



Date de parution: 25/01/2024

PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Fiscal / Patrimoine

BIC - IS / Investissements immobiliers

10 - Micro-BIC et meublés de tourisme : en plein brouillard

Florent Belon

Responsable de l'expertise ingénierie patrimoniale

Olifan Group

florent.belon@olifangroup.com

Les meublés de tourisme, notamment en zones tendues, sont la cible de toutes les critiques. Le régime micro-BIC, issu de la loi de finances pour 2024, est fortement dégradé pour les meublés de tourisme non classés (seuil annuel de recettes de 15 000 € et abattement forfaitaire de seulement 30 %).

Le régime applicable aux meublés de tourisme classés est confus en raison de graves maladresses de rédaction et de la procédure législative.

Le Gouvernement a déclaré qu'il allait opérer des modifications. En principe il n'y aurait pas de changement pour les revenus 2023.

Ces changements concernant le régime micro auront des conséquences sociales (micro social) et pour certains loueurs soumis au régime réel (réduction pour frais de comptabilité).

Par ailleurs, une remise à plat de la fiscalité locative est annoncée, la location meublée devrait être concernée.

Meublé de tourisme en zone tendue : la cible de toutes les critiques publiques

10-1

Depuis de nombreux mois, l'orage tourne et gronde au-dessus des têtes des loueurs en meublé de tourisme dans les zones tendues en matière d'accès au logement (décret [2013-392](#) du 10 mai 2013, modifié ;

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823>

- <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>).

Après un rapport de juin 2022 de l'Inspection Générale des Finances, les déclarations du Ministre du logement le 25 octobre 2022, et un dernier rapport en juillet 2023 d'un groupe de travail inter-ministériel ayant associé les collectivités locales, les textes de loi ont suivi.

Si l'on retrouve de nombreuses dispositions réglementaires relatives au droit de l'urbanisme, inscrites dans la proposition de loi transpartisane « Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue », dont la dernière version du texte a été adoptée en commission de l'Assemblée nationale en date du 29 novembre 2023, un volet fiscal l'accompagne.

Et ce n'est pas le documentaire « Complément d'enquêtes », diffusé le 11 janvier 2024, certes toujours aussi caricatural et au discours toujours aussi collectiviste, qui va faire retomber la pression politique.

Une procédure législative lors de la loi de finances pour 2024 peu orthodoxe

10-2

Les parlementaires n'ont pas attendu la proposition de loi mentionnée ci-dessus pour introduire des dispositions fiscales pénalisant les locations de meublé de tourisme.

Ainsi, un amendement avait été adopté le 12 octobre en Commission des finances de l'Assemblée nationale (amendement I-CF2778, https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF2778.pdf).

Le Gouvernement, à l'occasion de la procédure du 49, alinéa 3 de la Constitution, avait modifié sensiblement la rédaction retenue. Le dispositif était plus simple et la réduction des avantages moins marquée (amendement I-5117, <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/AN/5117.pdf> ; voir FH 4011, § 1-79).

Le Sénat a proposé sa propre rédaction du texte, qui, elle aussi devait être promise au statut de victime de la procédure de 49, alinéa 3 de la Constitution... Sauf que le texte de loi soumis par le Gouvernement a retenu cet article sans modification.

Postérieurement à cet engagement de responsabilité, le Gouvernement a toutefois indiqué qu'il s'agissait en réalité d'une erreur et qu'il avait l'intention de revenir sur les votes du Sénat, ce qu'il s'engage à faire dans un texte ultérieur.

Cette pratique démontre une fois de plus que l'utilisation de la procédure prévue à l'article 49, alinéa 3, n'a pas seulement pour effet un dessaisissement du Parlement : l'absence de débat aboutit à la production d'un texte sur lequel le Gouvernement lui-même n'a pas de maîtrise. Enfin, le rapporteur général

s'étonne du fait que certaines sources du ministère de l'économie et des finances indiquent que « la disposition n'a pas vocation à s'appliquer dans l'intervalle », ce qui contreviendrait à l'application de la loi. No comment.

Que dit le texte issu de la loi de finances pour 2024 ?

10-3

L'article 50-0 du CGI relatif au régime micro-BIC est aménagé (loi [2023-1322](#) du 29 décembre 2023, art. 45 ; CGI art. [50-0](#), 1.1° bis nouveau).

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions concerne les revenus 2023 car il n'est pas prévu de disposition expresse la reportant aux revenus 2024. En effet, les revenus d'une année civile sont imposés par défaut selon les dispositions en vigueur au 31 décembre, le revenu étant constaté le 31 décembre. Il s'agit du principe de la petite rétroactivité fiscale.

Il y a consensus pour constater que la fiscalité des meublés de tourisme non classés est fortement dégradée. Ainsi, le seuil de recettes passe de 77 700 € à seulement 15 000 € et le taux d'abattement est aligné sur celui du régime micro-foncier, soit 30 % (CGI art. [32](#)).

On relèvera qu'en micro-foncier sont déclarés les loyers hors charges alors que dans la notice de l'impôt sur le revenu ainsi que dans sa brochure pratique l'administration énonce qu'en cas de location meublée les loyers charges comprises doivent être déclarés, ce qui peut dans certains cas être très pénalisant, notamment en cas de logement en copropriété dont les charges locatives peuvent être très élevées proportionnellement au loyer.

En revanche, il y a divergences au sujet des meublés de tourisme classés.

En effet, si le texte de l'article 50-0 du CGI introduit une disposition dédiée aux meublés de tourisme (visés au 1°bis du 1), le texte contient toujours au 1° du 1 une référence aux meublés de tourisme classés qui les inclut au 1° disposant de seuils de recettes et de pourcentage d'abattement le plus favorable, soit 71 %.

Ainsi, certains commentaires estiment que le seuil de recettes pour les meublés de tourisme classés est maintenu à 188 700 €, quand d'autres alignent le meublé de tourisme classé sur le meublé de tourisme non classé et d'autres encore considèrent que le meublé de tourisme classé conserve à la fois le seuil de recettes et le pourcentage d'abattement en vigueur jusqu'alors.

Si on retient une lecture littérale du texte, il faudrait convenir que rien ne change pour les meublés classés... et qu'ils profitent même, lorsqu'ils se trouvent en zone non tendue et que leurs recettes annuelles sont inférieures à 15 000 €, d'un bonus de 21 points, portant l'abattement à un taux de 92 % !

Si on s'appuie sur l'exposé des amendements sénatoriaux, ceux-ci sont bien différents : « [...] maintenir un régime dérogatoire dans les zones rurales en prévoyant, comme le propose le Gouvernement, un abattement

supplémentaire de 21 %, soit un taux d'abattement de 51 % dans la limite de 15 000 € de recettes ».

On relèvera néanmoins que les meublés de tourisme classés sont officiels et qu'ils ne concernent donc en principe pas les locations de courte durée en infraction avec les règles locales d'urbanisme tant décriées (c. constr. et hab. [art. L. 631-7](#) et s.).

Meublés de tourisme et régime micro-BIC (CGI art. 50-0)					
Meublé de tourisme		Rédaction antérieure	Rédaction loi de finances 2024, volonté Sénat	Rédaction loi de finances 2024, lecture littérale	
Non classé	Seuil de recettes	77 700 €	15 000 €		
	Abattement	50 %	30 %		
Classé (hors cas ci-dessous)	Seuil de recettes	188 700 €	15 000 €	188 700 €	
	Abattement	71 %	30 %	71 %	
Classé en zone non tendue sous réserve de recettes < 15 000 €	Seuil de recettes	188 700 €	15 000 € par définition	15 000 € par définition	
	Abattement	71 %	51 %	92 %	

Qui sont les loueurs de logements de tourisme ?

10-4

Les logements concernés sont des « appartements, villas et studios meublés » (c. tourisme [art. L. 324-1-1](#)).

Ne sont ainsi pas concernés les loueurs de logements touristiques de type mobil-home, caravanes, yourtes, roulottes, cabanes dans les bois et autres hébergements exotiques.

Le logement doit également être « à l'usage exclusif du locataire » ce qui exclut les locations de chambres au sein d'un logement.

À quelle sauce seront réellement mangés les loueurs en meublé de tourisme ?

10-5

Nous l'avons vu, la rédaction actuelle est une erreur rédactionnelle du Gouvernement. Mais que veut-il faire ?

Si l'on reprend la version du texte retenu lors de la première procédure de l'article 49, alinéa 3 il serait celui ci-dessous :

Meublés de tourisme, évolutions possibles			
Meublé de tourisme	Rédaction antérieure	Rédaction loi de finances 2024, volonté Sénat	Rédaction à venir du Gouvernement

Non classé	Seuil de recettes	77 700 €	15 000 €	77 700 €
	Abattement	50 %	30 %	50 %
Classé (hors cas ci-dessous)	Seuil de recettes	188 700 €	15 000 €	77 700 €
	Abattement	71 %	30 %	50 %
Classé en zone non tendue – seuil de recettes spécifique	Seuil de recettes	188 700 €	15 000 €	50 000 €
	Abattement	71 %	51 %	71 %

Le Gouvernement peut au travers de l'administration publier des commentaires opposables (LPF art. [L. 80 A](#)), à l'occasion d'une réponse ministérielle ou au sein du BOFiP ([BOFiP-SJ-RES-10-10-10-§§ 160 et 200-04/03/2020](#)), qui, bien qu'illégaux, assureraient une sécurité au contribuable.

Le loueur en meublé de tourisme non classé ne verrait ainsi aucune pénalisation de ses revenus 2023, et on l'espère de 2024.

Cette mesure serait légitime, le loueur en meublé de tourisme classé ne serait alors pénalisé que sur ses revenus 2024, évitant ainsi une rétroactivité économique critiquable. Comment aurait-il pu opter en 2023 pour un régime réel, in fine plus favorable, alors que la date limite d'option était antérieure à la présentation de la loi de finances pour 2024 qui a modifié les règles du jeu !

La régularisation légale du texte serait opérée en 2024 pour les revenus 2024, possiblement dans la loi de finances pour 2025 ou encore dans la proposition de loi « Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue » dans laquelle les députés ont également proposé une réforme du régime micro...

Ces entorses au Droit et à la procédure législative ne sont pas nouvelles. Il y a 10 ans, la réforme des plus-values immobilières était entrée en vigueur avant la loi, suite à une circulaire, dans des conditions encore plus scabreuses !

En revanche, les commentaires administratifs ne peuvent pas alourdir la fiscalité. Les juges se prononceront uniquement à la vue des textes ([BOFiP-CTX-DG-20-10-10-§ 120-25/06/2014](#)). En outre, les commentaires peuvent faire l'objet de contestations, notamment via une procédure pour excès de pouvoir ([BOFiP-CTX-DG-20-10-10-150-25/06/2014](#) ; [BOFiP-CTX-REP-12/09/2012](#)).

Cela fut le cas avec la foire aux questions illégales au sujet du fonds de solidarité COVID (<https://olifangroup.com/location-meuble-et-fonds-de-solidarite-crise-covid-19-eligible/>).

Des loueurs en meublé de tourisme classé pourraient ainsi revendiquer une application littérale du texte de loi pour les revenus 2023 et donc possiblement le taux de 92 % d'abattement. L'enjeu semble néanmoins limité et il est peu probable que les contribuables concernés s'en saisissent.

Quelle date pour la sortie du régime micro ?

10-6

Un des éléments importants de ces modifications est l'abaissement du seuil de recettes.

Le régime micro-BIC est applicable en principe au titre d'une année civile si le chiffre d'affaires de l'année civile précédente ou de la pénultième année n'excède pas le seuil applicable prévu ([BOFiP-BIC-DECLA-10-10-10-§ 30-01/06/2018](#)).

Si l'on devait retenir cette règle à l'abaissement du seuil de recettes des loueurs en meublé de tourisme, le régime micro serait maintenu 2 ans à compter de l'année d'abaissement des seuils. Ceci serait potentiellement intéressant pour les loueurs de meublés de tourisme classés, soumis aux cotisations sociales, qui bénéficient d'un taux de prélèvement au titre du micro-social très avantageux à 6 %, qui n'est pas remis en cause par la réforme (c. séc. soc. [art. L. 613-4](#)).

À ma connaissance, la seule baisse antérieure des seuils du régime micro était celle de la réforme de la loi de finances pour 2009 qui avait transféré l'activité de location meublée, autre que celle de tourisme classée, au seuil le plus faible. Les commentaires administratifs de l'époque ne l'avaient pas traité de façon expresse et la pratique avait considéré une perte du régime micro immédiate la première année de dépassement (BOI 4 F-3-09 du 28 juillet 2009, <http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2009/4fepub/textes/4f309/4f309.pdf>).

Il est vrai que la période transitoire vue ci-avant a pour objet d'accompagner une croissance de l'activité de l'entreprise, ce qui est une situation sensiblement différente de celle d'un abaissement de seuil applicable à l'activité.

Si l'on souhaite bénéficier d'un régime micro-social sans relever du régime micro-BIC, on pourra alors se tourner vers le régime optionnel micro-URSSAF (c. séc. soc. [art. L. 311-3](#), 35°). Le montant des cotisations sociales est similaire à celui du micro-entrepreneur.

Quels impacts pour les loueurs au réel ?

10-7

De nombreux loueurs de meublé de tourisme iront donc gonfler les rangs des loueurs au réel, astreints à la tenue d'une comptabilité commerciale, chassés du régime micro par l'abaissement du seuil de recettes ou cherchant un revenu imposable plus faible que celui donné désormais par un abattement forfaitaire familial.

Mais même au régime réel la réforme risque de les impacter.

En effet, les loueurs de meublé de tourisme seront possiblement également impactés ! Il existe une réduction d'impôt sur le revenu qui bénéficie aux contribuables qui, de droit, relevaient du régime micro et qui ont opté pour le régime réel et adhéré à un centre de gestion agréé (CGI art. [199 quater B](#) ; [BOFiP-IR-RICI-10-01/06/2018](#)). L'abaissement des seuils de recettes rend de nombreux loueurs, de droit, au régime réel et donc non éligibles à la réduction.

La suite ?

10-8

La proposition de loi « Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue » devrait poursuivre son chemin au Parlement.

Elle contient des dispositions fiscales, notamment, en son article 4, l'intégration des amortissements déduits fiscalement dans la plus-value brute des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) en cas de cession de meublés de tourisme. Cette disposition avait été introduite dans le projet de loi de finances pour 2024 par les députés pour l'ensemble des locations meublées, avant d'être sortie du texte par la rédaction issue de l'article 49, alinéa 3.

Par ailleurs, c'est bien la fiscalité tout entière du loueur en meublé qui risque à terme d'être remise en cause, et non seulement le régime micro ou le traitement du loueur en meublé de tourisme.

Le Gouvernement a déclaré souhaiter une mission parlementaire consacrée à une réforme globale de la fiscalité des revenus immobiliers locatifs avec comme aboutissement des dispositions dans le projet de loi de finances pour 2025.

Le Conseil des prélèvements obligatoires a également rendu un rapport en novembre 2023 au sujet de la fiscalité des revenus locatifs où est réaffirmée la piste déjà mentionnée dans un rapport de janvier 2018 de mettre fin au régime particulier de la location meublée qui s'intégrerait alors au sein des revenus fonciers (<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-12/20231218-Fiscalite-du-logement-rapport-particulier-2.pdf>). En compensation, la soumission à la CFE serait sans doute supprimée, et des dispositifs « grand-père » introduits, vraisemblablement en faveur des résidences services relevant de baux commerciaux.

Nous verrons si cela reste à l'état de rapport, comme de nombreux autres sujets, ou non. Dans tous les cas, un investisseur doit être attentif à l'actif qu'il acquiert, ici un logement, et non motiver un investissement seulement par un régime favorable qui peut être modifié d'un trait de plume.

Si l'investissement est bon, il le restera malgré le changement fiscal, et il existe bien souvent des remèdes qu'un bon conseiller fiscal saura apporter.