



LOUEURS DE MEUBLÉS DE TOURISME : UNE NOUVELLE VERSION DES RÈGLES D'IMPOSITION DES RECETTES

Après la loi de finances pour 2024, de nouvelles règles fiscales sont à prévoir pour les loueurs de meublés pour les revenus 2025 après promulgation de la loi LE MEUR le 19/11/2024.

Pour rappel, la location en meublé exercée à titre professionnel ou non, même réalisée à titre occasionnel relève de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

Les deux régimes fiscaux applicables sont le micro-bic et le réel.

Le régime du micro s'applique de droit si les recettes annuelles perçues dans l'année civile ne dépassent pas un seuil de chiffre d'affaires ; un abattement forfaitaire est alors appliqué sur les recettes permettant de déterminer le revenu net issu de cette activité.

Le régime du réel s'applique de droit si les recettes dépassent le seuil applicable du micro bic pour la catégorie du bien ou sur option.

Afin de répondre aux tensions existantes sur le marché locatif, le gouvernement réduit certains avantages accordés aux propriétaires de meublés de tourisme (air bnb, chambre d'hôtes...) en abaissant leur seuil de recettes pour le régime du micro bic et en réduisant fortement le taux d'abattement applicables.

Règles antérieures à la loi de finance 2024

CATEGORIE DE BIENS	MEUBLÉ				NON MEUBLÉ
	Micro-bic				
Régime	Habitation	Chambre d'hôtes	Meublé de tourisme		Revenu foncier
			Classé	Non classé	
Limites d'application	CA < 77 700 €	CA < 188 700 €	CA < 188 700 €	CA < 77 700 €	CA < 15 000 €
Abattement forfaitaire	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %

Règles suivant la loi du 19 novembre 2024 (loi LE MEUR)

CATEGORIE DE BIENS	MEUBLÉ				NON MEUBLÉ
	Micro-bic				
Régime	Habitation	Chambre d'hôtes	Meublé de tourisme		Revenu foncier
			Classé	Non classé	
Limites d'application	CA < 77 700 €	CA < 77 700 €	CA < 77 700 €	CA < 15 000 €	CA < 15 000 €
Abattement forfaitaire	50 %	50 %	50 %	30 %	30 %

(CA = seuil de chiffre d'affaires)

Les mesures proposées ci-dessus s'appliqueraient à compter de l'imposition des revenus de 2025, l'imposition des revenus 2024 restant au même niveau que 2023.

Règles en cours de discussion avec la loi de finance 2025

Les débats du projet de loi de finances pour 2025 portent également sur une réintégration des amortissements déduits lors de la vente d'un logement pour ceux se situant dans le cadre du régime fiscal du réel.

Ainsi, à ce jour, les loueurs en meublé non professionnel soumis au régime du réel peuvent amortir les biens qu'ils louent, permettant ainsi de réduire leur revenu locatif à un niveau moindre. En parallèle, lors de la cession de ces biens, la plus value imposable ne tient pas compte des amortissements déduits précédemment ; la plus-value générée étant égale à valeur de cession – valeur d'acquisition. Le projet de loi vise à revoir les modalités de calcul de cette plus-value en réintégrant les amortissements : (valeur de cession – valeur d'acquisition + amortissement déduit).

