

LOI DE FINANCES POUR 2024 ET LOCATION MEUBLÉE, QUEL BILAN ?

Le projet de loi de finances pour 2024 présenté par le gouvernement fin septembre 2023 ne comportait pas de mesures fiscales révolutionnaires pour les particuliers, et notamment en matière de location meublée.

Pourtant, une batterie d'amendements déposés par la suite au cours des débats sur ce projet laissait penser que cette loi pouvait aboutir à une violente réforme du régime fiscal dont bénéficient ces loueurs, dont le profil n'est pas homogène.

Ces débats s'inscrivent dans un climat de défiance politique à l'égard du marché des locations meublées saisonnières facilitées par des plateformes comme Airbnb ou Abritel, défiance qui trouve un écho particulier à l'approche des Jeux Olympiques et de l'effet d'aubaine que va créer l'inflation des prix sur cette période.

• Pour rappel, le régime fiscal des loueurs en meublé présente les possibilités suivantes :

- ▶ Un **régime simplifié**, conduisant à ne se voir taxer que sur 50% de ses recettes lorsque ces dernières sont inférieures à 77 700 €, ou sur 29% seulement lorsque le logement est classé en « meublé de tourisme » (le plafond des recettes étant porté en ce cas à 188 700 €).

À titre d'exemple, le même régime simplifié pour les locations nues n'offre qu'un abattement de 30% (taxation sur 70% des recettes) et jusqu'à 15 000 € de recettes annuelles seulement.

- ▶ Un **régime normal**, conduisant à déterminer un bénéfice de nature commercial, taxable en fonction des produits et charges réelles de la location, ces charges incluant un amortissement de la construction et du mobilier dont la déduction peut permettre de ramener le bénéfice à néant, la fraction non déduite pouvant être reportée indéfiniment dans le temps.

Cet amortissement constitue le principal avantage de ce régime comparé à la location nue, dont les charges réelles déductibles sont par ailleurs à peu près similaires.

De plus, lorsque le loueur n'est pas professionnel (plus de 23 000 € de recettes et aucun revenu professionnel supérieur à celles-ci), la plus-value réalisée lors de la vente du bien loué est soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers, sans que les amortissements déduits au cours de l'exploitation ne fassent l'objet d'aucune taxation.

L'intérêt de ces régimes dans le paysage de la fiscalité immobilière n'est pas négligeable puisque tant les bénéficiaires des locations meublées que ceux des locations nues sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux à un taux global qui atteint déjà 47% lorsque le loueur a par ailleurs plus de 27 500 € de revenus (le taux maximum pouvant être de 66%) !

• **Les premiers amendements adoptés afin de réformer ces régimes visaient ainsi :**

- ▶ Taxer les amortissements déduits au cours de l'exploitation, au moment de la cession du bien loué ;
- ▶ Abaisser les seuils de recettes au-delà desquels les régimes simplifiés ne s'appliquent plus ;
- ▶ Réduire le taux d'abattement des régimes simplifiés (jusqu'à les ramener au niveau des locations nues) ;

La difficulté de s'attaquer globalement à l'activité de location meublée réside dans le fait qu'elle concerne aussi des locations à usage de résidence principale qui sont plus que les bienvenues au sein d'un parc locatif privé de plus en plus tendu dans certaines zones urbaines, et des locations de tourisme en milieu rural, qui non seulement participent de la vitalisation de ces espaces mais assurent également un complément de revenus à des contribuables qui ne sont pas nécessairement très aisés.

Dans ce contexte, le gouvernement a exprimé son souhait de ne pas voir la fiscalité de la location meublée profondément réformée cette année par voie d'amendement, sans étude d'impact sur la fiscalité du logement en général, et alors que rien n'était prévu en ce sens dans le projet initial.

Pour autant, ce même gouvernement a (par erreur !) adopté jeudi 14 décembre dernier, par le biais de l'article 49.3, le contenu d'un amendement qui vient aligner le régime simplifié du loueur en meublé de tourisme sur celui de la location nue : 30% d'abattement (au lieu de 71%) et jusqu'à 15 000 € de recettes (au lieu de 188 700 €).

Cette erreur, qui pourrait être corrigée dans le cadre d'une prochaine loi de finances rectificative pour 2024, est néanmoins source d'incertitude et d'insécurité pour les contribuables concernés, qui pourraient à défaut d'une telle correction avoir intérêt à se tourner vers une option pour le régime réel d'imposition.



*Alors que la « Cours des comptes » a rendu ce mois de décembre son rapport
« Pour une fiscalité du logement plus cohérente »,
rendez-vous est certainement pris pour que, lors de la discussion du budget 2025,
la fiscalité des locations immobilières fasse l'objet d'une large réforme,
qui n'est souhaitable selon nous que si elle tient compte des différentes réalités que revêt la location
meublée tout en allégeant la taxation des locations nues, qui conduit actuellement à la raréfaction
des investissements locatifs et des logements disponibles pour l'habitat.*



Sevestre & Associés

71 avenue Marceau 75116 PARIS

T. 33 (0)1 53 57 90 10

info@sevestre-associes.com

www.sevestre-associes.com