

POINT SUR LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME



LE BULLETIN D'INFORMATION A DESTINATION DES PROPRIÉTAIRES DU CORBIER

27 FÉVRIER 2025



LOI DU 19/11/2024 CONCERNANT LA RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

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.

L'objectif est de réduire l'offre de location des meublés de tourisme afin de favoriser les locations 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 partout en France.

Nous n'aborderons pas toutes les dispositions dans cette note d'informations, mais uniquement celles qui nous paraissent les plus importantes à connaître pour vous. Pour le reste, nous vous invitons à consulter le texte publié au journal officiel. Lien cliquable ci-dessous.

Les dispositions concernent les points suivants :

- la réforme du régime fiscal du micro-BIC ;
- l'obligation de déclaration auprès d'un téléservice national des locations touristiques ;
- l'aménagement du régime d'autorisation de changement d'usage ;
- l'établissement obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique ;
- la limitation possible de la durée des locations constituant la résidence principale du loueur ;
- l'encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés ;
- les règles d'urbanisme restrictives et les locations de meublés de tourisme.



LA RÉFORME DU RÉGIME FISCAL MICRO-BIC

LA LOI DU 19/11/2024 PROCÈDE À UNE RESTRICTION DES MODALITÉS D'APPLICATION DU RÉGIME FISCAL DU MICRO-BIC EN RÉDUISANT À LA FOIS LES PLAFONDS DE RECETTES ET LES ABATTEMENTS APPLICABLES.

Beaucoup d'entre vous ont choisi le régime fiscal simplifié, soit le régime micro-BIC. Ce dernier consiste à déclarer l'ensemble des revenus, des recettes de locations soumises à un abattement forfaitaire afin de déterminer la base de calcul de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La réforme touche autant les meublés classés que ceux non classés, sur 2 niveaux : le plafond de recette perçues ainsi que le taux d'abattement.

	Meublés non classés	Meublés classés
Ancien plafond de recettes	77 700€	188 700€
Nouveau plafond de recettes	15 000€	77 700€
Ancien abattement	50 %	71 %
Nouvel abattement	30 %	50 %

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 (15 000 € ou 77 700 €), les abattements réduits (30 % ou 50 %) s'appliqueront aux recettes réalisées à partir du 1er janvier 2025 et déclarées en 2026.

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

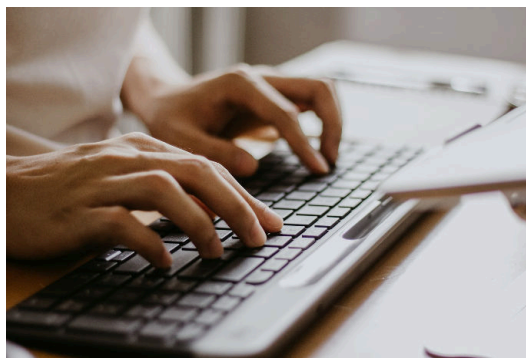
Si vous souhaitez plus amples renseignements sur la fiscalité des meublés de tourisme, nous vous rappelons que nous organisons une réunion collective en visioconférence :

le jeudi 27 mars 2025 de 17h30 à 19h30. Sur inscription à l'Office de Tourisme.

Contact : info@le-corbier.com / hebergement@le-corbier.com / 04 79 83 04 04

L'OBLIGATION DE DÉCLARATION DES LOCATIONS TOURISTIQUES AUPRES D'UN TELESERVICE NATIONAL

LA LOI DU 19/11/2024 PRÉVOIT LA MISE EN PLACE D'UN TÉLÉSERVICE NATIONAL AUPRÈS DUQUEL L'ENSEMBLE DES LOUEURS DE MEUBLÉS DE TOURISME DEVRA ÊTRE IDENTIFIÉ, AVEC L'APPLICATION DE SANCTIONS IMPORTANTES EN CAS DE NON-DÉCLARATION.



Tous les propriétaires qui proposent à la location un meublé de tourisme devront procéder à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national. Cette déclaration permettra un recensement exhaustif de l'ensemble des locations de meublés de tourisme sur le territoire, qu'ils s'agissent de logements classés ou non classés, de résidences principales ou non.

Cette formalité remplacera 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.

Par contre elle ne substituera pas à la déclaration auprès du guichet des formalités des entreprises (INPI) qui vous permet d'obtenir votre numéro de SIRET.

Cette nouvelle déclaration unique doit indiquer si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur. Si tel est le cas, le loueur doit en apporter la preuve dans sa déclaration. Pour rappel, la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur (dans le présent cadre le loueur) ou son conjoint, soit par une personne à charge.

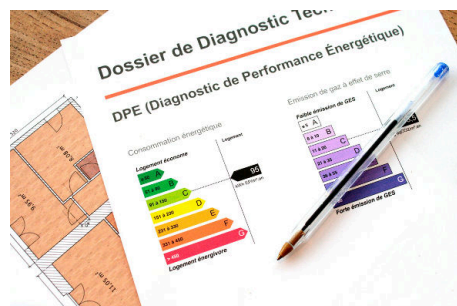
Ces dispositions sont la traduction du nouveau règlement européen de 2024 sur les locations de courte durée.

Pour le moment, nous comprenons que tous les propriétaires seront concernés même ceux qui avaient déjà préalablement fait leur déclaration en Mairie, mais un décret devrait voir le jour pour préciser tout cela ainsi que les pièces justificatives à fournir. Nous reviendrons donc vers vous dès que nous aurons plus d'informations.

Le dispositif devrait rentrer en vigueur à une date fixée par le décret au plus tard le 20 mai 2026.

Nous vous ferons bien évidemment un rappel d'ici là !





L'ÉTABLISSEMENT OBLIGATOIRE D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

LA LOI DU 19/11/2024 INSTAURE L'OBLIGATION D'ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR L'ENSEMBLE DES BIENS LOUÉS EN TANT QUE MEUBLÉS DE TOURISME (SAUF RÉSIDENCES PRINCIPALES).

Nous avons enfin de nouvelles informations concernant les obligations en terme de performance énergétique. Jusqu'à présent, seul les meublés en location longue durée étaient concernés par la loi. Mais nous avons aujourd'hui plus d'informations sur l'obligation pour les meublés de tourisme.

Selon le nouveau texte législatif, les loueurs de meublés de tourisme doivent respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent définis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.

Par conséquent, la loi soumet les loueurs de meublés de tourisme à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), sauf l'exception précitée de la résidence principale.

A ce titre, il faut distinguer selon que les loueurs de meublés ne sont pas soumis à la procédure d'autorisation pour changement d'usage ou sont visés par cette procédure d'autorisation.

Location non soumise à autorisation pour le changement d'usage :

Nous savons désormais qu'à terme tous les loueurs de meublés de tourisme devront faire établir un diagnostic de performance énergétique (DPE).

D'après le III de l'article 3 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre, les dispositions ci-dessus entreront en vigueur le 1er janvier 2034 ! A partir de cette date, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.

Si le propriétaire n'est pas en règle et continue de louer son bien alors qu'il ne respecte pas le niveau de performance requis, une amende administrative pourra être admise et peut monter jusqu'à 5000€.

Locations soumises à autorisation pour changement d'usage :

(art. L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation modifié par l'art. 3 de la loi)

Pour l'obtention de l'autorisation préalable pour changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 ou à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du même code de la construction et de l'habitation, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.

Pour obtenir l'autorisation pour changement d'usage, le DPE doit être compris entre les classes A et E. Le classement en F et G fait obstacle au changement d'usage.

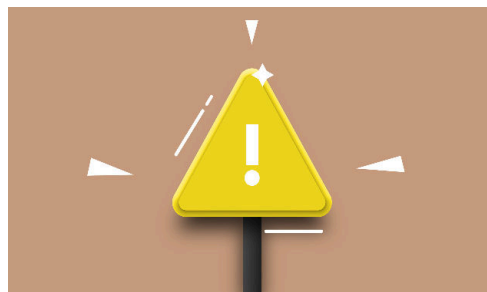
Plus précisément, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.

La mesure ci-dessus entre en vigueur depuis le 21/11/2024.

A ce jour nous ne savons pas si la commune décidera en faveur ou non de l'obligation de changement d'usage. Nous reviendrons vers vous concernant ce point.

RENFORCEMENT DES SANCTIONS !

RENDRE LES AMENDES PLUS RAPIDES ET PLUS DISSUASIVES



En complément de l'amélioration et de la fiabilisation des contrôles, les sanctions seront également renforcées, afin de les rendre plus rapides et plus dissuasives.

Ainsi, certaines amendes civiles, prononcées par le juge, sont transformées en amendes administratives, prononcées directement par le maire. Les sanctions maximales sont alourdies (cf. tableau ci-dessous).

Par ailleurs, de nouvelles sanctions sont créées, venant punir les fausses déclarations lors de l'enregistrement, le non-respect par une plateforme d'une injonction de retrait d'une annonce frauduleuse, ainsi que, pour la première fois, les intermédiaires de location (conciergeries, par exemple) qui se livrent ou prêtent leur concours à des fraudes au changement d'usage.

Sanctions <i>En rouge : mesures nouvelles ou modifiées</i>	Personne concernée	Type d'amende	Montant maximal par meublé
Défaut de déclaration du meublé touristique	Loueur	Administrative	10 000 €
Fausse déclaration lors de l'enregistrement	Loueur	Administrative	20 000 €
Non-respect de l'injonction de retrait d'une annonce frauduleuse	Plateforme	Civile	50 000 €
Non-respect de la durée maximale de location des résidences principales	Loueur	Civile	15 000 €
Défaut d'autorisation pour les locaux autres que les logements	Loueur	Civile	25 000 €
Défaut d'information légale des loueurs	Plateforme	Civile	12 500 €
Défaut de transmission des données à la commune ou au portail numérique unique	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut de retrait des annonces ayant dépassé la durée maximale autorisée	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut d'autorisation de changement d'usage	Loueur	Civile	100 000 €
Aide à la fraude	Intermédiaire (conciergerie...)	Civile	100 000 €

Pensez donc à vous mettre en règle si ce n'est pas déjà fait !

Pour rappel 2 obligations juridiques sont à prévoir pour tout propriétaire souhaitant mettre son logement à la location, même si vous êtes loueurs de meublé non professionnel.

- Encore actif à ce jour, la déclaration en Mairie via le Cerfa N° 14004*04
- Déclaration auprès de l'INPI afin d'obtenir votre numéro de SIRET

(scannez le QRCode ci-contre pour retrouver toutes les informations)



Les informations données dans ce document sont une analyse de la loi du 19/11/2024 visant à la régulation des meublés de tourisme ainsi que des précisions données dans une note envoyée par le ministère du logement aux élus suite au vote de la loi de finance 2025 du 14/02/2025 dernier. Si vous souhaitez plus de détails, nous vous invitons à lire les articles de loi. Lien cliquable ci-dessous. Document non contractuel.