

LOCATIONS MEUBLÉES

INFOS pour 2025

SEUILS MICRO BIC :

Pour les revenus 2024 (déclaration à établir en 2025), les seuils et les abattements afférents aux locations de tourisme restent identiques à ceux applicables avant la loi de finances 2024 :

	Location de tourisme meublé NON classé	Location de meublés de tourisme classés	Chambres d'hôtes	Autres locations meublées (longue durée)
SEUIL Ch.affaires	77 700 €	188 700 €	188 700 €	77 700 €
ABATTEMENT MICRO BIC	50 %	71 %	71 %	71 %

Pour les revenus 2025 (déclaration à établir en 2026), les seuils et les abattements afférents aux locations de tourisme ont été modifiés de la manière suivante par [la loi Le Meur parue au JO le 19/11/24](#) (article 7) :

	Location de tourisme meublé NON classé	Location de meublés de tourisme classés	Chambres d'hôtes	Autres locations meublées (longue durée)
SEUIL Ch.affaires	15 000 €	77 700 €	77 700 €	77 700 €
ABATTEMENT MICRO BIC	30 %	50 %	50%	50 %

Si un même contribuable déclare des locations courte et longue durée sur la même liasse, pour apprécier le seuil micro BIC et le fait que le dossier soit sur option au réel en 2025 : il faudra vérifier si sur 2024 ET 2023, les nouveaux seuils issus de la Loi LEMEUR sont respectés, et apprécier la double limite.

Attention : La loi de finances 2025, qui n'est toujours pas votée, pourrait faire évoluer ces seuils – A suivre

Autres points de la loi Le Meur

1/ DPE Obligatoire

Les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un **DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028**. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D. Un délai de dix ans est laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité. La sanction encourue par le propriétaire qui louerait son meublé de tourisme en violation des règles relatives au DPE est une amende administrative de 5 000 euros maximum.

2/ Des pouvoirs élargis aux Maires

À compter d'une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026, la loi généralise la procédure d'enregistrement en mairie à toute déclaration préalable de meublé de tourisme, quelle que soit la commune et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non.

Limitation possible du nombre de jours maximal de mise en location de la résidence principale à 90 jours par an.

Nouveau périmètre de la réglementation du changement d'usage. Les communes pourront définir des quotas d'autorisations de meublés de tourisme et délimiter, dans leur plan local d'urbanisme, des secteurs réservés à la construction de résidences principales.

3/ La régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés

Les règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité simple, à savoir à la majorité des deux tiers des copropriétaires, pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme (contre l'unanimité aujourd'hui). Cette possibilité ne concernera toutefois que les copropriétés qui comportent dans leur règlement une clause dite "d'habitation bourgeoise".

Tout nouveau règlement de copropriété (établi à partir de l'entrée en vigueur de la loi) devra se prononcer sur la possibilité ou non de louer des logements en meublé de tourisme. Enfin, les propriétaires et les locataires autorisés devront informer le syndic en cas de déclaration préalable de transformation de leur logement en meublé de tourisme

DECLARATIONS DES PROPRIÉTAIRES DE LOCAUX D'HABITATION ET DE PROPRIÉTÉS BATIES ET NON BATIES

Un décret autorise de nouvelles déclarations susceptibles d'être effectuées sur le site des finances publiques « Gérer mes biens immobiliers » et précise les informations demandées dans la déclaration d'occupation des biens.

Le décret du 4 décembre 2024 précise que la déclaration d'occupation est demandée à des fins de gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) et de la taxe annuelle sur les logements vacants

Pour chaque local, les propriétaires doivent déclarer s'ils se réservent la jouissance du local ou si celui-ci est occupé par un tiers. Dans tous les cas, ils doivent indiquer l'adresse, la nature et la surface du local. En cas de vacance du local, le motif de cette vacance. En outre, le propriétaire doit déclarer s'il bénéficie ou non, pour ce local, de l'exonération de THRS mentionnée à l'article 1414 B du code général des impôts.

Cette exonération bénéficie aux personnes qui conservent la jouissance de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans certaines maisons de retraite ou établissements de soins de longue durée. L'exonération est accordée à compter de l'année qui suit celle de leur hébergement dans ces structures.

TAUX RÉDUIT DE TVA 5.5% AUX PRESTATIONS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DES PRÉCISIONS

La loi de finances 2023 a prévu l'application du taux de tva de 5.5% à certaines prestations de rénovation énergétique portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, équipements, appareils u systèmes ayant pur objet d'économiser de l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables.

Un arrêté paru le 4 décembre 2024 vient préciser la nature et le contenu de ces prestations de rénovation énergétique portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis au moins deux ans pouvant bénéficier, à compter du 1er janvier 2025, du taux réduit en application de l'article 278-0 bis A du CGI.

Cela pourra aider aux travaux nécessaires pour la mise aux normes du DPE ; en effet, à partir du 1^{er} janvier 2025, les **logements** situés en France métropolitaine dont le **diagnostic de performance énergétique (DPE) correspond à la lettre G ne pourront plus être proposés à la location.**

PLAFONNEMENT de la CET et DEGREVEMENT :

Le taux de plafonnement de CET (CVAE + CFE) est fixé à 1,438 % de la valeur ajoutée pour 2025 (contre 1,531% en 2024). Les loueurs en meublés sont majoritairement redevables seulement de la CFE, puisque la CVAE n'est due que pour les entreprises réalisant plus de 500 000 € de chiffre d'affaires.

Au titre de l'exercice 2024, les loueurs en meublés peuvent bénéficier d'un **dégrèvement de CFE** lorsqu'elle est supérieure à **1,531 % de leur valeur ajoutée**. Cette **demande de dégrèvement pour 2024 doit être déposée au plus tard le 31 décembre 2025**, en envoyant au SIE dont dépend l'établissement principal le formulaire **n°1327-CET-SD** (si régime micro BIC, formulaire n°1327S-CET-SD).

Attention, le dégrèvement ne peut pas avoir pour effet de ramener cette taxe due à un montant inférieur à la cotisation minimale de CFE fixée par la commune dont dépend l'entreprise.

Voir texte [BOI-IF-CFE-40-30-20-30](#)

I F I - LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE : **EXONERATION DES BIENS PROFESSIONNELS -Rappel des conditions**

Les biens professionnels de location meublée ne sont pas compris dans l'assiette d'imposition de l'IFI.

Dans un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de Cassation en date du 20/12/2023 (Cass. Com 20/12/2023 n°22-17.612), **le juge rappelle les critères de caractérisation de la professionnalité de la location meublée au sens de l'IR et de l'IFI.**

Si, dans les deux cas, le loueur en meublé professionnel doit réaliser des **recettes annuelles** tirées de l'activité de location meublée supérieures à 23 000 € (loyers acquis, y compris charges, taxes et remboursements de frais), la condition tenant à la prépondérance des revenus de location meublée par rapport aux autres revenus du foyer fiscal est différente :

Au regard de l'IR,

La prépondérance des revenus de location meublée doit être appréciée par rapport aux **recettes** de location rapportés aux autres revenus nets professionnels du foyer fiscal, hors revenus la location meublée mais pensions de retraite comprises.

Le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus. Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global

Au regard de l'IFI,

La prépondérance des revenus de location meublée doit être appréciée par rapport au **bénéfice net annuel** généré par la location meublée rapportés aux autres revenus nets annuels professionnels du foyer fiscal, y compris le bénéfice tiré de la location meublée, mais à l'exclusion des pensions de retraite.

Compte tenu des règles de territorialité applicables en matière d'impôt sur le revenu, pour les non-résidents, seuls les revenus de source française sont retenus