



AVOXIA[®]

\ SOCIÉTÉS D'AVOCATS

Fiscalité locative

Carine AILLERIE, Avocate Associée

13 décembre 2024



- 1. Fiscalité des revenus d'exploitation**
- 2. Imposition des plus-values de cession**
- 3. Assujettissement à la TVA**
- 4. Régime spécifique des locations meublées professionnelles**

1. Fiscalité des revenus d'exploitation



Location nue vs location meublée non professionnelle

La location nue, une activité civile relevant de la catégorie des revenus fonciers

La location meublée, une activité commerciale relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Assiette imposable (régime réel)

- **Total des recettes** de toute nature perçues par le propriétaire (loyers, revenus accessoires, dépenses incombant au bailleur mises à la charge des locataires, droits d'entrée ou pas de porte).
- **Charges déductibles:**
 - les frais de gestion dont notamment les honoraires versés à un tiers pour la gestion des immeubles, la réalisation des déclarations fiscales ou encore la tenue de la comptabilité ;
 - les intérêts d'emprunt ;
 - les impôts (taxe foncière) ;
 - les primes d'assurances (assurance loyers impayés, emprunt,...)
 - le cas échéant, les travaux de réparation et d'entretien.

Régime micro foncier

Les bailleurs dont les revenus bruts ne dépassent pas 15 000 € bénéficient d'un abattement forfaitaire de 30%, sauf option pour le régime réel.

Taux d'imposition

Barème progressif de l'IR (pouvant atteindre le taux marginal de 45%) + les prélèvements sociaux (au taux actuel de 17,2%), soit un taux d'imposition total pouvant atteindre 62,2 %.

Assiette imposable (régime réel)

- **Total des recettes** de toute nature
- **Charges déductibles:**
 - Droits d'enregistrement;
 - Frais de Notaire ;
 - Commissions agence ;
 - les amortissements ;
 - les intérêts d'emprunt ;
 - les impôts ;
 - les assurances, et plus généralement, toutes dépenses se rattachant à l'activité.
- Régime micro Bic 2025**
 - Locations meublés annuelles: abattement de 50% lorsque le CA est <= à 77 700€
 - Locations meublées de tourisme classées: abattement de 50% lorsque le CA est <= à 77 700€
 - Locations meublées de tourisme* non classées: abattement de 30% lorsque le CA est <= à 15 000€
- Taux d'imposition**
Barème progressif de l'IR

1. Fiscalité des revenus d'exploitation



Tableau récapitulatif des nouvelles règles d'imposition au régime micro-BIC

	Règles antérieures à la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi de régulation des meublés de tourisme (imposition des revenus de 2025)		Règles envisagées dans le PLF 2025	
	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement
Location de meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	77 700 €	50 %	30 000 €	30 % (+ 41 % dans certains cas ²)
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %



Location nue vs location meublée non professionnelle

La location nue

☐ Sort des déficits

- La fraction de déficit qui résulte de charges autres que les intérêts d'emprunt, **est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €** (portée à 21 400 € pour les dépenses de rénovation thermique);
 - L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.
- **La fraction de déficit qui excède 10 700 € ou qui résulte des intérêts d'emprunt, est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes ;**
 - Dans l'hypothèse d'une remise en cause de l'imputation des déficits sur le revenu global (liée à la cession de l'immeuble ou de l'arrêt de la location dans les 3 ans de l'imputation), ces déficits peuvent néanmoins être imputés sur les revenus fonciers des 10 années suivantes jusqu'à l'année de cessation de la location ou de la cession de l'immeuble (ou de la SCI détenant l'immeuble).

La location meublée

☐ Sort des déficits

- Les déficits constatés dans le cadre de cette activité ne peuvent s'imputer sur le revenu global: ils doivent être imputés exclusivement sur les revenus procurés par cette activité au cours des dix années suivantes au cours desquelles elle ne sera pas exercée à titre professionnel.

2. Imposition des plus-values de cession



Les plus-values réalisées dans le cadre de la location nue et de la location meublée non professionnelle sont imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers, sans majoration au titre des amortissements déjà pratiqués pendant la location meublée. Le projet de loi de finances prévoyait cependant la réintégration des amortissements admis en déduction.

❑ Impôt sur le revenu

• Assiette taxable

- plus-value : prix de cession – valeur d'acquisition majorée des frais d'acquisition (valeur réelle ou forfait de 7,5 %) et des travaux réalisés (valeur réel ou forfait de 15 %)
- – abatement pour durée de détention de
 - 6% par année de détention à partir de la 6^{ème} année ;
 - 4% pour la 22^{ème} année**soit une exonération au terme d'un délai de 22 ans**

• Taux

- 19 % + surtaxe de 2 à 6% si la plus-value, après application de l'abattement pour durée de détention, est > 50 K€

❑ Prélèvements sociaux

• Assiette taxable

- plus-value – abatement pour durée de détention de
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.**soit une exonération au terme d'un délai de 30 ans.**

• Taux

- 17,2 % dont 6,8 % déductible en N+1

3. Assujettissement à la TVA

❑ Principe

En principe, les locations nues ou meublées à usage d'habitation sont exonérées de TVA (article 261 D du CGI).

- Les loyers doivent donc être facturés Hors Taxes, et la récupération de la TVA d'amont sur les dépenses (tels que les travaux) n'est pas possible.

❑ Exception

L'article 261 D, 4° du CGI prévoit la taxation de **plein droit** à la TVA des prestations d'hébergement et de location meublée suivantes :

- les prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire (**parahôtelier**) offertes au client :
 - pour une durée n'excédant pas 30 nuitées, et
 - comprenant la mise à disposition d'un local meublé et au moins 3 services annexes parmi les 4 prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les locations de logements meublés à usage résidentiel, dans le cadre de secteurs autres que ceux mentionnés ci-dessus accompagnées de la fourniture d'au moins trois des mêmes services annexes.

L'administration fiscale précise qu'il n'est pas **exigé que ces services annexes soient effectivement fournis** au client. Ils **doivent être réellement proposés au client**, et l'effectivité de cette proposition doit pouvoir être démontrée (par exemple : affichage dans les locaux, mise à disposition d'un livret d'accueil, échanges écrits avec le client, mention sur le site internet du prestataire d'hébergement, etc.).

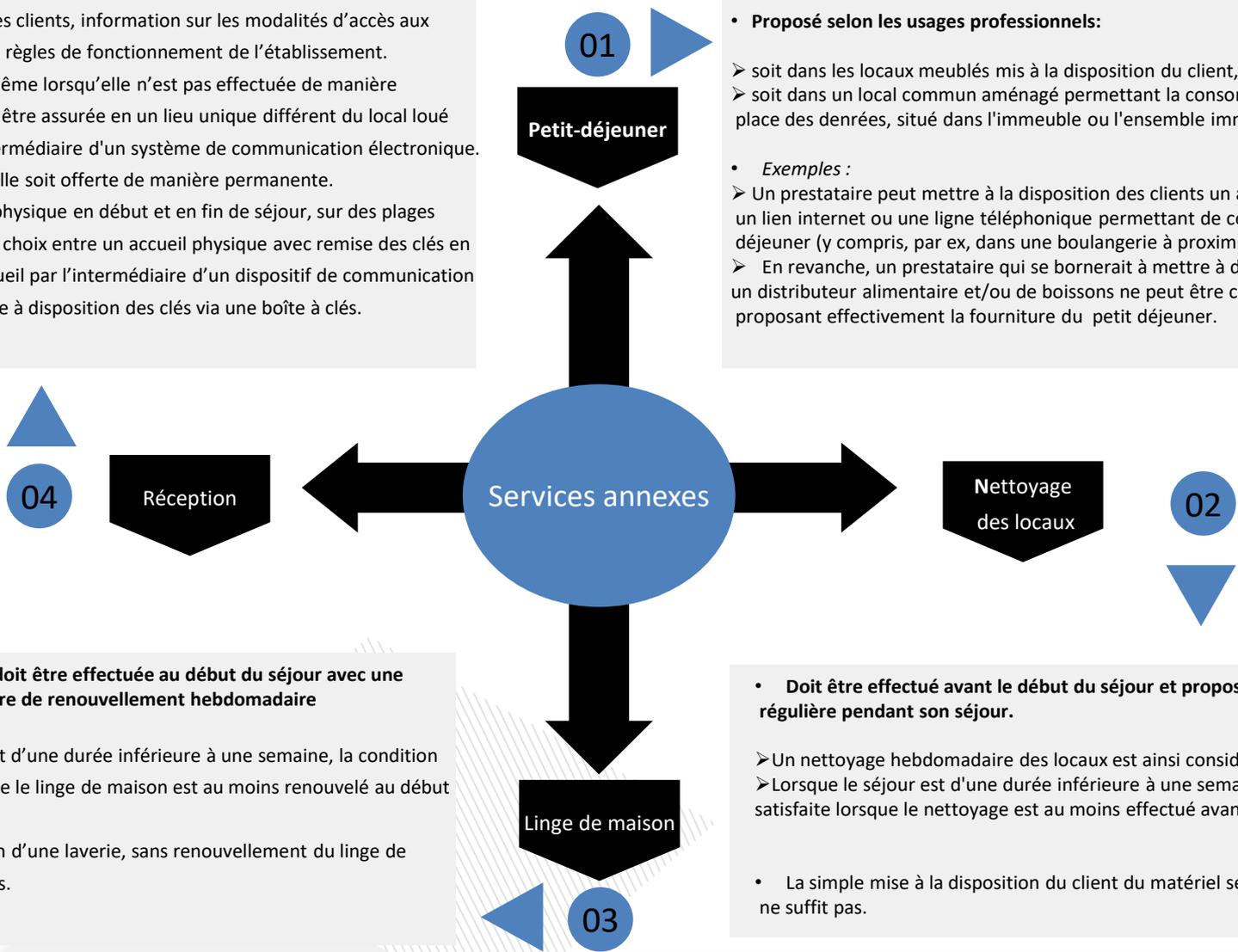
Le prestataire d'hébergement (ou le mandataire agissant au nom et pour le compte dudit prestataire) doit disposer des moyens nécessaires permettant d'assurer la fourniture de ces services à l'ensemble des clients hébergés. Les services annexes peuvent être inclus dans le prix du séjour sans possibilité de renonciation ou être optionnels et facturés séparément.

3. Assujettissement à la TVA



- Accueil, orientation des clients, information sur les modalités d'accès aux Équipements et sur les règles de fonctionnement de l'établissement.
- Elle est caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée et peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique.
- Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente.
- *Exemples* : réception physique en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées/ choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.

- **Proposé selon les usages professionnels:**
 - soit dans les locaux meublés mis à la disposition du client,
 - soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- *Exemples* :
 - Un prestataire peut mettre à la disposition des clients un appareil électronique un lien internet ou une ligne téléphonique permettant de commander un petit déjeuner (y compris, par ex, dans une boulangerie à proximité),
 - En revanche, un prestataire qui se bornerait à mettre à disposition des clients, un distributeur alimentaire et/ou de boissons ne peut être considéré comme proposant effectivement la fourniture du petit déjeuner.



- **La remise du linge doit être effectuée au début du séjour avec une proposition régulière de renouvellement hebdomadaire**
- Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour.
- La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison, ne suffit pas.

- **Doit être effectué avant le début du séjour et proposé au client de façon régulière pendant son séjour.**
 - Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant.
 - Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour.
- La simple mise à la disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas.

4. Régime spécifique des locations meublées professionnelles

➤ Critères d'application du régime LMP

- Recettes annuelles de l'ensemble des membres du foyer fiscal > 23 000 € et les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI .
- L'inscription au RCS n'est plus requise

➤ Imposition des revenus et sort des déficits

- Imposition dans la catégorie des BIC, avec possibilité d'imputation des déficits sur le revenu global à condition qu'ils ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles. L'amortissement des biens loués est limité. Il ne peut pas excéder la différence entre le montant du loyer acquis et celui des autres charges afférentes aux biens loués. Les amortissements non déduits peuvent être reportés sur les exercices suivants.

➤ Imposition des plus-values de cession

- Les plus-values réalisées lors de la cession d'éléments immobilisés sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles. Elles peuvent bénéficier d'une exonération totale si l'activité a été exercée depuis au moins cinq ans et que la moyenne des recettes n'excède pas 90 000 € HT (l'exonération est partielle jusqu'à 126 000 HT). Les plus-values à long terme ne sont pas soumises à cotisations sociales, mais les prélèvements sociaux sont dus.

➤ IFI

Exonération possible de l'IFI pour les biens considérés comme des outils professionnels. L'activité de location meublée doit être exercée à titre principal. Cela signifie qu'elle doit constituer l'essentiel des activités économiques du redevable, ce qui est déterminé, outre le niveau de rémunération, par un faisceau d'indices tels que le temps consacré à l'activité, l'importance des responsabilités, etc. Si l'activité de location meublée génère des recettes annuelles supérieures à 23 000 € mais est déficitaire, les locaux ne peuvent pas être qualifiés de biens professionnels exonérés d'IFI, car la condition de prépondérance des revenus n'est pas remplie



Merci pour votre attention!

Contact:

Carine Aillerie

AVOXA - Avocate associée
caillerie@avoxa.fr