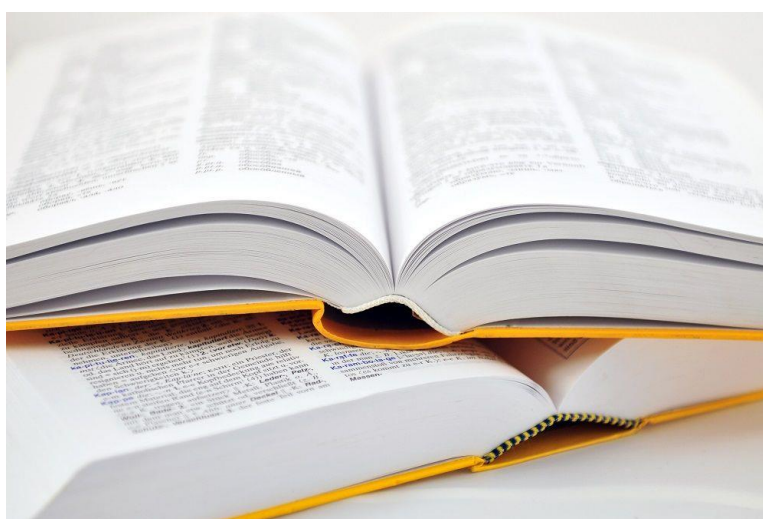


Quelle fiscalité pour la location en meublée en 2023 ?



Après les cafouillis législatifs et réglementaires, [chacun fait ... c'qui lui plait](#) ?

Par tolérance, les contribuables devraient pouvoir continuer d'appliquer les règles fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024 sur leurs revenus issus de la location meublée perçus en 2023.

La loi de finances pour 2024 a modifié les règles relatives à la location des meublés de tourisme classés et non classés avec un effet rétroactif aux revenus perçus en 2023.

Pour éviter une application rétroactive aux revenus 2023, l'administration fiscale admet que les contribuables puissent continuer à appliquer sur les revenus 2023 les dispositions fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024. En d'autres termes, le contribuable a le choix !

Attention toutefois : une saisine du Conseil d'Etat a été déposée dans le but d'annuler cette tolérance pour cause d'abus de pouvoir. ...

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Quelles règles selon la loi de finances 2024 ?

Pour rappel, la loi de finances pour 2024 a modifié la fiscalité des meublés de tourisme et plus précisément le seuil pour bénéficier du micro-BIC ainsi que les abattements applicables. Les nouvelles règles s'appliquent de manière rétroactive dès les revenus perçus en 2023.

Meublé de tourisme	Seuil Micro BIC	Abattement	
		CA loc. meublée	CA loc. meublée
		< 15 000 €	≥ 15 000 €
Non classé	15 000 €	30%	
Classé en zone tendue	188 700 €	71%	
Classé en zone non tendue	188 700 €	92%	71%

Quelle version choisir ?

L'administration fiscale donne la possibilité aux contribuables de choisir entre la version antérieure et postérieure à la loi de finances pour 2024 pour les revenus perçus en 2023. Les contribuables doivent alors arbitrer entre les deux versions pour conserver celle qui leur est la plus favorable.

Concrètement, les contribuables ayant intérêt à choisir les règles applicables dans la version antérieure à la loi de finances pour 2024 sont ceux ayant mis à la location des meublés de tourisme non classés en 2023. En effet, ces derniers pourront alors continuer de profiter du micro-BIC jusqu'à un chiffre d'affaires de 77 700 € pour un abattement de 50 % (contre 15 000 € pour un abattement de 30 % à partir des revenus perçus en 2024).

Cependant, les contribuables qui ont mis en location des meublés de tourisme classés en zone non tendue ET qui ont eu un chiffre d'affaires total de l'activité de location meublée inférieur à 15 000 € en 2023 ont, eux, intérêt de choisir les règles applicables depuis la loi de finances pour 2024 afin de profiter d'un abattement de 92 % en micro-BIC (contre 71 % avant la loi de finances).

Enfin, la fiscalité reste inchangée, quelle que soit la version choisie, pour les contribuables avec des meublés de tourisme classés (en zone tendue ou en zone non tendue) réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 15 000 € mais inférieur à 188 700 €. Ils bénéficient d'un abattement de 71 %.

Meublé de tourisme	Version du texte applicable	Seuil Micro BIC	Abattement	
			CA loc. meublée < 15 000 €	CA loc. meublée ≥ 15 000 €
Non classé	Avant le 29/12/2023	77 700 €	50%	
Classé en zone tendue	Avant ou après le 29/12/2023	188 700 €	71%	
Classé en zone non tendue	Après le 29/12/2023	188 700 €	92%	71%

De nouvelles règles en 2024 ?

La fiscalité des meublés de tourisme applicable sur les revenus perçus en 2024 (notamment ceux afférents aux Jeux Olympiques) reste incertaine. Une proposition de loi souhaite de nouveau modifier les seuils et abattements applicables en matière de location meublée de tourisme.

La tendance générale est donc à l'abaissement des seuils du micro-BIC, que le bien soit classé ou non. Il est alors probable que de nombreux contribuables passent, involontairement, du régime micro-BIC au régime réel.

Dans la pratique, en passant au régime réel, le contribuable doit tenir une comptabilité commerciale (encore appelé comptabilité d'engagement, où les recettes et les dettes engagées sont enregistrées). Il est alors essentiel de conserver les justificatifs comptables (factures de charges, travaux, honoraires, ...) afin de constituer la comptabilité.

De plus, la fiscalité des meublés de tourisme classés est devenue plus avantageuse que celle des meublés de tourisme non classés. Il est donc probable que les demandes de classement des meublés de tourisme augmentent, le délai de traitement pourra ainsi être plus important.

Enfin, les plafonds de prix de location pour bénéficier de l'exonération d'IR et prélèvements sociaux en cas de location ou sous-location en meublé d'une partie de sa résidence principale ont été rehaussés au titre de l'année 2024 : le plafond est de 206 € par m² en Île-de-France et 152 € dans les autres régions.

Pour prendre rendez-vous avec notre ingénieur fiscal et patrimonial :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00