

[LOCATION MEUBLEE]

REGULATION DES MEUBLES DE TOURISME

- Obligation d'effectuer une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national pour toute location de meublé de tourisme y compris lorsque celle-ci est la résidence principale du loueur. Cette obligation devra être renouvelée périodiquement dans un délai qui sera fixé par décret et devra être mise à jour en cas de changement des informations.
- Diagnostic de performance énergétique : alignement des obligations sur celles des locations nues sauf quand le local loué est la résidence principale du loueur.
- Possibilité pour le maire de demander la communication du diagnostic de performance énergétique à jour.
- 90 jours par an est le nombre maximum de jours autorisés de location d'un meublé de tourisme déclaré en tant que résidence principale sur délibération motivée de la commune (à compter du 1^{er} janvier 2025).
- Régulation de la location de meublés de tourisme au sein des copropriétés.

IMPOSITION DURANT LA DETENTION DE L'IMMEUBLE

RÉGIME APPLICABLE

- Pour les revenus perçus en 2024, le régime micro-bic est applicable selon les dispositions de la loi de finance 2024.
- Pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier en 2025, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 s'applique (sous réserve de toute modification par la loi de finances pour 2025).

REVENUS CATEGORIELS

- Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP) sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
- Les revenus doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- Les charges peuvent être déduites du résultat fiscal (conception plus large que les revenus fonciers).
- Une société civile louant des locaux meublés relève de l'impôt sur les sociétés, pour l'ensemble de ses résultats, dès lors que les profits retirés d'une telle location présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux. Cette règle s'applique que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.

SEUILS – A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025

- Les seuils diffèrent le selon le type de location meublée.

	SEUIL DE CA	TAUX D'ABATTEMENT
Location de meublés de tourisme non classés	15 000 €	30 %
Location de meublés de tourisme classés	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %
Location de chambres d'hôtes	77 700 €	50 %

REGIME MICRO BIC – A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025

- Le régime micro-BIC s'applique si vos recettes annuelles ne dépassent pas le seuil par an fixé (*cf. ci-dessus*) et que vous n'optez pas pour le régime réel.
- Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire (*cf. ci-dessus*).
- Les charges ne peuvent pas être déduites.
- Le résultat net est imposé au taux marginal d'imposition et aux prélèvements sociaux.

REGIME BIC REEL SIMPLIFIE – A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025

- Si vos recettes annuelles ne dépassent pas le seuil fixé par an (*cf. ci-dessus*) selon le type de location meublée, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de *bénéfice réel*. L'option doit être exercée avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus.
- Votre revenu net imposable est déterminé en déduisant les frais et charges de vos revenus : vous pouvez déduire des loyers de vos locations meublées certaines charges que vous avez effectivement supportées dans l'intérêt de votre activité.
- Les charges suivantes peuvent être déduites du résultat fiscal (conception plus large que les revenus fonciers) :
 - . frais d'établissement (frais de notaire, de constitution de société notamment). Prime d'assurance
 - . frais d'entretien et de réparation
 - . impôts locaux
 - . frais de gestion
 - . intérêts d'emprunt
 - . amortissement des améliorations et du mobilier : répartir dans la durée le coût du matériel ou du bien immobilier acheté du mobilier et des améliorations (sur une durée allant de 5 à 10 ans, pour un taux compris entre 10 % et 20 % par an)
 - . amortissement des locaux (hors terrain) : répartir dans la durée le coût du bien immobilier acheté (sur une durée allant de 25 à 50 ans, pour un taux compris entre 10 % et 20 % par an)
- Le montant de l'amortissement admis en déduction de la base imposable ne peut excéder au titre d'un même exercice celui du loyer acquis diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens.
- Le déficit (plus de charges que de loyers), peut-être déduit de vos revenus de location meublée non professionnelle de la même année et des 10 années suivantes. Vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global uniquement si vous êtes loueur en meublé professionnel.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE LORS DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE

- Le régime des plus-values immobilières privées est applicable.
- Cession intervenant en 2024 : les amortissements déduits ne sont pas inclus dans le calcul de la plus-value immobilière.
- Cession intervenant à compter du 1^{er} janvier 2025 : les amortissements déduits seront réintégrés dans la base imposable de la plus-value lors de la vente d'un logement loué en meublé et viendront donc majorer la plus-value réalisée.
- L'abattement pour la durée de détention diffère pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu de celui des prélèvements sociaux.
- L'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.
- L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.