

Résidence secondaire en France

Nouvelles règles applicables en matière de location meublée de tourisme

Au cours de cette dernière décennie, la location meublée de tourisme a connu un important développement grâce à une rentabilité attractive et à une fiscalité avantageuse. Ce phénomène s'est amplifié dans le sillage de l'essor des plateformes collaboratives, ce qui a donné lieu à de nombreux débats dans la classe politique française.

En effet, les locations dites « Airbnb » contribueraient selon certains élus locaux au dérèglement du marché locatif. Ainsi, en novembre 2023, la Première ministre en exercice, Madame Elisabeth Borne, a chargé la députée Annaïg Le Meur d'établir un rapport afin de renforcer le cadre juridique de ce type de location.

Ce rapport a débouché sur l'adoption d'une loi intitulée « loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale », plus communément appelée Loi « Le Meur ». Celle-ci est entrée en vigueur le 21 novembre 2024.

Cette loi a des impacts sur le plan administratif, mais également sur le plan fiscal. Elle est donc susceptible d'impacter nombre de propriétaires de résidences secondaires situées en France. Il convient de souligner que le régime fiscal applicable à ce type de location fait l'objet de débats et pourrait être de nouveau modifié dans le cadre d'une prochaine loi de finances.

Qu'est-ce que la location meublée de tourisme ?

Selon la loi, les meublés de tourisme sont « *des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle 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* ».

Ainsi, **tout propriétaire de résidence secondaire située en France faisant l'objet de location de courte durée entre dans la catégorie des meublés de tourisme**, que la location soit réalisée par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier ou non.

Quelles sont les nouvelles règles en la matière ?

Les rédacteurs de cette loi ont souhaité créer une « boîte à outils » mise à la disposition des Maires afin de réguler l'essor des meublés de tourisme dans leur commune. Les modifications suivantes sont ainsi à prendre en considération :

✓ Procédure de déclaration préalable

Avant l'entrée en vigueur de la Loi « Le Meur », tout propriétaire d'une résidence secondaire qui souhaitait mettre son bien en location de manière saisonnière devait en faire la déclaration préalable à la mairie.

Dorénavant, ces mêmes propriétaires devront effectuer une télédéclaration afin d'obtenir un numéro de déclaration (cette nouvelle obligation déclarative, dont les conditions devront être précisées par décret, sera applicable au plus tard le 20 mai 2026). Ce numéro d'enregistrement devra obligatoirement être communiqué aux plateformes collaboratives et les Maires pourront ainsi faire désactiver les annonces si un manquement réglementaire devait être constaté.

✓ Instauration de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation

Jusqu'il y a peu, le régime d'autorisation du changement d'usage s'appliquait automatiquement aux communes de plus de 200.000 habitants et à certaines communes dans certains cas bien spécifiques sur autorisation du préfet.

Désormais, chaque commune pourra décider de soumettre l'activité à un accord préalable de changement d'usage sans accord préfectoral mais sur délibération municipale et sous réserve que celle-ci soit motivée par un déséquilibre du marché locatif.

De surcroît, les communes pourront limiter le nombre d'autorisation à des quotas.

✓ Un contrôle de la copropriété

Jusqu'à présent, les copropriétés pouvaient interdire les locations de meublé de tourisme dans leur règlement par une décision prise à l'unanimité.

Désormais, le vote doit se faire à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix lorsque la modification du règlement de copropriété concerne l'interdiction de location des lots d'habitation autres que la résidence principale.

De plus, tout copropriétaire doit informer le syndic que son bien fait l'objet d'un enregistrement en tant que meublé de tourisme. Une fois informé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point relatif à l'activité de location de meublé de tourisme.

✓ En matière de performances énergétiques

Les biens situés dans les communes où la mise en location de meublé de tourisme est soumise à une autorisation de changement d'usage doivent présenter depuis le 21 novembre 2024, un diagnostic de performance énergétique (DPE) compris entre les classes A et E. Les biens classés en F et G se verront donc refuser le changement d'usage. Les scores devront être compris entre A et D à partir du 1^{er} janvier 2034.

A noter que les meublés de tourisme qui ne sont pas soumis à une autorisation préalable de changement d'usage ou qui l'ont déjà obtenue ne devront être en règle qu'à compter du 1^{er} janvier 2034.

✓ Concernant les nouvelles constructions

Les acquéreurs de nouvelles constructions en France devront être vigilants dans la mesure où la loi « Le Meur » permet désormais, dans les zones à forte tension en matière de logement, de délimiter dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs où ces constructions seront soumises à une obligation d'usage à titre de résidence principale.

Le contrat de vente devra cependant prévoir une mention expresse à ce sujet. A défaut, celui-ci pourra être frappé de nullité.

Le non-respect de ces nouvelles règles peut être sanctionné par de lourdes peines financières.

Et en matière de fiscalité ?

La Loi « Le Meur » inclut également un volet fiscal modifiant uniquement le régime d'imposition des revenus de location meublée.

Cette loi prévoit que **les revenus soumis au régime micro-BIC perçus en 2024 seront imposés selon l'ancien régime**, à savoir celui applicable avant la réforme apportée par la Loi de finances pour 2024, et les revenus perçus en 2025 se verront appliquer un nouveau régime d'imposition moins favorable. Le régime réel d'imposition demeure en revanche inchangé.

✓ L'imposition des revenus perçus en 2024

Les revenus perçus en 2024 pourront en principe bénéficier du régime micro-BIC favorable applicable avant l'entrée en vigueur de la Loi « Le Meur ».

Régimes	Meublé d'habitation et meublé de tourisme non classé	Meublé de tourisme classé et chambres d'hôtes	Régime réel d'imposition
Base imposable	Revenus bruts - Abattement forfaitaire de 50%	Revenus bruts - Abattement forfaitaire de 71%	Revenus bruts - Charges réelles et amortissements
Limite	77 700 € de CA	188.700 € de CA	Pas de limite
Imposition	<ul style="list-style-type: none"> Impôt sur le revenu : barème de l'impôt sur le revenu (*) + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), le cas échéant (**). Prélèvements sociaux : 17,2% (7,5% pour les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale de l'UE autre que le régime français) 		
Déclaration	<ul style="list-style-type: none"> Montant brut à déclarer dans une déclaration annexe n°2042-C-PRO 		<ul style="list-style-type: none"> Déclaration POI début pour obtention n° SIRET Déclaration BIC n°2031 SD Déclaration annexe 2042-C-PRO

(*) les non-résidents ne peuvent être imposés à un taux inférieur à 20%, sauf exception.

(**) La CEHR est due à partir de 250.000 € de revenu fiscal de référence pour les personnes seules et 500.000 € pour les personnes soumises à une imposition commune.

✓ L'imposition des revenus perçus en 2025

L'imposition des revenus perçus en 2025 soumis au régime micro-BIC sera nettement moins favorable qu'antérieurement.

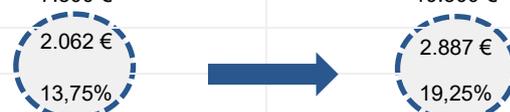
Régimes	Meublé de tourisme non classé	Meublé d'habitation, meublé de tourisme classé et chambres d'hôtes	Régime réel d'imposition
Base imposable	Revenus bruts - Abattement forfaitaire de 30%	Revenus bruts - Abattement forfaitaire de 50%	Revenus bruts - Charges réelles et amortissements
Limite	15.000 € de CA	77.700 € de CA	Pas de limite
Imposition	Pas de changement		
Déclaration	Pas de changement		

✓ Illustration des effets

Un propriétaire non-résident de France procédant à la mise en location de son logement (non classé) constatera les effets suivants selon le montant des revenus perçus :

○ Pour les recettes inférieures à 15.000 €

	Revenus 2024	Revenus 2025
Recettes annuelles	15.000 €	15.000 €
Abattement forfaitaire	50%	30%
Base imposable	7.500 €	10.500 €
Imposition	2.062 €	2.887 €
Pression fiscale	13,75%	19,25%



○ Pour les recettes supérieures à 15.000 €

En l'absence de classement du logement et dans l'hypothèse où le montant des revenus perçus serait supérieur à 15.000 €, le régime réel d'imposition applicable.

Il sera nécessaire d'introduire une déclaration de début d'activité afin d'obtenir un numéro SIREN (Système d'Identification du Répertoire des ENtreprises).

Ensuite, la déclaration de résultat des bénéficiaires industriels et commerciaux devra être introduite auprès du centre des impôts du lieu de situation du bien immobilier. Enfin, le résultat net devra être déclaré dans l'annexe à la déclaration d'impôt sur le revenu sur le formulaire 2042-C-PRO.

Il est donc vivement conseillé de prendre conseil auprès d'un expert-comptable lorsque les régimes forfaitaires ne sont pas applicables.

Date de publication : Janvier 2025

Banque Degroof Petercam SA
 Rue de l'Industrie 44 | 1040 Bruxelles
 TVA BE 0403 212 172 | RPM Bruxelles | FSMA 040460 A
 degroofpetercam.com

Ce document commercial est édité et distribué par Banque Degroof Petercam SA, dont le siège social est situé rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles (« Banque Degroof Petercam »).

Les informations contenues dans ce document sont uniquement destinées à des fins d'information générale et ne doivent pas être considérées comme consultation en planification financière dans le sens de la Loi du 25 avril 2014, ni comme tout autre conseil ou information personnalisée, ni comme une offre publique d'instrument(s) financier(s). L'information générale reprise dans ce document n'a pas de vocation à répondre aux situations, besoins ou questions individuelles. Ce document n'a pas pour but de donner une description exhaustive du contexte légal, de la jurisprudence ou de la doctrine, ni du/des service(s) financier(s) fourni(s) par la Banque Degroof Petercam. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer l'exactitude des informations contenues dans ce document et que la Banque Degroof Petercam a fait appel à des sources qu'elle juge fiables, la Banque ne peut garantir l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information reprise. Ni la Banque Degroof Petercam, ni ses sociétés liées, administrateurs, conseillers ou employés ne peuvent être tenus responsables de toute information incorrecte, incomplète ou manquante, ou de tout dommage direct ou indirect, perte, coût, réclamation ou autre dépense qui résulterait de l'utilisation de ce document, sauf en cas de faute intentionnelle ou de négligence grave.

Le présent document ne peut en aucun cas être copié ou divulgué sans autorisation préalable et écrite de la Banque Degroof Petercam. La Banque Degroof Petercam est autorisée par et sous la surveillance prudentielle de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, sous la supervision de la protection des investisseurs et des consommateurs de l'Autorité des services et des marchés financiers (Financial Services and Markets Authority – FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles. Editeur responsable: Banque Degroof Petercam.

*Adresse légale: Banque Degroof Petercam SA, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles
TVA: BE 0403.212.172 (RPM Bruxelles) - FSMA 040460 A*