



La Loi LEMEUR : Encadrement des Meublés de Tourisme

La loi LEMEUR (n°2024-1039 du 19.11.2024), surnommée « loi anti-Airbnb », vise à encadrer les locations de courte durée qui ont connu un succès phénoménal mais avec des conséquences négatives pour les résidents permanents. Cette présentation détaille les nouvelles règles qui s'appliqueront aux propriétaires de meublés de tourisme, les obligations qui en découlent et les sanctions prévues en cas de non-respect.

Contexte et Objectifs de la Loi

Problématiques Identifiées

Le développement des locations touristiques a entraîné une diminution significative du parc de résidences principales dans les centres des grandes villes et les secteurs touristiques. Cette raréfaction a provoqué une augmentation des prix des logements, rendant difficile l'accès au logement pour les résidents permanents.

Objectifs Principaux

La loi LEMEUR vise à encadrer les meublés de tourisme, favoriser le logement permanent pour permettre aux salariés de se loger près de leur travail, et durcir le régime des autorisations. Elle offre aux élus locaux des outils pour réguler et rééquilibrer leur marché locatif.



Définitions Essentielles

Meublé de Tourisme

Villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L.324-1-1 du Code du tourisme).

Résidence Principale

Logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

Généralisation de la Procédure d'Enregistrement

1 *Extension à Toutes les Communes*

La loi généralise la procédure d'enregistrement des locations touristiques à toutes les communes et à tous les logements, résidence principale comprise. Un décret d'application doit paraître au plus tard le 20 mai 2026.

2 *Situation Transitoire*

Jusqu'à la parution du décret, l'ancienne réglementation s'applique : aucune formalité n'est exigée pour louer sa résidence principale sur une courte durée (dans la limite de 120 jours), sauf dans les communes où un changement d'usage s'applique.

3 *Après la Parution du Décret*

Tout propriétaire devra procéder à l'enregistrement de son bien auprès d'un téléservice national spécifique, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non. L'enregistrement aura une durée de validité limitée fixée par décret.

Procédure d'Enregistrement Détaillée



1

Déclaration Initiale

Le propriétaire devra préciser s'il s'agit de sa résidence principale avec preuve à l'appui : déclaration, avis d'imposition sur le revenu mentionnant son nom et l'adresse du logement.

2

Réception du Numéro

À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration qui devra être indiqué sur toutes les annonces de location du bien.

3

Mise à Jour

Le loueur devra mettre à jour sa déclaration quand un changement surviendra. À l'expiration de la période de validité, la déclaration devra être renouvelée (Code du tourisme art L.324-1-1, III, al4).

Sanctions Administratives

10K€

Défaut d'Enregistrement

Amende administrative maximale pour sanctionner le défaut d'enregistrement du meublé de tourisme.

20K€

Fausse Déclaration

Amende administrative maximale pour la fausse déclaration ou le faux numéro d'enregistrement.

100€

Astreinte Journalière

Astreinte possible par jour de retard en cas de non-présentation d'un DPE valide sur demande du maire.

Lorsque la commune constatera que les pièces justificatives ou informations fournies sont erronées ou incomplètes, elle pourra suspendre le numéro d'enregistrement et enjoindre aux plateformes de désactiver l'annonce (Code du tourisme art L.324-1-1, III bis).



Limitation du Nombre de Nuitées

1

Règle Générale

La résidence principale peut être louée maximum 120 jours par an (4 mois) sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

2

À partir du 1er janvier 2025

Pour les communes en zones tendues ayant fait le choix de soumettre ces résidences à la procédure d'enregistrement : possibilité d'abaisser la limite jusqu'à 90 jours par délibération motivée en conseil municipal.

3

Au plus tard le 20 mai 2026

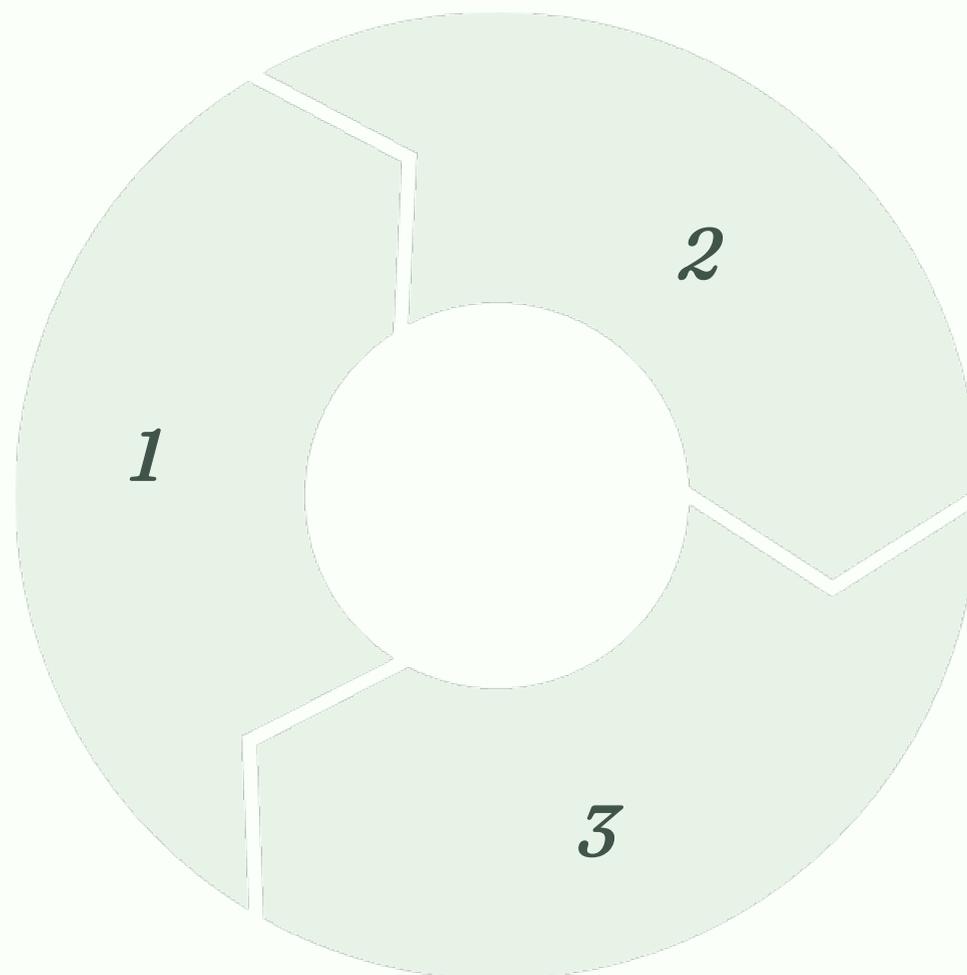
L'abaissement de ce seuil sera possible pour toutes les communes (Code du tourisme art L.324-1-1, IV).



Sanctions en Cas de Dépassement

Détection

L'organisme centralisant les données informera les communes du dépassement du nombre de jours de location fixé.



Amende

Amende civile de 10.000 euros majorée de 5.000 euros à compter d'une date fixée par le décret attendu.

Suspension

En cas de dépassement, l'intermédiaire ou la plateforme devront cesser de proposer le bien à la location.

Il est important de noter que pour les résidences principales, il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage ni de fournir un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).

Résidences Non Principales : Avant le Décret

1

Déclaration Préalable

Au minimum, faire une déclaration préalable à la mairie, soumise ou non à un enregistrement avec la délivrance d'un numéro.

2

Zone Tendue

Dans les zones tendues : déclaration + demande d'autorisation de changement d'usage du bien.

3

Vérifications Spécifiques

Tout dépend de la commune et de la nature du bien loué, nécessitant des vérifications au cas par cas.

Résidences Non Principales : Après le Décret



Enregistrement Systématique

À partir d'une date fixée par décret, au plus tard le 20 mai 2026, un enregistrement systématique sur un téléservice national spécifique sera requis, quelle que soit la commune.



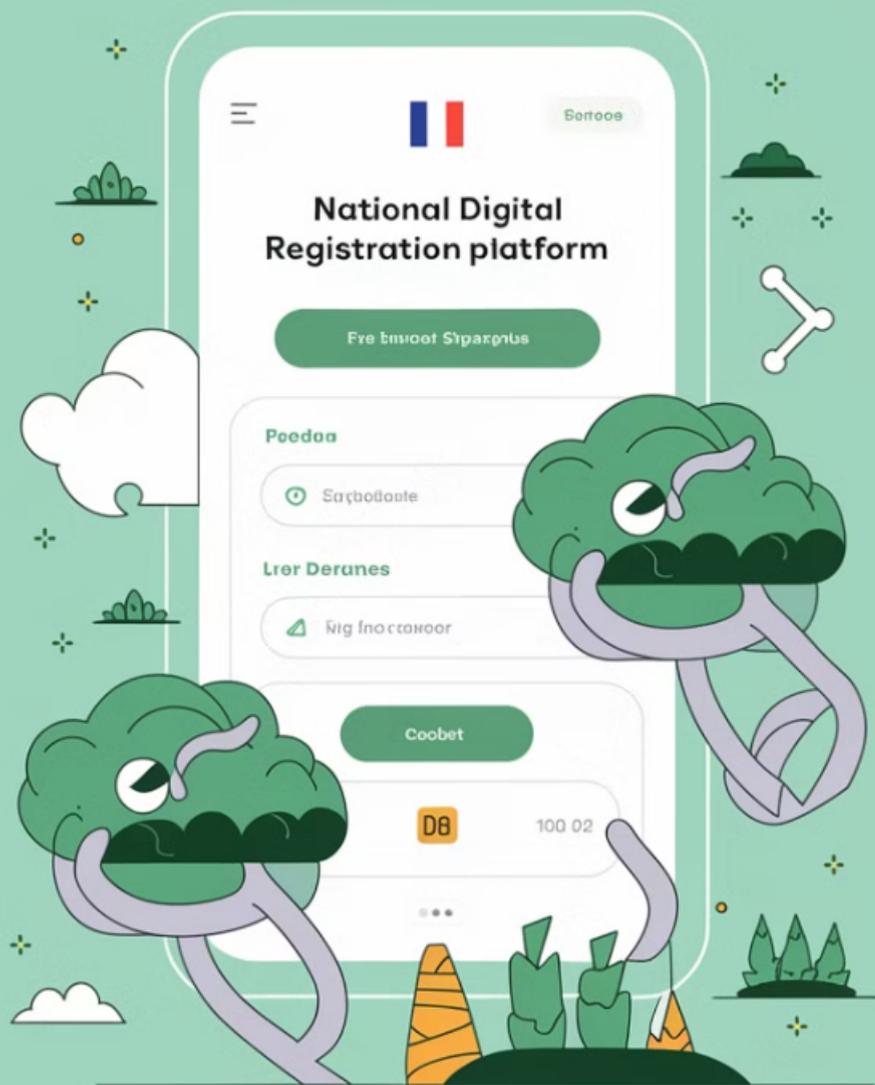
Procédures Parallèles

L'enregistrement sera en parallèle des procédures d'autorisation préalable de changement d'usage et de compensation si elles existent dans la commune concernée.

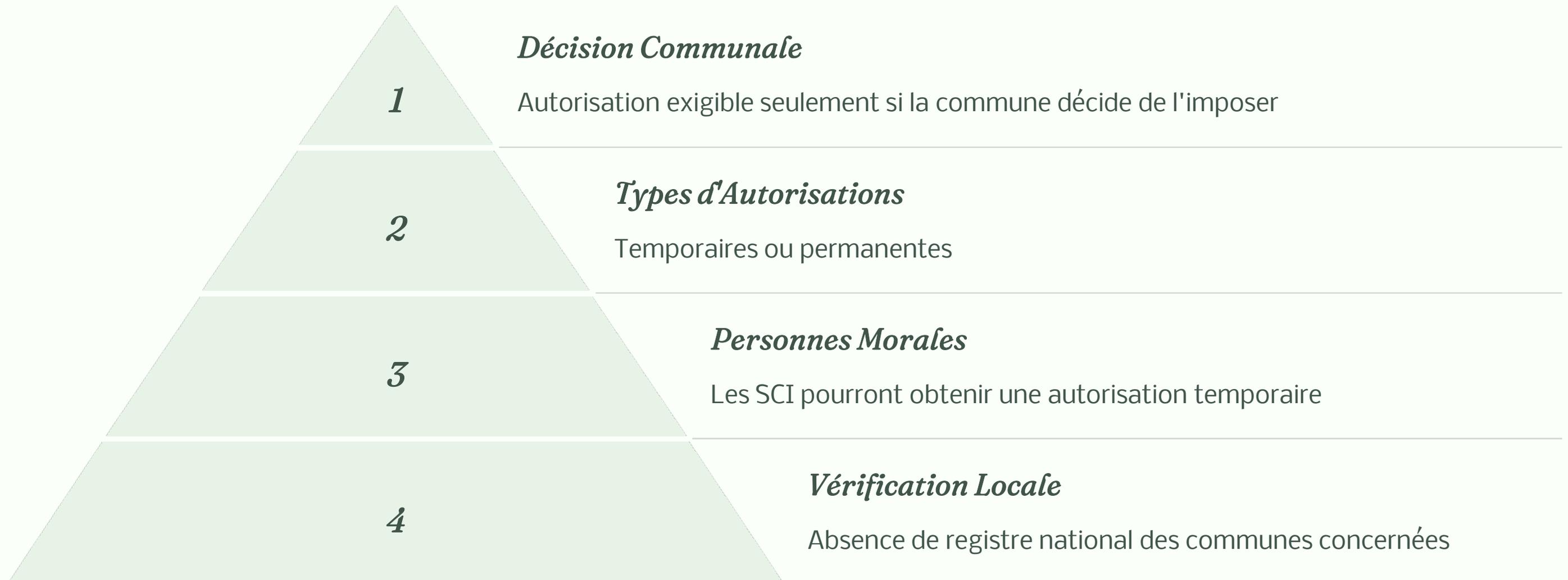


Vérifications Supplémentaires

Des vérifications supplémentaires pourront être exigées selon les spécificités locales et les réglementations en vigueur dans chaque commune.

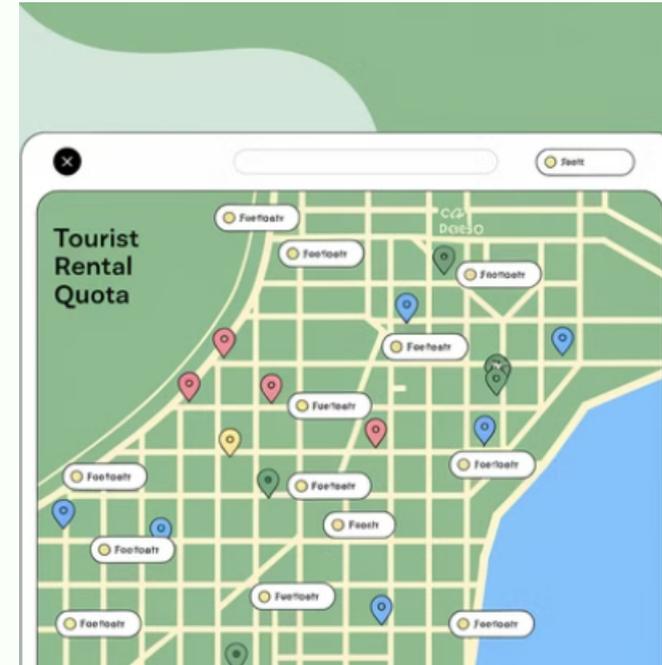


Le Changement d'Usage en Détail



Depuis le 21 novembre 2024, les communes peuvent fixer un quota d'autorisations temporaires pour les meublés touristiques dans une ou plusieurs zones géographiques ciblées (Art L.631-7-1 du CCH). Dans ces zones, aucune autorisation permanente ne sera délivrée pour permettre de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, sauf contre une compensation.

Autorisations Temporaires : Nouvelles Règles



Les autorisations temporaires sont inférieures à 5 ans. La délibération qui met en place cette mesure doit définir une procédure de sélection entre les candidats qui prévoit des garanties de publicité et de transparence, applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

En copropriété, une déclaration sur l'honneur du propriétaire attestant que la demande est conforme au règlement est requise. Dans les zones concernées par les quotas, l'autorisation temporaire de changement d'usage est personnelle et incessible, dans la limite d'une seule demande par personne physique propriétaire.

Exigences de Performance Énergétique

Aujourd'hui

Minimum DPE classe F requis pour tout nouveau meublé de tourisme dans une commune avec autorisation de changement d'usage (résidences principales exclues)

1

2

3

2034

Tous les meublés de tourisme (nouveaux et existants) devront afficher un DPE de classe A à D

2028

Passage au minimum DPE classe E pour les meublés de tourisme situés dans les communes concernées

Un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est requis pour louer pour la première fois un meublé de tourisme dans une commune soumise à autorisation de changement d'usage. Les résidences principales sont exclues de cette obligation.

Si vous bénéficiez d'une autorisation de changement d'usage, vous disposez d'un sursis de 9 ans pour effectuer des travaux afin d'améliorer le classement énergétique du bien.

Contrôles et Sanctions Énergétiques



Contrôles Municipaux

À partir de 2034, le maire pourra exiger à tout moment un DPE valide. Une astreinte de 100 euros par jour pourra être appliquée en cas de retard dans la présentation du document.



Vérification Technique

Les contrôles porteront sur la validité du DPE et la conformité du logement aux normes énergétiques déclarées. Les propriétaires devront pouvoir justifier des travaux réalisés.



Sanctions Financières

Si le bien viole les normes de décence énergétique, une amende administrative de 5.000 euros maximum pourra être appliquée. Les meublés situés en outre-mer sont exclus de ces dispositions.

Meublés en Copropriété : Vérifications Préalables

Consulter le Règlement

Vérifier si le règlement de copropriété prohibe la location de meublés touristiques. C'est le cas s'il réserve les locaux à un usage exclusif d'habitation ou s'il contient une clause dite « d'habitation bourgeoise exclusive ».

Analyser les Clauses

Une clause d'habitation bourgeoise simple permet l'habitation et une activité professionnelle libérale, mais est en principe incompatible avec une activité commerciale. Une clause à destination mixte (habitation et commerciale) permet cette activité.

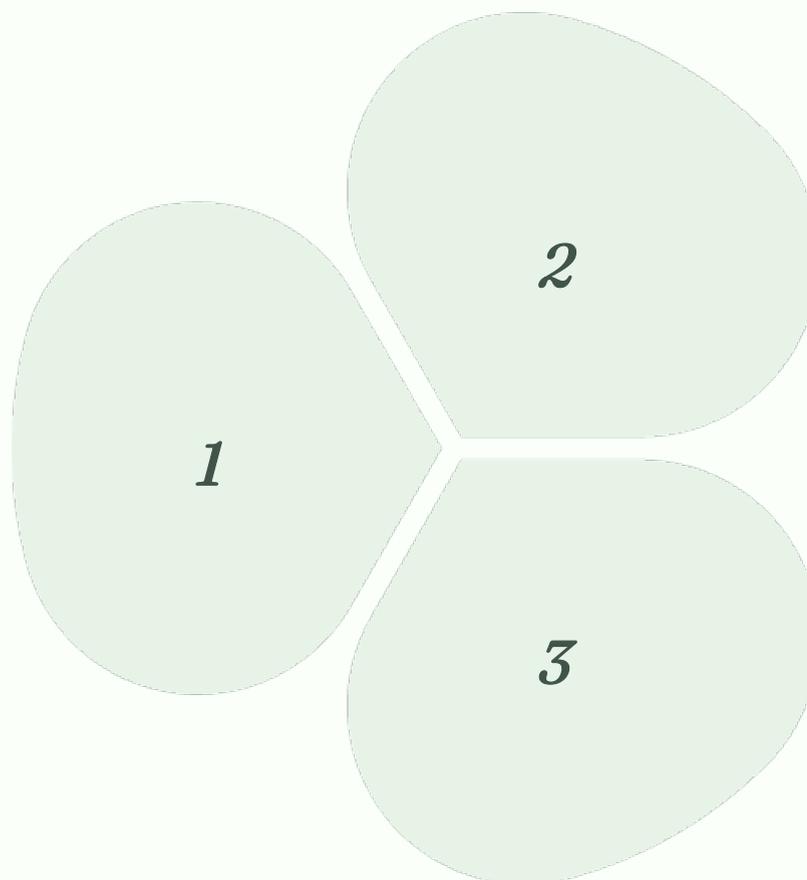
Déterminer la Nature de l'Activité

Pour le fisc, la location de courte durée est considérée comme une activité commerciale. Pour le droit de la copropriété, ce n'est pas une activité commerciale si elle n'est accompagnée d'aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière, ou seulement de prestations mineures.

Impact de la Loi LEMEUR sur les Copropriétés

Modification des Règles de Vote

Désormais, il est possible pour les copropriétaires de réserver la location de courte durée aux locaux à usage de résidence principale. La modification du règlement de copropriété peut se faire à la majorité de l'article 26 (2/3 des voix, second tour à la majorité simple), alors qu'avant cette loi, l'unanimité était requise.



Limitation aux Règlements Existants

Cette possibilité n'existe que dans les règlements de copropriété qui interdisent déjà toute activité commerciale dans les locaux non affectés à cet usage. Dans les autres cas, l'unanimité reste nécessaire pour modifier le règlement.

Nouveaux Règlements

Pour les règlements établis à compter du 21.11.24, ils doivent inclure une autorisation ou une interdiction explicite des meublés de tourisme (article 8-1-1 nouveau loi de 1965 - Code du tourisme L.324-1-1 I).

Volet Urbanisme : Servitude de Résidence Principale

1 *Communes Concernées*

Pour favoriser l'habitat permanent, le législateur permet aux élus des communes à forte tension touristique d'instituer une servitude d'urbanisme limitant la possibilité de transformer les logements neufs en meublés de tourisme. Sont concernées les communes dotées d'un PLU et qui sont soit classées en zones tendues, soit possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20%.

2 *Délimitation des Secteurs*

Ces communes pourront délimiter des secteurs dans les zones U ou AU, dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être exclusivement affectées à usage de résidence principale. Cette mesure vise à préserver le parc de logements permanents.

3 *Conséquences Pratiques*

Un logement situé dans une zone où a été créée la servitude d'urbanisme devra être occupé à titre de résidence principale. En principe, la location en meublé de tourisme de ces logements est interdite mais peut s'exercer dans la limite de 120 jours (ou 90 jours).



Obligations d'Information et Contrats

Type de Contrat	Obligation d'Information	Conséquence en Cas d'Omission
Promesse de vente	Mention de la servitude d'urbanisme	Nullité du contrat
Vente	Mention de la servitude d'urbanisme	Nullité du contrat
Bail	Mention de la servitude d'urbanisme	Nullité du contrat
Droits réels	Mention de la servitude d'urbanisme	Nullité du contrat

Sous peine de nullité du contrat, les promesses de vente, les ventes, les baux ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à la servitude d'urbanisme de résidence principale devront le mentionner. Les propriétaires et locataires successifs seront ainsi informés de leurs obligations.

Impact sur les Baux d'Habitation

1989

Loi Modifiée

Modification de l'article 4 de la loi de 1989 pour intégrer le respect de la servitude de résidence principale parmi les obligations du locataire.

100%

Clause Résolutoire

Validation de la clause résolutoire sanctionnant le défaut de respect de la servitude dans les contrats de location.

2

Motifs de Résiliation

Le bailleur peut résilier le bail si le locataire ne respecte pas la servitude ou dépasse la limite de sous-location autorisée.

La résiliation n'interviendra qu'à l'expiration du délai de mise en demeure des services chargés du contrôle. Le bailleur pourra également résilier le bail si le locataire, autorisé à sous-louer en meublé de tourisme, dépasse la limite temporelle permise (120 ou 90 jours selon les cas).



Conclusion : Un Nouvel Équilibre pour le Marché Locatif

Rééquilibrage du Marché

La loi LEMEUR représente une étape importante dans la régulation des meublés de tourisme en France. Comme l'indique son préambule : « Le temps est enfin venu de rééquilibrer le marché locatif en faveur de la longue durée ».

Outils pour les Collectivités

Cette loi offre aux collectivités locales des outils concrets pour réguler leur parc immobilier et trouver un équilibre entre « activité touristique saisonnière » et « vie du territoire le reste de l'année ».

Adaptation Nécessaire

Les propriétaires de meublés de tourisme devront s'adapter à ces nouvelles règles et anticiper les changements à venir, notamment avec la mise en place du téléservice national d'enregistrement prévue d'ici mai 2026.

*Quelle fiscalité pour les
résidences secondaires en
2025 ?*



Définition et utilisation des résidences secondaires

Définition

La résidence secondaire, par opposition à la résidence principale, désigne un ou plusieurs biens immobiliers qu'un propriétaire occupe de manière occasionnelle. Elle constitue un complément à la résidence principale et peut être utilisée pour différentes finalités.

Types de locations

Le propriétaire peut mettre sa résidence secondaire en location sous différentes formes : location saisonnière, location nue ou meublée de longue durée, location à usage mixte, bail mobilité, location de courte durée ou encore location de meublés de tourisme.

Avantages

La mise en location d'une résidence secondaire permet d'obtenir une rentabilité financière, une optimisation des coûts, une souplesse d'occupation et une valorisation du bien immobilier sur le long terme.



Contexte législatif des résidences secondaires

1 *Augmentation des locations touristiques*

La forte augmentation du nombre des locations meublées de tourisme a conduit le législateur à intervenir pour encadrer ce phénomène qui impacte l'accès au logement dans certaines zones tendues.

2 *Garantie d'accès au logement*

Les modifications législatives visent à garantir le plein accès au logement pour les résidents permanents, notamment dans les zones touristiques où la multiplication des résidences secondaires peut créer des tensions sur le marché immobilier.

3 *Sources juridiques diverses*

Les aménagements relatifs au régime juridique appliqué aux résidences secondaires proviennent de différentes sources : certains sont issus de la loi, tandis que d'autres relèvent de la jurisprudence administrative et fiscale.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Principe général

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est due pour tous les locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principal, selon l'article 1407 du Code général des impôts modifié par l'article 110 de la Loi de finances pour 2025.

Date d'établissement

La taxe d'habitation est établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1er janvier de l'année de l'imposition, conformément à l'article 1415 du Code général des impôts.

Critère déterminant

Le critère déterminant pour l'assujettissement à la taxe d'habitation est la possibilité pour le propriétaire de conserver la disposition ou la jouissance du bien une partie de l'année.



Cas des résidences secondaires non meublées en location

1

Disposition partielle

Lorsque les locaux non meublés sont à la disposition ou la jouissance du propriétaire une partie de l'année, ils sont imposables à la taxe d'habitation même s'ils sont loués le reste du temps.

2

Absence de disposition

À l'inverse, si le propriétaire ne conserve aucune disposition ou jouissance du bien pendant l'année, les locaux non meublés mis en location ne sont pas imposables à la taxe d'habitation.

3

Évaluation au 1er janvier

La situation est appréciée au 1er janvier de l'année d'imposition. C'est à cette date que l'administration fiscale détermine si le propriétaire conserve ou non la disposition du bien.

Cas des résidences secondaires meublées en location

1

Location à usage mixte

Si le propriétaire se réserve la disposition ou la jouissance d'une résidence secondaire meublée une partie de l'année, il est redevable de la taxe d'habitation, même si à la date du 1er janvier, le logement est loué de façon saisonnière (CE, 20 février 1991, n°72338).

2

Location exclusive

Si la location meublée ne constitue pas l'habitation personnelle du propriétaire et qu'il n'en conserve pas la disposition ou la jouissance une partie de l'année, il n'est pas redevable de la taxe d'habitation.

3

Critère de contrôle

Le critère déterminant est la possibilité pour le propriétaire de conserver un contrôle sur l'occupation du bien, notamment s'il peut refuser certaines propositions de location.



Tableau récapitulatif de l'assujettissement à la taxe d'habitation

Nature de la résidence	Destination du bien	Durée	Assujettissement à la taxe
Libre disposition par le propriétaire	-	-	Oui (résidence secondaire)
Location nue	-	Courte durée	Oui si disposition partielle, Non sinon
Location nue	-	Longue durée	Oui si disposition partielle, Non sinon
Location meublée	-	Courte durée	Oui si disposition partielle, Non sinon
Location meublée	-	Longue durée	Oui si disposition partielle, Non sinon

Cas particulier des meublés de tourisme

Procédé permettant de refuser une location

Si le propriétaire met en location son meublé de tourisme par un procédé qui lui permet de refuser une location (comme certaines plateformes en ligne), il est assujéti à la taxe d'habitation. La Haute juridiction considère que cette circonstance permet de regarder le propriétaire comme entendant conserver la disposition ou la jouissance de son logement.

Impossibilité de refuser un locataire

À l'inverse, si le propriétaire met en location son meublé de tourisme sans possibilité de refuser un locataire (par exemple via un mandat exclusif), il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation car il ne conserve pas la disposition du bien.

Jurisprudence récente

Le Conseil d'État a confirmé cette position dans ses décisions du 15 juin 2023 (n°468195) et du 23 décembre 2024 (n°492174), précisant que la possibilité d'accepter ou refuser des propositions de location permet de considérer que le propriétaire conserve la disposition du bien.

Circonstances *insuffisantes* pour échapper à la taxe d'habitation



Adhésion à l'office du tourisme

La seule preuve d'adhésion à l'office du tourisme n'est pas suffisante pour établir que le propriétaire n'aurait pu disposer de son bien sur certaines périodes (TA Bordeaux, 1er juillet 2024).



Attestation du maire

L'attestation du maire mentionnant que le propriétaire ne réside pas dans les meublés est insuffisante pour justifier qu'il n'entendrait pas s'en réserver la disposition (TA Dijon, 19 septembre 2024).



Mentions sur les sites internet

Le fait que les sites internet sur lesquels le propriétaire est référencé ne mentionnent aucune restriction à la location est sans incidence sur la possibilité de réserver la disposition du bien (TA Dijon, 19 septembre 2024).

Autres circonstances *insuffisantes* pour l'exonération

Plateformes de réservation

L'utilisation des plateformes comme Booking.com ou Airbnb n'est pas suffisante pour justifier l'exonération de la taxe d'habitation.

Aspects géographiques

La proximité du domicile principal du propriétaire ne constitue pas un motif d'exonération.

Statut fiscal et commercial

Le paiement de la cotisation foncière des entreprises, l'assujettissement à la TVA, la classification en meublé de tourisme, l'affectation à l'activité de loueur de meublé non professionnel, ou l'inscription des logements à l'actif du bilan de l'entreprise sont tous des éléments insuffisants.



*Circonstances **suffisantes** pour échapper à la taxe d'habitation*

1 Location continue

La preuve par un relevé que le bien a été loué sans discontinuer sur l'ensemble de l'année est suffisante pour obtenir une exonération de la taxe d'habitation, car elle démontre que le propriétaire n'a pas pu conserver la disposition du bien.

2 Mandat exclusif

La passation d'un mandat exclusif de gestion par une agence est également considérée comme suffisante pour échapper à la taxe d'habitation, car elle prive juridiquement le propriétaire de la possibilité de disposer du bien.

Cumul de la CFE et de la taxe d'habitation

CFE

Cotisation Foncière

Le propriétaire d'une résidence secondaire mise en location est redevable de la cotisation foncière des entreprises selon l'article 1447 du CGI.

TH

Taxe d'Habitation

La taxe d'habitation est due pour tout logement meublé à usage personnel, autre que la résidence principale, occupé ou non par son propriétaire.

2

Impôts distincts

Ces deux impôts n'ont pas le même objet et peuvent donc se cumuler pour un même bien immobilier.

L'imposition conjointe à la CFE et à la taxe d'habitation est une résultante directe de la double affectation du bien : une affectation privée et une affectation commerciale. C'est pourquoi la jurisprudence affirme que "le fait que le propriétaire se soit acquitté de la cotisation foncière des entreprises est sans incidence, cet impôt n'ayant pas le même objet que la cotisation de taxe d'habitation".

Exonérations de CFE pour certains propriétaires

Location accidentelle

Les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle sont exonérés de CFE, lorsque cette location ne présente aucun caractère périodique, sauf délibération contraire des collectivités locales.

Location de pièces meublées

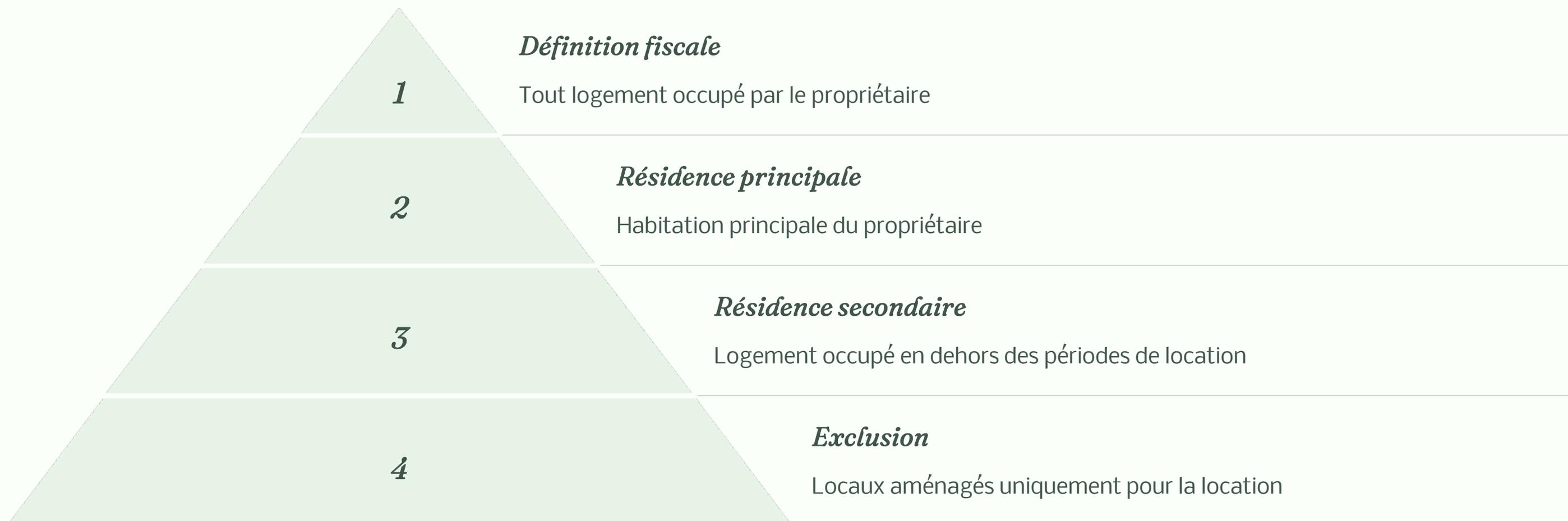
Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées, sous réserve que les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le prix reste raisonnable.

Meublés de tourisme classés ou non (sauf délibération contraire)

Les personnes qui louent en meublé des locaux classés ou non sont exonérées, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle.



Notion d'habitation personnelle pour l'exonération de CFE



Par habitation personnelle du loueur, il convient d'entendre tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou de résidence secondaire en dehors des périodes de location. En conséquence, les personnes qui louent à titre de meublé de tourisme classé non pas leur habitation personnelle mais des locaux aménagés uniquement en vue de la location en meublé sont exclues du bénéfice des exonérations de CFE.

Diminution des abattements fiscaux du régime micro-BIC

1

Loi de Finance 2024

Première modification des règles

2

Tolérance administrative

Maintien temporaire des anciennes règles

3

Annulation par le Conseil d'État

Fin de la tolérance administrative

4

Loi Le Meur (19 novembre 2024)

Nouvelles règles définitives

Les règles d'imposition au régime micro-BIC ont connu plusieurs modifications. Après une première modification par la Loi de Finance pour 2024, le Gouvernement avait annoncé que ces règles avaient été adoptées par erreur concernant les loueurs de meublés de tourisme. Cette tolérance administrative a été annulée par le Conseil d'État le 8 juillet 2024.

Fiscalité avant L.D.F 2024

Comparaison des régimes fiscaux pour la location meublée

Location meublée “Classique” et meublés de tourisme non classés

Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes

1 Seuil régime micro-BIC

77 700 €

1 Seuil régime micro-BIC

188 700 €

2 Abattement micro-BIC

50%

2 Abattement micro-BIC

71%

Fiscalité L.D.F 2024

Régime issu de l'article 45 de la Loi de Finances pour 2024

Type de location	Seuil régime micro-BIC	Abattement micro-BIC
Location meublée "classique"	77 700 €	50%
Meublés de tourisme classés	188 700 €	71% + 21 % jusqu'à 15 000 € pour les classés de tourisme en zone détendue
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	30%
Chambres d'hôtes	188 700 €	71 %

Nouvelles règles du régime micro-BIC pour 2025

L'article 7 de la Loi Le Meur du 19 novembre 2024 modifie les règles du régime micro-BIC applicables aux loueurs de meublés de tourisme. L'abattement supplémentaire de 21% pour les loueurs de meublés de tourisme classés est supprimé.

Meublés de tourisme classés

Seuil de chiffre d'affaires: 77 700 €
Abattement forfaitaire: 50%

Chambres d'hôtes

Seuil de chiffre d'affaires: 77 700 €
Abattement forfaitaire: 50%

Meublés de tourisme non classés

Seuil de chiffre d'affaires: 15 000 €
Abattement forfaitaire: 30%

Application des nouvelles règles du micro-BIC

1

Loi Le Meur (19 novembre 2024)

Adoption des nouvelles règles du régime micro-BIC pour les loueurs de meublés de tourisme, avec alignement des règles d'imposition des meublés de tourisme classés et des chambres d'hôtes.

2

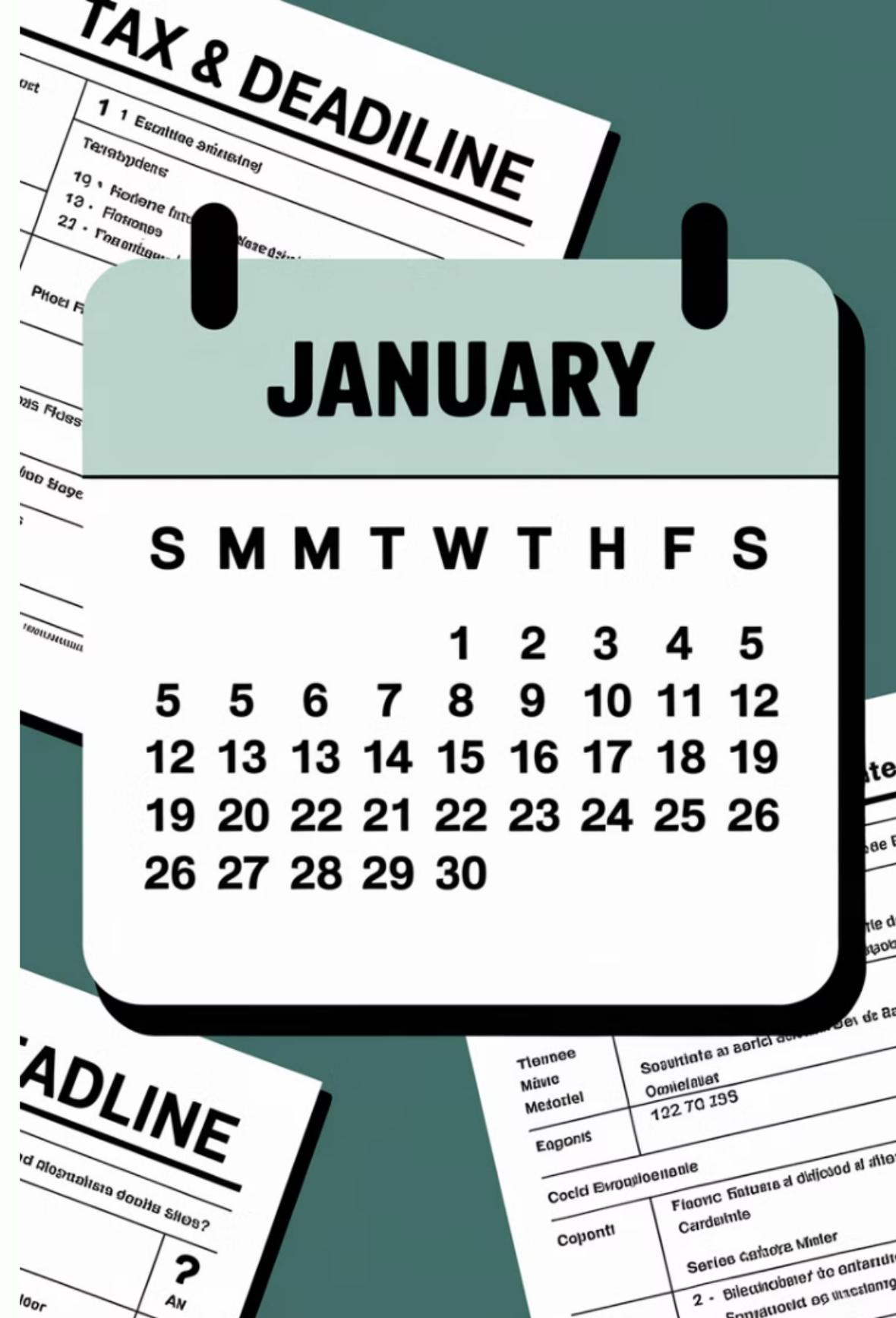
Loi de finances pour 2025

L'article 110 reconduit le montant des abattements précités en procédant à une réécriture de l'article 50-0 du CGI, confirmant ainsi les nouvelles règles.

3

Application aux revenus 2025

Ces changements s'appliquent aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2025 qui seront imposés lors de leur déclaration en 2026.



Réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value

1

Situation antérieure

Les loueurs meublés non professionnels pouvaient déduire chaque année de leurs revenus locatifs une partie de la valeur du bien, correspondant à sa perte de valeur due au temps et à l'usage, sans impact sur le calcul de la plus-value.

2

Nouvelle règle (article 84 de la LF 2025)

Les loueurs en meublé non professionnels doivent désormais minorer le prix d'acquisition du bien cédé du montant des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI, augmentant ainsi la plus-value imposable.

3

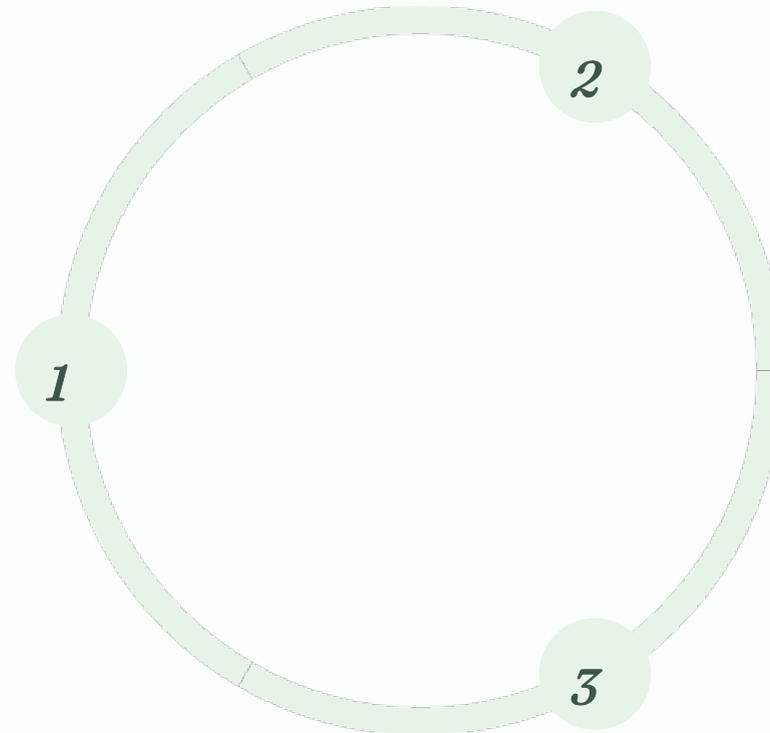
Exclusions

Certains amortissements pratiqués sont exclus de cette réintégration en application de l'article 150 VB, II-4° du CGI : les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration réalisées par une entreprise.

Application de la réintégration des amortissements

Date d'application

Cette nouvelle mesure s'applique au lendemain de la promulgation de la Loi de finances pour 2025, soit à compter du 15 février 2025, même si l'investissement a été réalisé antérieurement à cette date.



Biens concernés

Tous les biens immobiliers faisant l'objet d'une location meublée non professionnelle et pour lesquels des amortissements ont été déduits sont concernés par cette mesure, quelle que soit leur date d'acquisition.

Impact fiscal

Cette mesure augmente mécaniquement la plus-value imposable lors de la revente du bien, puisque le prix d'acquisition est diminué des amortissements pratiqués, creusant ainsi l'écart avec le prix de vente.

Exclusions de la réintégration des amortissements



Dépenses de construction

Les dépenses de construction et de reconstruction supportées par le cédant et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition sont exclues de la réintégration des amortissements.



Dépenses d'agrandissement

Les dépenses d'agrandissement supportées par le cédant et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition sont également exclues de la réintégration.



Dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives sont exclues.

Suppression de l'avantage fiscal pour les adhérents à un OGA



Abrogation de l'article 199 quater B

L'article 11 de la Loi de finances pour 2025 abroge l'article 199 quater B du Code général des impôts qui prévoyait une réduction d'impôt pour les adhérents à un organisme de gestion agréé (OGA).



Fin de la réduction d'impôt

Cette disposition permettait aux titulaires de revenus BIC, dont le chiffre d'affaires était inférieur à la limite du régime micro-entreprises, de bénéficier d'une réduction d'impôt égale aux deux tiers des dépenses de comptabilité et d'adhésion à un OGA.



Plafond supprimé

La réduction était plafonnée à 915 euros par an. .

Suppression de la déductibilité des frais d'OGA



En parallèle de la suppression de la réduction d'impôt, sont également supprimées les dispositions des articles 39, 7 et 93, 1-4° du CGI qui rendaient déductibles les dépenses ayant le caractère de frais de gestion exposés pour la tenue de la comptabilité et pour l'adhésion à un organisme de gestion agréé. Cette double suppression représente une charge fiscale supplémentaire pour les propriétaires de résidences secondaires qui optaient pour le régime réel d'imposition.

Impact global des modifications fiscales pour 2025

1

Taxe d'habitation

Maintien de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires avec une jurisprudence stricte concernant les critères d'exonération.

2

Micro-BIC

Réduction des avantages fiscaux du régime micro-BIC avec la suppression de l'abattement supplémentaire de 21% pour les meublés de tourisme classés.

3

Plus-values

Augmentation de l'imposition des plus-values avec la réintégration des amortissements dans le calcul du prix d'acquisition.

4

OGA

Suppression des avantages liés à l'adhésion à un organisme de gestion agréé pour les propriétaires optant pour le régime réel.



Conclusion et recommandations pour les propriétaires

1 Évaluer sa situation fiscale

Les propriétaires de résidences secondaires doivent réévaluer leur situation fiscale à la lumière des changements introduits par la Loi de finances pour 2025 et la Loi Le Meur, notamment concernant l'assujettissement à la taxe d'habitation et le régime d'imposition des revenus locatifs.

2 Optimiser le mode de location

Pour échapper à la taxe d'habitation, il peut être judicieux de mettre en place un mandat exclusif de gestion ou de prouver une location continue sur l'année. Pour les meublés de tourisme, le classement reste avantageux malgré la réduction des abattements.

3 Anticiper l'impact sur les plus-values

Les propriétaires doivent anticiper l'impact de la réintégration des amortissements sur le calcul des plus-values en cas de revente, et éventuellement revoir leur stratégie d'investissement à long terme en conséquence.