UNPI 49 Propriétaires engagés

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Les RDV de l'UNPI 49

## Mardi 14 janvier 2025

La fiscalité de la location meublée
Présentée par Marcel CRASNIER

# Meublés de Tourisme classés et chambres d'hôtes : Le régime est moins favorable

L'article 7 de la présente loi aménage le régime micro-BIC afin d'aligner les règles d'imposition des meublés de tourisme classés et des chambres d'hôtes sur celles applicables aux autres activités de location meublée.

**Le seuil de chiffre d'affaires** à retenir pour l'application de ce régime aux activités de location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes **est ramené de 188 700 € à 77 700 €**,
De même, pour ces activités, **l'abattement forfaitaire pour frais est abaissé de 71 % à 50 %.**
L' abattement supplémentaire de 21 % applicable, sous certaines conditions, aux loueurs de meublés de tourisme classés est supprimé.

En revanche, les règles applicables pour la location de **meublés de tourisme non classés sont inchangées.**

On rappelle que les seuils de chiffre d'affaires prévus pour l'application du régime micro-BIC sont actualisés tous les trois ans. Le présent article prévoit toutefois que le seuil de 15 000 € applicable aux locations de meublés de tourisme non classés n'est pas actualisé.

# Cas des activités mixtes

Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories d'activités définies à l'article 50-0 du CGI, le régime micro-BIC ne peut s'appliquer que si, l'année précédente ou la pénultième année, le chiffre d'affaires HT global de l'entreprise n'excède pas 188 700 € et si les seuils de 15 000 € (location de meublés de tourisme non classés) et de 77 700 € (prestations de services, **location de meublés de tourisme classés** ou de chambres d'hôtes) **sont respectés**.

Exemple: Le régime micro-BIC est applicable en 2025 si une entreprise réalise en 2024, 150 000 € de ventes et 30 000 € de location meublés de tourisme classés. Il ne l'est pas si le chiffre d'affaires afférent à cette activité de location est de 78 000 € en 2024 et 2023, quel que soit le chiffre d'affaires des ventes au cours de ces années.

Nota: Ces règles pourraient évoluer dans la loi de Finances a intervenir pour 2025. En effet, un amendement et des propositions ont été envisagés avant la censure du Gouvernement BARNIER. A suivre donc … pour 2025 … mais 2024 est cadré.

# Tableau récapitulatif : Les 3 règles d’imposition des loueurs de meublés de tourisme

| | Règles antérieures à la LF pour 2024 | | Règles issues de la LF pour 2024 | | Loi du 19.11.2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Seuil CA** | **Taux d'abatt.** | **Seuil CA** | **Taux d'abatt.** | **Seuil CA** | **Taux d'abatt.** |
| **Location de meublés de tourisme classés** | 188 700 € | 71% | 188 700 € | 71 % ( + 21 % dans certains cas ) | 77 700 € | 50% |
| **Location de meublés de tourisme non classés** | 77 700 € | 50% | 15 000 € | **30%** | 15 000 | 30% |
| **Location de chambres d'hôtes** | 188 700 € | 71% | 188 700 € | 71% | 77 700 € | 50% |
| **Autres locations meublées** | 77 700 € | 50% | 77 700 € | 50% | 77 700 € | 50% |

# Fiscalité des meublés – Exemple sur 1 an

**Régime MICRO-BIC**

| | | |
|---|---|---|
| Abattement (selon nature ou mode location) | 30% | 50% |
| Loyer annuel (500 x 12 mois) | 6000 | 6000 |
| Abattement forfaitaire | 1800 | 3000 |
| **Net imposable = Bénéfice Fiscal** | 4200 | 3000 |
| à déclarer cadre 5 de la déclaration 2042 C (complémentaire) | | |

**Régime réel simplifié (RSI)** **2031-SD**

| | | |
|---|---|---|
| Loyer annuel (500 x 12 mois) | | 6000 |
| Charges à déduire | | |
| Cotisation UNPI 49 | | 130 |
| 1/4 (environ) charges copropriété (25 x 12 mois) | | 300 |
| Taxe foncière sur propriété bâtie | | 800 |
| Entretien et réparations | | 200 |
| Frais financiers (ce sont notamment les intérêts d'emprunt et d'assurance sur les prêts immobiliers | | 0 |
| Amortissement construction et agencement (voir tableau ci-dessous) | | 4050 |
| Amortissement meubles (voir tableau ci-dessous) | | 600 |
| Frais acquisition (à réduire l'année d'acquisition ou étalement) | | 0 |
| Etc | | |
| **TOTAL charges à déduire** | | 6080 |
| **Net imposable DEFICIT FISCAL** | | - 80 |

# Représentation du bien

## IMMEUBLE

1- Terrain = pas dépreciable -> Amortissement = 0
2- Construction = Base Amortissable

| | |
|---|---|
| **Taux d'amortissement 2 % (50 ans) sur 50 %** | |
| Gros œuvre 35 % = 47 250 | 67 500 x 2 % = 1350 |
| Couverture 15 % = 20 250 | |
| **Agencement Taux d'amortissement 4% (25 ans) sur 50 %** | |
| Cloisons | 67 500 X 4 % = 2 700 |
| Electricité | |
| Divers | |

3- Meubles: Taux d'amortissement 10 % (10 ans) / 6 000

## Calculs

| | |
|---|---|
| **Achat ou Evaluation début** | 150 000 € |
| Terrain (non amortissable 10 % du prix du bien) | 15 000 € |
| **VALEUR NETTE AMORTISSABLE** | 135 000 € |
| Recap. Amortissement | |
| **Meubles:** | 6 000 € |
| Amortissement à 10 % | 600 € |
| **Immeuble:** | |
| Amortissement gros œuvre et couverture 2% | 1 350€ |
| Autres amortissements à 4% | 2 700 € |
| | |
| **TOTAL DES AMORTISSEMENTS** | **4 650 €** |