

Compte-Rendu : Réglementation des Meublés de Tourisme et Fiscalité des Résidences Secondaires

La Loi LEMEUR : Encadrement des Meublés de Tourisme

Promulguée le 19 novembre 2024, la loi LEMEUR, souvent appelée "loi anti-Airbnb", vise à réguler les locations de courte durée qui ont connu un essor important ces dernières années. L'objectif principal de cette loi est de préserver l'accès au logement pour les résidents permanents, particulièrement dans les zones où le marché immobilier est sous tension.

Les meublés de tourisme sont définis comme des logements meublés loués temporairement à des visiteurs qui n'y établissent pas leur domicile. Pour mieux encadrer ce type de location, la loi impose une procédure d'enregistrement obligatoire pour tous les logements, y compris les résidences principales. Cette obligation s'appliquera à l'ensemble des communes françaises d'ici mai 2026. Les propriétaires devront déclarer leur bien sur une plateforme nationale et renouveler leur enregistrement périodiquement.

En cas de non-respect, des sanctions financières sont prévues. Un propriétaire qui ne procédera pas à l'enregistrement de son meublé pourra se voir infliger une amende pouvant atteindre 10 000 euros. De plus, une fausse déclaration entraînera une sanction plus lourde allant jusqu'à 20 000 euros. Les communes auront aussi la possibilité d'exiger la présentation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) et d'imposer une astreinte journalière de 100 euros en cas de non-respect.

L'une des autres mesures phares de cette loi est la limitation du nombre de jours de location pour les résidences principales. Aujourd'hui fixé à 120 jours par an, ce seuil pourra être ramené à 90 jours dans les zones tendues, sur décision municipale. L'objectif est d'éviter la transformation massive de logements résidentiels en locations saisonnières et ainsi de garantir une offre suffisante pour les habitants permanents.

La loi prévoit également un encadrement plus strict des résidences secondaires mises en location. Ces logements devront être soumis à une autorisation communale préalable dans certaines zones et être enregistrés sur le service national. Les copropriétés auront la possibilité de limiter la location touristique via une modification du règlement de copropriété, une mesure qui pourra être adoptée à la majorité des deux tiers des voix.

Fiscalité des Résidences Secondaires en 2025

La fiscalité des résidences secondaires connaîtra également d'importants changements en 2025. La taxe d'habitation est maintenue pour ces logements, contrairement aux résidences principales qui en sont exonérées. Cependant, une exonération reste possible si le propriétaire prouve que le logement est loué de manière continue tout au long de l'année, sans qu'il puisse en conserver la jouissance.

Les règles du régime fiscal micro-BIC seront modifiées. Pour les meublés de tourisme classés, le seuil de chiffre d'affaires maximal reste fixé à 77 700 euros, mais l'abattement forfaitaire passe de 71% à 50%, réduisant ainsi l'avantage fiscal pour ces locations. Pour les meublés non classés, le seuil d'imposition est limité à 15 000 euros avec un abattement de 30%.

Un autre changement majeur concerne la réintégration des amortissements dans le calcul des plus-values immobilières. Jusqu'à présent, les loueurs en meublé non professionnels pouvaient déduire chaque année une partie de la valeur de leur bien, ce qui permettait d'alléger leur imposition sur les revenus locatifs sans impacter le calcul de la plus-value à la revente. Désormais, ces amortissements devront être réintégrés, augmentant ainsi la base imposable de la plus-value.

Enfin, les avantages fiscaux liés à l'adhésion à un organisme de gestion agréé (OGA) seront supprimés. Auparavant, les contribuables pouvaient bénéficier d'une réduction d'impôt à hauteur des deux tiers des frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA, plafonnée à 915 euros. Cette déduction disparaîtra à compter de 2025, rendant la gestion fiscale des locations meublées plus coûteuse.

Conclusion

La loi LEMEUR et les nouvelles mesures fiscales introduites pour 2025 marquent un tournant dans la régulation du marché locatif. L'encadrement des meublés de tourisme vise à rééquilibrer l'offre de logements entre locations de courte et longue durée, tandis que les réformes fiscales tendent à réduire les avantages des propriétaires de résidences secondaires.

Pour les propriétaires, il devient essentiel d'anticiper ces changements en adaptant leur stratégie d'investissement et de location. Il est recommandé de revoir son mode de mise en location pour bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse, d'envisager un classement en meublé de tourisme pour conserver certains avantages et d'optimiser la gestion de ses biens en tenant compte des nouvelles contraintes législatives et fiscales.