

# DOSSIER

## Fiscal

BIC - IS / TVA et taxes assimilées

# 1 - LF 2024 : loueurs en meublé et parahôtellerie

*Les dispositions, tant en matière de TVA que de BIC ou d'impôt sur le revenu, font l'objet de remaniements. La mesure excluant l'activité de location de locaux meublés du pacte Dutreil est commentée dans le précédent feuillet.*

Loi [2023-1322](#) du 29 décembre 2023, JO du 30, texte 1 ; C. constit., décision [2023-862 DC](#) du 28 décembre 2023, JO du 30, texte 2

### L'ESSENTIEL

Les dispositions applicables en matière de TVA à la parahôtellerie sont modifiées. / [1-1](#) et [1-2](#)

Les mesures d'exonération applicables à certaines locations ou sous-locations en meublé sont prolongées au 31 décembre 2026. / [1-3](#)

Le régime micro-BIC applicable aux activités de location de meublés de tourisme est réformé avec l'application d'un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes dès l'imposition des revenus de 2023. / [1-4](#) à [1-7](#)

## Modification des règles de TVA applicables à la parahôtellerie

### Contexte

[1-1](#)

Les mises à disposition d'un local meublé ou garni assorties de certaines prestations parahôtelières sont soumises à la TVA (voir « La TVA », RF [1147](#), § [4857](#)).

Cependant, le Conseil d'État a considéré que les dispositions françaises n'étaient pas compatibles avec la directive TVA. Il préconise une appréciation au cas par cas, pour déterminer si un établissement proposant une location de logements meublés, eu égard aux conditions dans lesquelles cette prestation est offerte, notamment la durée minimale du séjour et les prestations fournies en sus de l'hébergement, se trouve en situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières (CE 5 juillet 2023, n° [471877](#) ; voir FH [3998](#), § [1-6](#)).

### Nouveau régime

[1-2](#)

Le régime TVA de telles opérations est donc amendé avec, pour les prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, l'introduction d'une condition de durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées (loi art. 84, 1°.b) ; CGI art. [261 D](#), 4° b modifié). La condition relative à la fourniture de prestations en sus de l'hébergement n'est pas modifiée.

Pour les locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que le secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, aucune condition de durée est exigée et la condition de fournir au moins trois prestations (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception même non personnalisée de la clientèle) demeure inchangée (loi art. 84, 1°.c) ; CGI art. [261 D](#), 4°.b bis nouveau). Ces prestations sont soumises à la TVA au taux de 10 % en métropole (loi art. 84, 2° ; CGI art. [279](#), a.al 2 modifié) et de 2,10 % en Corse (loi art. 84, 3° ; CGI art. [297](#), l.1.5°.c. abrogé).

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le principe d'imposition à la TVA des prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger est abrogé (loi art. 84, 1° ; CGI art. [261 D](#), 4°.a abrogé ; voir RF [1147](#), § [4884](#)). Ces prestations suivront désormais les règles mentionnées ci-dessus.

## Exonération des locations ou sous-locations en meublé prolongée

[1-3](#)

Les produits de la location d'une partie de l'habitation principale peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu (CGI art. [35 bis](#) ; voir « Détermination du résultat BIC-IS », RF [1140](#), § [154](#) ; voir « Revenus fonciers – Investissements locatifs aidés », RF [1142](#), § [155](#)) :

- pour la mise à disposition habituelle au public d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale, sous réserve que le produit de la location n'excède pas 760 € par an (CGI art. [35 bis](#), II ; [BOFiP-BIC-CHAMP-40-20-§ 220-03/05/2023](#)) ;
- pour la location ou la sous-location en meublé d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale à des personnes qui en font leur résidence principale ou temporaire, sous réserve que le prix soit fixé dans des limites raisonnables (fixées pour 2023 à 199 € en Île-de-France et à 147 € dans les autres régions) (CGI art. [35 bis](#), I ; [BOFiP-BIC-CHAMP-40-20-§ 160-03/05/2023](#)).

Ces deux dispositifs d'exonération, bornés dans le temps, sont prorogés avec une application aux locations ou sous-locations réalisées jusqu'au 31 décembre 2026 (loi art. 38 ; CGI art. [35 bis](#), I et II modifiés).

## Locations de meublés de tourisme et le coup de rabot sur le régime micro-BIC

### Rappel du dispositif existant

1-4

Les sommes issues d'une activité de location meublée, qu'elle soit habituelle ou occasionnelle, consentie directement ou indirectement, sont taxées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (CGI art. [35](#), I.5° bis). Ces revenus sont selon le cas soumis au régime réel BIC, de droit ou sur option, ou au régime micro-BIC.

Pour l'appréciation des seuils du régime des micro-entreprises, les activités de location en meublé relèvent du régime des prestations de services et non de celui des activités de vente et de fourniture de logement (CGI art. [50-0](#), [1](#)). La limite maximale des recettes permettant de se prévaloir du régime micro est ainsi fixée à 77 700 €.

Certaines activités d'hébergement relèvent du seuil de chiffre d'affaires de 188 700 € et de l'abattement forfaitaire pour charges de 71 % prévus dans le régime micro pour la vente de marchandises (CGI art. [50-0](#), [1.1°](#) ; voir « Dictionnaire Fiscal » RF 2023, § [15435](#)). Tel est le cas des activités de location de locaux classés meublés de tourisme (c. tourisme [art. L. 324-1](#)) et de chambres d'hôtes (c. tourisme [art. L. 324-3](#)).

Application du régime micro-BIC aux revenus issus de la location (avant la loi de finances)		
Type de location	Plafond de recettes pour bénéficier du régime micro*	Abattement
Meublés (autres que meublés de tourisme)	77 700 €	50 %
Loueurs de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes**	188 700 €	71 %

\* Ces seuils dépendent du type de location réalisée et non de leur caractère professionnel ou non professionnel.  
\*\* Il s'agit des meublés tels que visés au 2° et 3° du III de l'article 1407 du CGI (CGI art. [50-0](#), [1.1°](#)). Pour être qualifiés de meublés de tourisme, les locaux doivent obtenir un classement qui, conformément à l'article L. 324-1 du code du tourisme, résulte d'une décision prise par l'organisme qui effectue la visite de classement.

Les années de référence à retenir (pour apprécier du respect des plafonds de recettes) sont l'année civile précédente ou, le cas échéant, la pénultième année. Le régime micro s'applique ainsi de plein droit au titre des revenus perçus en 2023 sous réserve :

-que le chiffre d'affaires de l'année 2022 (N - 1) n'ait pas excédé le seuil de 188 700 € ou 77 700 € selon l'activité exercée ;

-ou, en cas de dépassement du seuil en 2022 (N – 1), à condition que le chiffre d'affaires de l'année 2021 (N – 2) n'ait pas excédé le seuil applicable.

Régime micro-BIC, nouvelle limite à 15 000 € et abattement de 30 %

1-5

Les locations de meublés de tourisme se sont considérablement développées dans toutes les zones touristiques avec l'apparition des plateformes de location. Ces locations tendant à réduire l'offre de logements pour les habitants de ces zones touristiques et contribuant à alimenter la crise du logement, la loi prévoit l'aménagement et le durcissement du régime micro-BIC applicable à ces activités.

Le régime fiscal des locations directes ou indirectes de meublés de tourisme (au sens de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme) est aligné sur celui du régime du micro foncier pour les locations nues, avec l'application d'un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes (loi art. 45 ; CGI art. 50-0, 1.1° bis et 1.al. 10 nouveaux).

Les règles applicables aux activités mixtes sont corrélativement aménagées pour tenir compte de cette nouvelle limite de 15 000 €.

- L'article L. 324-1-1 du code du tourisme définit le meublé de tourisme, classé ou non classé, et précise qu'il s'agit de 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. Les chambres d'hôtes sont visées par un dispositif distinct au sein de l'article L. 324-3 du code de tourisme et devraient en conséquence continuer à bénéficier de la limite à 188 700 € et de l'abattement de 71 %.
- Notons que la création de ce nouveau point 1° bis (avec une limite à 15 000 €) au sein de l'article 50-0 du CGI a été opérée sans modification corrélatrice du 1° de ce même article (limite de 188 700 €) qui vise encore les locations meublées classées, ce qui contribue à en rendre la lecture malaisée.

Régime dérogatoire dans certaines zones

1-6

Les entreprises qui relèvent du régime micro-BIC bénéficient d'un abattement supplémentaire de 21 % pour le chiffre d'affaires afférent à leur activité de location de locaux classés meublés de tourisme (mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du CGI), lorsque ces derniers ne sont pas situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Cette majoration s'applique sous réserve que le chiffre

d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées n'excède pas au cours de l'année civile précédente 15 000 €.

Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement de minimis.

Modifications du régime fiscal de la location meublée *						
Versions	Catégorie de bien	Meublé				Non meublé
	Régime	Micro-BIC				Micro-foncier
	Statut / classement	Habitation	Chambres d'hôtes	Tourisme		
				Classé**	Non classé	
Situation avant la loi de finances	Limites d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 77 700 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %
Situation après la loi de finances	Limites d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 15 000 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 %**	30 %	30 %

\* Tableau issu du rapport de la Commission des finances à l'Assemblée nationale, rapport n° 1994 (aménagé par nos soins) ([https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion\\_fin/116b1994-v1\\_rapport-fond.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion_fin/116b1994-v1_rapport-fond.pdf)).

\*\* Les loueurs de meublés de tourisme classés, demeurant visés par le 1° de l'article 50-0 du CGI, devraient en conséquence pouvoir bénéficier des limites et de l'abattement applicables avant l'intervention de la loi de finances pour 2024. Le taux d'abattement sera en outre majoré de 21 % pour les classés de tourisme en zone détendue, sous réserve de la limite de 15 000 €.

## Précisions et interrogations sur l'entrée en application de la mesure

1-7

À défaut de date d'entrée en vigueur spécifique, la mesure s'applique pour la détermination de l'impôt sur le revenu 2023 (loi art. 1).

L'application stricte de cette mesure devrait conduire certains contribuables à déclarer sous un régime réel BIC les revenus 2023 qu'ils pouvaient légitimement escompter déclarer au titre de 2023 sous un régime micro.

Ainsi, si un contribuable disposant, pour son activité de meublés de tourisme non classés, de recettes inférieures à 77 700 € en 2022 pouvait valablement envisager une application du régime micro-BIC pour ses revenus 2023, la réforme le contraint à relever d'un régime réel et à devoir tenir une comptabilité commerciale pour ses revenus 2023 dans un laps de temps très court.

De même, un tel contribuable a pu, courant 2023, formuler une option pour l'application d'un régime réel. Fin 2023 avec la réforme, non seulement son option « tombe » mais la réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité et d'adhésion à un organisme de gestion agréé qu'il pouvait envisager ne lui est plus ouverte (le bénéfice de cette mesure étant réservé aux contribuables relevant d'un régime micro et optant pour un régime réel) (CGI art. [199 quater B](#)).