous réserve que ces communes, ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) auquel elles appartiennent, aient préalablement mis en place la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation prévue par l'article L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation⁽⁸⁾.

(3) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

(4) L. n° 2016-1321, 7 oct. 2016, pour une République numérique.

(5) L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique.

(6) L. n° 2019-1461, 27 déc. 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à proximité de l'action publique.

(7) L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Au sujet de cette loi, v. notamment *infra* IV.

(8) La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite *Le Meur*, généralise la procédure de déclaration avec enregistrement en mairie à toutes les mises en location de meublés de tourisme, quelle que soit la commune, et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non. La généralisation du numéro d'enregistrement sera applicable au plus tard le 20 mai 2026.