



04 | RÉGIME FISCAL DE LA LOCATION MEUBLÉE : QUELLES RÈGLES POUR DÉCLARER SES REVENUS 2023 ?

Pour mémoire, la loi de Finances pour 2024 a modifié les modalités d'application du régime micro-BIC applicables **aux activités de location meublée de tourisme**, prévu à l'article 50-0 du CGI.

Cette modification a fait naître des incohérences conduisant **le Gouvernement à rapidement annoncer que ces mesures seraient revues et qu'il sera fait preuve de souplesse concernant l'imposition des revenus de 2023.**

RÉGIME FISCAL ISSU DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 45 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2024 :

Les règles applicables aux **loueurs en meublés de tourisme non classés ont été durcies** par la loi de Finances pour 2024. En effet, le seuil d'application du régime micro-BIC a été abaissé de 77 700 € à 15 000 € et le taux de l'abattement forfaitaire applicable a également été réduit de 50 % à 30 %.

Par ailleurs, **les règles relatives aux loueurs de meublés de tourisme classés ont été modifiées**. Il est prévu **un nouvel abattement supplémentaire de 21 % qui s'applique**, lorsque les biens loués ne sont pas situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones B2 et C)¹ et que le chiffre d'affaires hors taxe afférent à l'ensemble de ces activités de location de locaux meublés n'excède pas au cours de l'année civile précédente 15 000 €.

La rédaction de l'article 50-0 du CGI est assez confuse sur ce point. Cependant, à la lettre, les meublés de tourisme classés bénéficient toujours de l'abattement de 71 % et de l'abattement supplémentaire de 21 %, soit un abattement total de 92 % si les conditions de zones et de recettes annuelles sont remplies.

C'est d'ailleurs ce que confirme l'administration fiscale dans ses commentaires précités, ainsi que dans l'aide à la déclaration accessible avec le simulateur de calcul (https://simulateur-ir-ifi.impots.gouv.fr/calcul_impot/2024/), à la rubrique « Locations meublées non professionnelles » / « Régime micro entreprise » : « Si vous donnez en location des meublés de tourisme classés situés en zones non tendues (B2 ou C) et que votre chiffre d'affaires au cours de l'année civile précédente pour ces locations est inférieur à 15 000 €, indiquez le montant des recettes correspondantes lignes 5QS, 5RS, 5SS. Un abattement forfaitaire de 92 %, soit 71 % majoré de 21 %, (avec un minimum de 305 €) sera appliqué. »

(1) Il existe un simulateur permettant de connaître la catégorie de la zone : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

	ABATTEMENT		SEUIL	
	Avant le 1 ^{er} janvier 2024	À partir du 1 ^{er} janvier 2024	Avant le 1 ^{er} janvier 2024	À partir du 1 ^{er} janvier 2024
Chambre d'hôtes	71 %	71 %	188 700 €	188 700 €
Location meublée « classique »	50 %	50 %	77 700 €	77 700 €
Meublé de tourisme non classé	50 %	30 %	77 700 €	15 000 €
Meublé de tourisme classé	71 %	71 % +21 % jusqu'à 15 000 € pour les classés de tourisme hors zone tendue	188 700 €	188 700 €

Les commentaires de l'administration précisent que ces nouvelles dispositions s'appliquent aux revenus de l'année 2023, y compris lorsqu'elles ont pour effet de faire basculer des contribuables du régime des micro-entreprises vers un régime réel d'imposition du fait de la baisse du seuil de chiffre d'affaires. Cette modification imposerait donc aux contribuables concernés de reconstituer a posteriori une comptabilité commerciale pour l'année 2023.

LES CONTRIBUABLES AURONT LE CHOIX D'APPLIQUER L'ANCIEN OU LE NOUVEAU RÉGIME :

Afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées, l'administration a précisé [BOI-BIC-CHAMP-40-20] le 14 février 2024 **que les contribuables pourront continuer à appliquer aux revenus de 2023, les dispositions de l'article 50-0 du CGI, dans leur version antérieure à la loi de Finances de 2024.**

Dans la pratique, au vu du simulateur, il semble que :

- pour les contribuables louant un meublé de tourisme non classé, le régime antérieur est appliqué d'office ;
- pour les loueurs de meublé de tourisme classé, l'abattement complémentaire de 21 % est activé (sous réserve de remplir les conditions).

Ces informations fournies à titre général ne constituent en aucun cas une aide à la déclaration ; il vous appartient de déclarer selon votre situation personnelle.

RECOURS POUR EXCÈS DE POUVOIR DÉPOSÉ

Suite à ces commentaires qui ont conduit à réintroduire des conditions avantageuses pour la location meublée de courte durée, un recours pour excès de pouvoir a été déposé à l'encontre du ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique par trois organisations professionnelles représentant hôteliers et métiers du tourisme.

Le Conseil d'Etat à rejeté le recours, dans une décision du 18 mars 2024, il est précisé que « il n'apparaît pas, au vu des éléments apportés par les requérants, que la mise en œuvre de la mesure contestée caractériserait une situation d'urgence telle qu'elle justifie la suspension de son exécution sans attendre le jugement au fond ». Le dossier n'est pas classé pour autant, puisque la haute juridiction administration rappelle qu'une audience devant examiner le fond de l'affaire se tiendra « dans les prochaines semaines ». Affaire à suivre ... !

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert
Laura Pottier
Ibnah Shareefe



Les informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous sont présentées à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités.

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent. Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions. GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.



Generali Wealth Solutions,

Société par actions simplifiée - Société de gestion de portefeuille agréée
par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000036
Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris



**GENERALI
WEALTH
SOLUTIONS**