

DOSSIER

La location meublée
de tourisme :
nouvelles règles

Les principales règles fiscales
en matière de transmission
du patrimoine privé

> La location meublée de tourisme : nouvelles règles

Depuis le début de l'année 2025, les propriétaires d'un logement meublé ou les investisseurs dans la location touristique s'interrogent sur les changements apportés par la Loi LE MEUR ou loi dite « anti-Airbnb ». Adoptée le 19 novembre 2024 par l'Assemblée Nationale, cette nouvelle réglementation modifie en profondeur le paysage de la location meublée en France.

Cette approche vise à rééquilibrer le marché entre résidences principales et locations de courte durée. Le législateur a donc choisi d'agir sur deux leviers : d'une part l'alourdissement de la fiscalité des meublés de tourisme, d'autre part le renforcement des municipalités sur les conditions de locations. Ces mesures, applicables au 1^{er} janvier 2025, impactent sensiblement les stratégies d'investissement ou de location.

La réforme : principe et contexte

> Principe

La chute du marché du logement neuf a largement motivé l'Assemblée Nationale à adopter la proposition de loi portée par la député Mme LE MEUR. De plus, le marché de la location a subi une forte tension et une mutation ces dernières années. Ainsi, la multiplication des locations saisonnières de courte durée, portée par l'essor des plateformes de location comme Airbnb, Booking ou Abritel, a réduit l'offre de logements permanents (location classique de longue durée).

> Les logements ou types de location visés par la réforme

Cette mesure s'applique dès lors que le bien est loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage. Toutes les locations meublées de tourisme entrent dans le champ de la réforme. Il s'agira principalement :

- des logements loués via des plateformes comme Airbnb ou Booking pour des séjours de courte durée.
- des immeubles qualifiés de résidence secondaire proposés à la location saisonnière dans les zones tendues (bord de mer, montagne...)

Enfin, la résidence principale est aussi visée dans la réforme dès lors qu'elle fait l'objet d'une location entrant dans le champ de la réforme.

AVANT LA LOI LE MEUR :

Pour bien comprendre les changements apportés par la loi LE MEUR, il est utile de présenter la situation précédant la réforme.

Régulation communale limitée et encadrement en copropriété restreint

Les communes avaient des outils limités pour réguler les locations meublées de tourisme, ce qui entraînait des difficultés dans les zones touristiques et les grandes villes. Les maires avaient peu de pouvoir pour contrôler le nombre de locations saisonnières et sanctionner les infractions.

Les règles relatives à la location de meublés de tourisme dans les copropriétés étaient souvent ambiguës, ce qui générait des conflits. Il était difficile, voire impossible, pour les copropriétés d'interdire ou de réglementer efficacement cette activité.

Fiscalité avantageuse

Le régime fiscal des revenus issus des meublés de tourisme était souvent considéré comme avantageux, tant en termes d'imposition sur les revenus qu'en matière de calcul sur les values-values immobilières en cas de revente.

DPE moins contraignant

Les exigences en matière de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) étaient plus souples pour les meublés de tourisme.

Nouvelles conditions et règles déclaratives

> Une déclaration préalable d'enregistrement auprès de la commune où se situe le bien

À compter d'une date ultérieurement fixée par décret (et au plus tard le 20 mai 2026), une déclaration préalable d'enregistrement est nécessaire auprès d'un téléservice national.

Cette formalité incombera à tous les bailleurs actuels de meublés touristiques, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non.

> Une autorisation permanente de changement d'usage

À compter d'une date ultérieurement fixée par décret (et au plus tard le 20 mai 2026), les contribuables souhaitant louer leur bien à titre de meublé de tourisme devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable de changement d'usage.

Cela s'applique, quelle que soit la situation géographique du bien, et même si le bien n'était pas à usage d'habitation (par exemple, un local commercial). Dès lors, l'obtention de l'autorisation sera conditionnée à la présentation du DPE dont le niveau restrictif sera progressif dans le temps, pour être compris entre A et D au 1^{er} janvier 2034.

> Le renforcement du pouvoir des communes

Les maires jouent un rôle accru dans la surveillance des infractions et leur sanction. Le non-respect de la nouvelle déclaration d'enregistrement ou le faux et usage de faux sera sanctionné par une amende administrative prononcée par la commune (maximum de 10 000 € pour le cas d'une non-déclaration et jusqu'à 20 000 € pour le cas avéré d'une fausse déclaration ou l'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement).

Enfin, les communes disposent de nouveaux outils pour réguler les meublés de tourisme, tels que la possibilité de mettre en place des quotas.

> Autres mesures

Logements insécurisés ou insalubres : les loyers d'un meublé de tourisme faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peuvent ne plus être payés suite à la publication d'un arrêté ou de son affichage en mairie, et ce jusqu'à la mainlevée.

Règlement de copropriété : les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024 devront systématiquement indiquer si les lots sont autorisés ou non à être loués en meublé de tourisme.

Les nouvelles règles fiscales et sociales

> Nouveaux seuils et abattements

Pour les propriétaires de logements locatifs meublés touristiques, les règles fiscales sont modifiées. Jusqu'alors, le contribuable pouvait opter pour le régime simplifié du micro-BIC, avec déclaration annuelle des recettes brutes sur la déclaration annuelle des revenus. Le seuil était favorable à ce système et bénéficiait d'un abattement fiscal avant impôt de 50 % à 71 % (selon le classement du logement). A présent, à la fois le seuil et l'abattement fiscal de ce régime sont abaissés selon les contions de location.

> Conséquences d'un dépassement du nouveau seuil micro-BIC pour les logements non classés

Hormis les nouvelles activités créées en 2024 et 2025, le franchissement du nouveau seuil de 15 000 € sur 3 années consécutives entraîne l'imposition au régime réel BIC des revenus et la tenue d'une comptabilité commerciale. Afin de conserver le régime micro-BIC, le contribuable devra envisager de faire classer son logement, demande qui doit être adressée à un organisme agréé ou accrédité (liste disponible sur atout-france.fr). Après visite des lieux, l'organisme fixe un nombre d'étoiles et remet un certificat au loueur valable 5 ans.

Tableau des abattements pour durée de détention

TYPE DE LOCATION	LOYERS ENCAISSÉS DU 1 ^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024		LOYERS ENCAISSÉS À COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2025	
	Seuil de chiffre d'affaires annuel	Abattement forfaitaire	Seuil de chiffre d'affaires annuel	Abattement forfaitaire
Location meublée classique (RP du locataire)	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Meublée de tourisme <u>non classé</u>	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Location Meublée de tourisme <u>classé</u>	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Parahôtellerie	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %
Chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 € ou 77 700 €*	71 % ou 50 %

* Il existe un débat doctrinal sur l'activité de chambre d'hôtes, assimilée par certains comme de la parahôtellerie. Il s'agira de bien analyser au regard des prestations rendues dans quel « cadre » se rangent les chambres d'hôtes.

> Imposition des plus-values immobilières

Les nouvelles règles d'imposition des locations meublées en matière de plus-values immobilières ont été traitées dans notre dernière lettre de mars 2025. Pour rappel les logements exclus du nouveau dispositif d'imposition des plus-values immobilières des logements meublés sont :

- Les résidences universitaires, les résidences de service et les logements d'habitation destinés à l'accueil exclusif d'étudiants, de personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage, de personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou de personnes âgées de plus de 65 ans (résidence sénior).
- Les établissements qui accueillent des personnes handicapées.
- Les établissements délivrant des soins de longue durée et les établissements d'hébergement pour les personnes âgées (EHPAD).

> Nouvelles règles d'assiettes de cotisations à compter des revenus 2025

Il est rappelé que les cotisations sociales sont dues si le loueur est un LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) réalisant plus de 23 000 € de recettes issues de la location saisonnière.

De nouvelles règles d'assiette de cotisations s'appliquent à compter des revenus 2025 :

- Au régime réel, le chiffre d'affaires qui servira de base au calcul des cotisations sociales, sera comptabilisé après déduction des charges nécessaires à l'obtention du résultat, comprenant les amortissements et après application d'un abattement forfaitaire de 26 %.
- Au régime micro, l'assiette sera prise après application des nouveaux abattements issus de la réforme. Ainsi, les exploitants en location meublée classée seront redevables de cotisations sociales sur 50 % des recettes (et non plus sur 29 %) et les exploitants en location meublée non classée seront redevables de cotisations sur 70 % des recettes (et non plus sur 50 %).

> Les principales règles fiscales en matière de transmission du patrimoine privé

La transmission à titre gratuit est un sujet complexe qui englobe divers aspects juridiques et fiscaux. Que ce soit en matière de succession, de donation ou via les clauses bénéficiaires de contrat d'assurance-vie, la transmission du patrimoine est soumise à des règles fiscales spécifiques en France. Voici un rappel des principaux aspects à considérer.

Les principales règles fiscales

> Droits de Mutations à Titre Gratuit (DMTG)

Il s'agit des droits de transmission qui s'appliquent aux donations et aux successions. Le calcul de ces droits dépend de la valeur des biens transmis et du lien de parenté entre le donateur ou défunt et le bénéficiaire. Certains abattements sont communs aux successions et donations, quand d'autres sont spécifiques.

	ABATTEMENT	
	DONATION	SUCCESSION
Enfant, parent	100 000 €	
Epoux, pacsé	80 724 €	Exonéré
Frère, Sœur	15 932 €	
Neveu, nièce	7 967 €	
Petit-enfant	31 865 €	1 594 €
Arrière petit-enfant	5 310 €	1 594 €
Concubin, autre héritier	-	1 594 €

Après abattement, un barème progressif est appliqué, avec des taux variant selon la valeur des biens transmis. Pour les transmissions en ligne directe (parent, enfant et petit-enfant), les taux sont les suivant :

Barème en cas de succession et de donation en ligne directe

TRANCHE TAXABLE (EN EUROS)	TAUX D'IMPOSITION
Jusqu'à 8 072	5 %
De 8 073 à 12 109	10 %
De 12 110 à 15 932	15 %
De 15 933 à 552 324	20 %
De 552 325 à 902 838	30 %
De 902 839 à 1 805 677	40 %
Au-delà de 1 805 677	45 %

> Points importants :

Rappel des donations antérieures : les donations effectuées par le même donateur au même bénéficiaire au cours des 15 années précédant ces donations sont prises en compte pour le calcul des DMTG.

Exemple : M. DUPOND a déjà fait une donation en 2015 pour 40 000 € à son fils. Il souhaite faire une nouvelle donation de 100 000 € en 2025. Dans ce cas, il reste 60 000 € d'abattement disponible pour la nouvelle donation. Les 40 000 € complémentaires seront soumis aux DMTG.

Personnes handicapées : les personnes handicapées bénéficient d'un abattement spécifique de 159 325 euros, qui se cumule avec l'abattement en ligne directe.

Donations de sommes d'argent : les dons familiaux de sommes d'argent sont exonérés de droits de donation dans la limite de 31 865 € tous les 15 ans. Au jour de la transmission, le donateur doit être âgé de moins de 80 ans et le donataire doit être âgé de dix-huit ans révolus ou avoir fait l'objet d'une mesure d'émancipation. Ces dons de sommes d'argent doivent être consentis en pleine propriété et au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut, d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce ou par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce.

Le démembrement de propriété : un outil adapté à la transmission

> Principe

Le démembrement de propriété est une technique juridique qui consiste à séparer la propriété d'un bien en deux droits distincts :

- La nue-propriété : c'est le droit de posséder le bien et d'en disposer, mais sans en jouir.
- L'usufruit : c'est le droit de jouir du bien, c'est-à-dire de l'utiliser, de le louer, d'en tirer les revenus, mais sans en être le propriétaire.

Exemple : Un père donne à son fils la nue-propriété d'une maison, mais se réserve l'usufruit viager. Le fils devient propriétaire de la maison, mais il ne peut pas l'habiter ou la louer tant que son père est vivant. Le père, en tant

qu'usufruitier, peut habiter la maison, la louer et en percevoir les revenus. Au décès du père, le fils retrouve la propriété pleine et entière.

> Intérêts du démembrement de propriété :

Transmission anticipée du patrimoine : Le démembrement permet de transmettre un bien à ses héritiers avant son décès, tout en conservant l'usufruit pour ses propres besoins.

Optimisation fiscale :

Les droits de mutation en donation sont calculés sur la valeur de la nue-propriété. Celle-ci dépend de l'âge de l'usufruitier et se base sur un barème du code général des impôts (article 669 du CGI).

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
- de 21 ans	90 %	10 %
21 à 30 ans	80 %	20 %
31 à 40 ans	70 %	30 %
41 à 50 ans	60 %	40 %
51 à 60 ans	50 %	50 %
61 à 70 ans	40 %	60 %
71 à 80 ans	30 %	70 %
81 à 90 ans	20 %	80 %
+ de 91 ans	10 %	90 %

Exemple : un père âgé de 75 ans donne à son fils la nue-propriété d'une maison d'une valeur de 200 000 €, mais se réserve l'usufruit viager. Selon le barème fiscal, la valeur de la nue-propriété correspond à 70 % de la valeur initiale du bien donné, soit 140 000 €.

Dans un deuxième temps, au décès de l'usufruitier après l'instauration du démembrement, les droits de succession ne seront pas appliqués sur la part en usufruit (sans revalorisation de la nue-propriété). On dit que celui-ci s'éteint et « rejoint gratuitement » la nue-propriété.

Les spécificités fiscales de certains biens

> Biens ruraux loués par bail à long terme

L'abattement lié au bail rural à long terme est un avantage fiscal significatif dans le cadre de la transmission de biens fonciers agricoles. L'abattement s'applique aux biens ruraux (terres agricoles, bâtiments d'exploitation) loués dans le cadre d'un bail rural à long terme ou bien sur les parts sociales d'un groupement foncier agricole mettant à bail long terme la totalité des biens ruraux le composant.

Pour les baux à long terme conclus depuis le 1^{er} janvier 2025, la dernière loi de finances (2025) a relevé le plafond de l'abattement de 75 % à 600 000 € en cas de conservation des biens pendant 5 ans et à hauteur de 20 000 € en cas de conservation des biens pendant 18 ans (et non plus 10 ans). Au-delà de ces montants, l'abattement est toujours de 50 %.

Le bail rural doit être un bail à long terme, c'est-à-dire d'une durée minimale de 18 ans. Il faut aussi que le bail soit en cours au moment de la transmission. Dans le cadre d'une donation (et contrairement à une succession), lorsque le preneur est lui-même donataire, le bail devra être consenti depuis plus de deux ans.

Exemple : M. DUPOND a réalisé un bail long terme à son fils en septembre 2024. Pour bénéficier de l'abattement en cas de donation, celle-ci ne pourra être réalisée qu'à compter d'octobre 2026.

> Les règles spécifiques pour les contrats d'assurance-vie

Les sommes transmises par l'intermédiaire de l'assurance-vie sont considérées hors succession et ont un régime fiscal particulier selon la date de souscription, l'âge de l'assuré aux versements des primes et des montants versés ou transmis.

Date d'adhésion	Versement effectué avant le 13 octobre 1998		Versement effectué après le 13 octobre 1998	
	Avant 70 ans	Après 70 ans	Avant 70 ans	Après 70 ans
Avant le 20 novembre 1991	Exonération des capitaux transmis	Exonération des capitaux transmis	Abattement de 152.500 € par bénéficiaire, puis 20% jusqu'à 852.500 €, 31,25% ensuite	Abattement de 152.500 € par bénéficiaire, puis 20% jusqu'à 852.500 €, 31,25% ensuite
Après le 20 novembre 1991	Exonération des capitaux transmis	Primes versées, intégrées à la succession après abattement de 30.500 €. Les intérêts générés ne sont pas intégrés	Abattement de 152.500 € par bénéficiaire, puis 20% jusqu'à 852.500 €, 31,25% ensuite	Primes versées, intégrées à la succession après abattement de 30.500 €. Les intérêts générés ne sont pas intégrés

> Intérêts en matière fiscale

- Bénéficier sur les placements financiers d'un abattement supplémentaire en complément de droit commun de 100 000 €,
- Bénéficier d'une tranche plus étendue à 20 % via ce type de transmission, par rapport au barème de transmission classique. En effet la tranche à 20 % est limitée à 552 325 € dans le cas d'une succession dite classique et portée à 700 000 € dans le cadre du barème en assurance-vie.

- Profiter d'abattements importants pour des transmissions autres que celles en ligne directe (notamment entre oncles et neveux ou nièces ou entre personnes non parentes).

En conclusion, l'utilisation combinée des abattements classiques en cas de donation/succession et de ceux permis par l'assurance-vie permet d'établir une stratégie limitant le coût des transmissions.