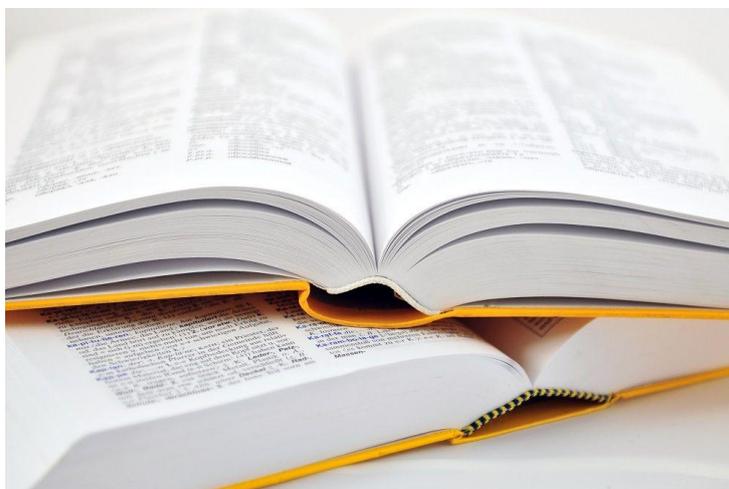


## La nouvelle donne pour les locations meublées 2025



Loi Le Meur (ou loi « anti-Airbnb »), nouveau calcul de la plus-value immobilière pour les LMNP, cotisations sociales ... retour sur l'actualité de la location meublée.

Les nouveautés de la location meublée en 2025 portent sur plusieurs points clés :

- **Loi Le Meur :**
  - dans le cadre d'une location de tourisme, que l'exploitant soit LMNP ou LMP, le seuil d'éligibilité au micro-BIC ainsi que les abattements forfaitaires applicables sont diminués ;
  - des formalités supplémentaires sont requises selon la situation du bien pour pouvoir réaliser de la location de tourisme.
- **Loi de finances 2025 :** pour les biens ayant fait l'objet d'une mise en location meublée non professionnelle (LMNP), les amortissements comptabilisés viennent dorénavant majorer la plus-value immobilière imposable, et ce y compris si le bien n'est plus loué au jour de la vente ;

- **en matière de cotisations sociales**, pour les LMP ou les LMNP réalisant plus de 23.000 € de recettes :
  - l'assujettissement à cotisations sociales pourrait durer jusqu'à la cessation de toute activité meublée, selon une lecture restrictive de l'URSSAF...
  - l'assiette des cotisations sociales change et fait l'objet d'un abattement forfaitaire de 26 % au régime réel.

## Les nouveautés de la loi Le Meur pour la location meublée de tourisme

### Modification des seuils et abattements micro BIC

#### Nouveaux seuils et abattements

Pour les propriétaires de logements locatifs meublés touristiques, les règles du micro-BIC, pour les loyers encaissés (ou courus, en cas de comptabilité d'engagement) changent à partir du 1er janvier 2025 :

Type de location	Loyers encaissés du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024		Loyers encaissés du 1er janvier 2025 au 31 décembre 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 %
Meublé de tourisme <u>non classé</u>	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme <u>classé</u>	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Parahôtellerie	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %
Chambre d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 € ou 77 700 € *	71 % ou 50 % *

\* Un débat doctrinal existe concernant la fiscalité applicable aux chambres d'hôtes. Pour certains auteurs, ces dernières doivent être soumises à la même fiscalité que les para-hôteliers, pour d'autres elles devraient bénéficier du seuil de 77 700 € et d'un abattement de 50 %. À notre sens, il revient d'effectuer une appréciation de fait pour qualifier cette activité de parahôtellerie ou non (LMP ou LMNP) au regard des prestations rendues.

### **Conséquences du franchissement du seuil de 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés**

Le franchissement du seuil de 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés, entraîne :

- l'imposition au régime réel BIC des revenus (excepté si l'activité a été créée en 2024 ou est créée en 2025)
- la tenue d'une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives).

Afin de conserver le régime micro-BIC, le contribuable peut faire classer son logement. La demande de classement doit être adressée à un organisme agréé ou accrédité (liste disponible sur atout-france.fr). L'organisme agréé ou accrédité visite les lieux, fixe un nombre d'étoiles et remet un certificat au loueur valable 5 ans.

### ***Nouvelles obligations déclaratives***

#### **Déclaration préalable d'enregistrement auprès de la commune**

À compter d'une date ultérieurement fixée par décret (et au plus tard le 20 mai 2026), une déclaration préalable d'enregistrement auprès d'un téléservice national incombera à tous les bailleurs de meublés de tourisme (qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non).

Démarche	Actuellement (loi Le Meur en vigueur certaines dispositions)	Au plus tard le 20 mai 2026 (décret à venir)
Déclaration préalable d'enregistrement auprès de la commune dans laquelle se situe le bien	Certaines communes (même RP du bailleur)  Particularités pour la résidence principale : <ul style="list-style-type: none"> <li>• location saisonnière de la RP limitée à 120 jours (ou 90 jours sur délibération de la commune);</li> <li>• suppression par les plateformes des annonces de RP dépassant le nombre de jours maximum.</li> </ul>	<b>Tout le territoire (téléservice national) pour tous les logements (même RP du bailleur)</b>

Le non-respect de la nouvelle déclaration préalable d'enregistrement incombant à tous les bailleurs de meublés de tourisme sera sanctionné par une amende administrative prononcée par la commune dont le montant ne pourra excéder 10 000 €.

La fausse déclaration ou l'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement sera sanctionnée par une amende pouvant atteindre 20 000 €.

### **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, quelle que soit la situation géographique de leur bien, faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable de changement d'usage même si leur bien n'était initialement pas à usage d'habitation (par exemple, s'il était un local commercial).

L'obtention de l'autorisation préalable de changement d'usage est conditionnée à la présentation d'un DPE dont le niveau est compris entre A et E. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, il devra être compris entre A et D.

Démarche	Actuellement (loi Le Meur en vigueur sauf certaines dispositions)	Au plus tard le 20 mai 2026 (décret à venir)	A compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2034
<p>Autorisation permanente de changement d'usage (= local qui bascule en location saisonnière)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communes (+/- 200 000 habitants) pour lesquelles le conseil municipal a mis en place cette autorisation motivée par le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements</li> <li>• <u>Changement d'usage</u> = local d'habitation qui bascule en location saisonnière</li> <li>• DPE entre A et E (donc DPE F et G exclus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Tout le territoire</u></li> <li>• <u>Changement d'usage = tout type de local (même commercial) qui bascule en location saisonnière</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DPE entre A et D (donc DPE E, F et G exclus)</li> </ul>

## Autres mesures (logements insécurisés ou insalubres, normes énergétiques, limites de zonage, règlement de copropriété)

Démarche	Actuellement (loi Le Meur en vigueur sauf certaines dispositions)	A compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2034
Logements insécurisés ou insalubres (Loi Le Meur du 19 novembre 2024, n° 2024-1039, art. 2)	Les loyers d'un meublé de tourisme faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité cessent d'être dus à compter du jour suivant l'envoi de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.	
Normes énergétiques (Loi Le Meur du 19 novembre 2024, n° 2024-1039, art. 3)	Les locaux loués en meublés de tourisme ne sont pas concernés par les obligations énergétiques	Les locaux loués en meublés de tourisme devront présenter une consommation d'énergie finale < 450kWh / m <sup>2</sup> / an
Limites de zonage (Loi Le Meur du 19 novembre 2024, n° 2024-1039, art. 5)	Certaines zones géographiques peuvent être règlementairement <u>dédiées à l'habitation à titre de résidence principale</u> à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit que la taxe sur les logements vacants (TLV) y soit applicable ;</li> <li>• soit que les résidences secondaires y représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.</li> </ul>	
Règlement de copropriété (Loi Le Meur du 19 novembre 2024, n° 2024-1039, art. 6)	Les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024, doivent systématiquement indiquer si les lots sont ou non autorisés à être loués en meublés de tourisme.	

## Nouveauté de la loi de finances pour 2025 : prise en compte des amortissements dans le calcul de la PVI des LMNP

Pour les cessions d'immeubles intervenant à compter du 15 février 2025, les amortissements pratiqués pendant les périodes de location meublée sont pris en compte pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers (LMNP).

### Qui est concerné ?

Cette reprise des amortissements dans le calcul de la PVI concerne les personnes qui sont ou ont eu la qualité de LMNP. En effet, les plus-values concernées sont celles réalisées sur les immeubles :

- qui sont en location meublée au jour de la cession ;

- qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession, mais l'ont été à un moment donné (exemple : une location meublée transformée en location nue).

Ce dispositif ne s'applique pas :

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

### **Nouveau calcul de PVI**

Pour le calcul des plus-values immobilières liées à un bien loué en meublé, l'assiette de calcul est la suivante :

Prix de cession – [Prix d'acquisition – amortissements déduits + travaux (réel ou forfait 15 %) + frais d'acquisition (réel ou forfait de 7,5 %)]

Les amortissements déductibles sont ceux admis en déduction en application de l'article 39, c'est à dire, dans la limite du montant correspondant à la différence entre le montant du loyer et de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (frais d'entretien, de réparation, d'assurances...) à l'exception des amortissements liés à des « dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives » qui ne sont pas déductibles. En d'autres termes, les différés d'amortissement (ou amortissements en report) n'ont pas à être réintégrés.

L'abattement forfaitaire de 30, 50 ou 71 % (selon le régime micro BIC applicable) est réputé tenir compte d'amortissements pratiqués selon le mode linéaire. Par conséquent, lors de la cession de l'immeuble, ces amortissements réputés déduits devraient venir en déduction du prix de revient. Il conviendrait alors de reconstituer un plan d'amortissement sur le passé pour déterminer leur montant.

Sur le montant de cette plus-value brute, on applique ensuite les abattements pour durée de détention du bien immobilier (IR et prélèvements sociaux) « classiques », propre aux règles des plus-values immobilières. Ainsi, la plus-value est totalement exonérée d'IR dès la 22<sup>e</sup> année et dès la 30<sup>e</sup> année pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette est soumise à l'IR à un taux forfaitaire de 19 % et aux prélèvements sociaux de 17,2 % (et éventuellement à la taxe supplémentaire de 2 à 6 % si la plus-value est supérieure à 50 000 €).

**Exemple :** Un contribuable a acquis un bien immobilier pour un montant de 250 000 € (200 000 € de bâti amortissable et 50 000 € de terrain). Il le donne en location meublée non professionnelle et le revend après 10 années. Ce bien immobilier est amorti sur 20 ans, soit un amortissement de 10 000 € par an. Le contribuable vend son bien pour un montant de 350 000 €.

	Avant réforme	Après réforme
Prix de cession	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
- Coût d'acquisition		
Prix d'acquisition	250 000	250 000
+ Forfait travaux (15%)	37 500	37 500
+ Forfait frais d'acquisition (7,5%)	18 750	18 750
- Amortissements	-	- 100 000
Total coût d'acquisition (= prix de revient)	<b>306 250</b>	<b>206 250</b>
Plus-value brute	43 750	143 750
Plus-value nette pour IR (abattement de 30 %)	30 625	100 625
Plus-value nette pour PS (abattement de 8,25 %)	40 141	131 891
<u>IR (19 %)</u>	<b>5 819</b>	<b>19 119</b>
<u>PS (17,2%)</u>	<b>6 904</b>	<b>22 685</b>
<u>Taxe additionnelle</u>	/	<b>2 081,25</b>
% fiscalité / prix de cession	3,64 %	12,54 %

## Cotisations sociales

### **... et location saisonnière (LMNP)**

#### **Quid en cas de cumul entre location meublée classique et location saisonnière ?**

Lorsqu'un loueur perçoit des recettes de location résidence principale et de location saisonnière, seules les recettes saisonnières seront soumises aux cotisations sociales.

Cependant, la position actuelle de l'URSSAF est de cumuler les différentes recettes (saisonnières et résidence principale) du foyer fiscal pour apprécier le seuil de 23.000 €.

#### **Et si le seuil repasse en dessous de 23 000 € ?**

En cas de recettes tombant en dessous des seuils, l'étude d'impact du PLFSS 2021 (page 44) précise que l'entrée dans le régime d'affiliation est définitive, même si le seuil d'affiliation de 23 000 € n'est plus atteint les années suivantes. Seul l'arrêt de la location permettrait, selon l'étude d'impact, de demander une radiation du régime d'affiliation.

Cette position est appliquée par l'URSSAF et a été confirmée par la Cour d'appel d'Amiens le 9 avril 2024. Selon elle, une fois assujetti à l'URSSAF, l'exploitant doit le rester tant qu'il poursuit son activité de location meublée, même si le seuil n'est plus atteint.

#### **Le recours à une agence professionnelle mandatée : une exception opposable à l'URSSAF ?**

Deux réponses ministérielles, datées respectivement du 10 juillet 2018 et du 22 mars 2022, abordent la question du régime social des exploitants de meublé de tourisme. Selon ces réponses, les loueurs qui mettent leur bien en location saisonnière par le biais d'une agence professionnelle bénéficiaire d'un mandat de gestion et soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet" ne sont pas soumis à cotisations sociales.

Ces réponses ministérielles développent une position qui ne figure pas dans la loi. De plus, les réponses ministérielles ne sont en principe pas directement opposables à l'URSSAF, sauf si elles sont publiées au Bulletin Officiel de la Sécurité Sociale (BOSS), ce qui n'est pas le cas ici.

### **... et nouvelle assiette ?**

Que l'exploitant soit LMP, LMNP en saisonnier ou encore para-hôtelier, l'assiette de calcul pour les cotisations dues au titre des revenus 2025 change.

En effet, l'assiette de calcul a été réformée. Elle est constituée du chiffre d'affaires après déduction des charges nécessaires à l'acquisition de ces résultats (hors exceptions précisées par décret), y compris après amortissements, et après application d'un abattement forfaitaire de 26 %.

Aussi, les loueurs en saisonnier au régime micro sont directement impactés dans la mesure où le revenu assujetti à cotisations sociales est le revenu net fiscal. Ainsi, les exploitants en location meublée classée qui demeurent au régime micro seront redevables de cotisations sociales sur 50 % de leurs recettes (et non plus 29 %).

### **Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?**

✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

☎ (33) 1 42 85 80 00