



La location meublée touristique: les nouvelles règles du jeu

Actualité législative publié le 26/02/2025, vu 230 fois, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

La chasse au Air-BNB continue!! Les autorités ont décidé de réduire au maximum cette pratique, qu'elles jugent contraire à leur politique du logement. Entre hausse de la fiscalité et multiplication des contraintes, faisons le point.

La loi le Meur, du 19 novembre 2024, est venue réformer en profondeur le régime de la location meublée touristique. Dans le contexte d'instabilité juridique que l'on vit actuellement, il n'est pas exclu qu'elle fasse l'objet de nouveaux ajustements dans un futur plus ou moins proche. Nous vous conseillons donc de rester vigilants.

Ø LA LOCATION MEUBLEE TOURISTIQUE, C'EST QUOI ?

Par location meublée touristique, on entend la mise à disposition à titre onéreux d'un logement à la journée, à la semaine ou mois, à un locataire qui n'y élit pas domicile. C'est ce que l'on appelle communément le « Air BNB ».

Ø UNE FISCALITE MOINS ATTRACTIVE

Il existe deux régimes fiscaux possibles lorsque l'on pratique la location meublée non professionnelle (LMNP) : le régime du micro BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et le régime du réel.

Le micro BIC est le plus simple : on déclare l'intégralité des recettes encaissées, et un abattement est appliqué sur ces recettes, sans justificatif.

Le réel prévoit au contraire la déduction de charges, réellement acquittées, ou virtuelles (déduction d'un amortissement), sur la base de justificatifs.

En cas de vente d'un bien en LMNP, jusqu'à présent, les vendeurs bénéficiaient du régime des plus-values des particuliers (exonération de la plus-value à l'IR au bout de 22 ans et aux prélèvements sociaux au bout de 30 ans). Les amortissements pratiqués n'étaient pas réintégrés.

Ce qui change à compter des **revenus encaissés en 2025** (donc à déclarer en 2026) :

1) Des abattements et des seuils revus à la baisse pour les BIC

Attention : les nouveaux seuils, revus à la baisse, peuvent vous faire « tomber » sous le coup du

régime du réel alors que vous n'en releviez pas jusqu'à présent. Il faut impérativement dans ce cas vous rapprocher d'un expert-comptable, pour éviter toute sanction (amende, réintégration)

2) La réintégration des amortissements pour le calcul de la plus-value à la revente (réel et micro)

Pour toutes les cessions à compter de l'entrée en vigueur de la loi, il faut désormais réintégrer l'amortissement pratiqué annuellement sur les revenus. Au réel, c'est aisé à voir. Au micro, c'est l'administration fiscale qui réintègre un amortissement fictif linéaire pour diminuer le prix d'acquisition et donc majorer d'autant la plus-value.

Sauf en cas de vente d'une résidence senior, étudiante ou EHPAD (pas de réintégration en ce cas)

En revanche, pour le moment, le régime des plus-values des particuliers continue de s'appliquer (IR 19% + 17,2% de prélèvements sociaux, après prise en compte d'un abattement pour durée de détention à partir de la 5^{ème} année de détention révolue. Hors éventuelle surtaxe pour plus-value supérieure à 50 000 euros)

Ø DE NOUVEAUX FREINS A LA LOCATION MEUBLEE TOURISTIQUE

1) Déclaration et autorisation préalable

Toutes les locations meublées touristiques, hormis celles que l'on pratique sur sa résidence principale sauf exceptions, nécessitent **a minima** une déclaration préalable auprès du maire de la commune.

La sanction est de 20 000 euros d'amende.

Dans certaines communes, au-delà de la déclaration, il faut une **autorisation préalable** (communes de plus de 200 000 habitants, ou situées dans les départements 92,93, 94, ou celles où l'obligation a été instaurée suite à un vote du conseil municipal, comme Menton, Le Cannet, etc). La sanction peut aller jusqu'à 100 000 euros d'amende.

2) L'obligation de DPE

Le Diagnostic de Performance énergétique est obligatoire en vue de la mise en location, même s'il s'agit d'une résidence principale louée occasionnellement en meublé touristique. Seuls les logements ayant une lettre inférieure à F pourront être loués (à partir du 1^{er} janvier 2034, le score devra être compris entre A et D).

3) L'information obligatoire du syndic pour les biens en copropriété

Tout copropriétaire qui déclare un meublé de tourisme à la mairie doit en informer le syndic, même s'il s'agit de sa résidence principale. Il s'agit d'une simple information, et non d'une autorisation. Néanmoins, pensez bien à vérifier si le règlement de copropriété autorise ce type d'activité.

4) La limitation du nombre de nuitées pour les résidences principales

Les résidences principales louées temporairement en location saisonnière avaient une limite de 120 nuitées par an. Désormais, les communes pourront décider de restreindre le nombre à 90 nuitées par an.

5) Des restrictions sur certaines constructions neuves

Les communes situées en zone tendue ou celles qui accueillent plus de 20% de résidences secondaires peuvent désormais délimiter, dans le PLU, des secteurs dans lesquels toutes les constructions neuves sont à usage de résidence principale. Cette « servitude de résidence principale » doit être expressément mentionnée dans les promesses et contrats de vente, ainsi que dans les baux d'habitation, à peine de nullité.

Les propriétaires concernés ne pourront donc louer leur bien en meublé touristique que dans la limite des plafonds de 120 à 90 jours, en fonction de la localisation.