

Les RDV de l'UNPI 49

Mardi 27 janvier 2026

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 loi du 29/11/2024 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 a été 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 2026 si une entreprise réalise en 2025, 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 2025 et 2024, quel que soit le chiffre d'affaires des ventes au cours de ces années.

Nota: Ces règles pourraient évoluer dans la loi de Finances à intervenir pour 2026.



Régime MICRO-BIC : Fiscalité applicable aux
revenus 2024 et 2025

	Meublés de tourisme classés et chambres d'hôte		Meublés de tourisme non classés	
	Seuil micro-Bic	Taux d'abatt.	Seuil micro-Bic	Taux d'abatt.
Revenus 2024	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Revenus 2025	77 700 €	50%	15 000 €	30%



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

Calcul des amortissements au régime réel

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	
Electricité	67 500 X 4 % = 2 700
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 €

Les étapes du loueur en meublé au régime MICRO-BIC

Enregistrez-vous sur le site internet de l'INPI pour obtenir un numéro de SIRET

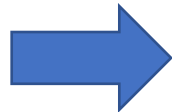


Choisissez le régime fiscal MICRO-BIC



Tenez une comptabilité simplifiée et conservez vos factures

En mai, reportez le montant de vos recettes locatives sur le formulaire 2042 C PRO



Envoyez le 2042 C PRO à l'administration fiscale en même temps que votre déclaration d'impôt sur le revenu annuelle



L'administration fiscale calculera votre abattement forfaitaire automatiquement



Le régime MICRO-BIC sera moins favorable pour les LMNP en 2025

