

## LOCATIONS MEUBLÉES

### INFOS 2024

#### SEUILS MICRO BIC :

Pour les revenus 2023 (déclaration à établir en 2024), les seuils et les abattements afférents aux locations de tourisme ont été modifiés de la manière suivante par la loi de finances 2024 :

		Location de tourisme meublé (hors locaux classés et chambres d'hôtes)	Location de meublés de tourisme classés en zones tendues	Chambres d'hôtes
Avant LF 2024	SEUIL CA	77 700 € *	188 700 €	188 700 €
	ABATTEMENT MICRO BIC	50 %	71 %	71 %
Après LF 2024	SEUIL CA	15 000 €***	188 700 €	188 700 €
	ABATTEMENT MICRO BIC	30 %	71% **	71 %

\* seuils à l'année civile, et ramenés sur 12 mois

\*\* Majoration de 21% pour les meublés de tourisme classés hors zone tendue lorsque les recettes de l'année civile précédente sont inférieures à 15 000 €

\*\*\* ne concerne que les logements touristiques visés au 324-1-1 du code du tourisme

Afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure, l'administration admet, dans le cadre d'une mise à jour de sa base Bofip du 14 février 2024, que **les loueurs de meublés de tourisme non classés peuvent continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions de l'article 50-0 du CGI dans leur rédaction antérieure** à l'article 45 de la loi de finances pour 2024 ([BOI-BIC-CHAMP-40-20](#) n 55).

**TOLERANCE POUR LES REVENUS 2023** : les anciens seuils micro BIC s'appliquent avec toutes les incidences fiscales qui en découlent.

*Une proposition de loi transpartisane n°1176 (PL 1176) est en cours de discussion (votée en 1<sup>ère</sup> lecture à l'Assemblée Nationale le 29/01/2024) et pourrait venir remettre en cause les changements apportés au régime micro-BIC par la loi de finances 2024.*

#### TVA ET PARA-HOTELLERIE :

Les règles de taxation à la TVA des locations meublées sont redéfinies (*article 84 Loi de finances 2024*)

La loi distingue les prestations d'hébergement dans le cadre du secteur hôtelier et assimilé et les locations de logements meublés à usage résidentiel :

Secteur hôtelier et para-hôtelier – deux conditions à l'assujettissement à la TVA :

- **Séjour n'excédant pas 30 nuitées pour un même client (nouveau critère),**
- Fournir au moins 3 des quatre prestations suivantes : Petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, accueil même non personnalisé.

### Locations de logements meublés à usage résidentiel :

- Fournir au moins 3 des quatre prestations suivantes : Petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, accueil même non personnalisé (critère inchangé).

### PLAFONNEMENT de la CET et DEGREVEMENT :

Le taux de plafonnement de CET (CVAE + CFE) est fixé à 1,531 % de la valeur ajoutée pour 2024 (contre 1,625% en 2023). Les loueurs en meublés sont majoritairement redevables seulement de la CFE, puisque la CVAE n'est due que pour les entreprises réalisant plus de 500 000 € de chiffre d'affaires.

Au titre de l'exercice 2023, les loueurs en meublés peuvent bénéficier d'un **dégrèvement de CFE** lorsqu'elle est supérieure à **1,625 % de leur valeur ajoutée**. Cette **demande de dégrèvement pour 2023 doit être déposée au plus tard le 31 décembre 2024**, en envoyant au SIE dont dépend l'établissement principal le formulaire n°1327-CET-SD (si régime micro BIC, formulaire n°1327S-CET-SD).

Attention, le dégrèvement ne peut pas avoir pour effet de ramener cette taxe due à un montant inférieur à la cotisation minimale de CFE fixée par la commune dont dépend l'entreprise.

Voir texte [BOI-IF-CFE-40-30-20-30](#)

### CFE – LOCATION MEUBLEE AVEC BAIL COMMERCIAL

En conséquence des décisions du Conseil d'État du 28 juillet 2017 (CE, décision du 28 juillet 2017, n° 390092) et du 4 mai 2018 (CE, décision du 4 mai 2018, n° 402897), l'imposition à la cotisation foncière des entreprises (CFE) de l'activité de location et de sous-location d'immeuble est précisée.

La jurisprudence rendue en matière de taxe professionnelle qui, en cas de location en cascade, écartait l'assujettissement des bailleurs ne fournissant pas la prestation d'hébergement (CE, décision du 24 mars 2006, n° 269716) ne trouve plus à s'appliquer en matière de CFE.

L'administration fiscale a modifié sa doctrine en date du 8/11/2023 [BOI-IF-CFE-10-20-20-20](#) n°24

*Est comprise dans les activités imposables celle qui consiste, pour un loueur, à donner en location un logement garni de meubles à un preneur afin que celui-ci exerce lui-même, en le sous-louant à des tiers et pour son propre compte, la prestation d'hébergement, à raison de laquelle il est également redevable de la CFE. **Tel est le cas notamment des résidences financées par des investisseurs particuliers et gérées par des sociétés spécialisées (résidences services pour étudiants ou personnes âgées).***

**Aussi, les propriétaires de locations meublées, exploitées en résidences de services avec un bail commercial, deviennent redevables de la CFE, au même titre que le prestataire.**

**Ces modifications s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2024.**

### NON RESIDENTS – LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE :

Un non résident fiscal bailleur de biens immobiliers situés en France exerce son activité à titre professionnelle au sens de l'article 155 IV - 2 d CGI dès que le montant de ses revenus locatifs français sont supérieurs à 23.000 euros et qu'ils excèdent ses autres revenus de source française.

Une réponse du Ministère auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics publiée dans le JO Sénat du 04/01/2024 - page 23, vient confirmer que les revenus de source étrangère non imposés en France ne sont pas pris en compte pour établir une comparaison avec les revenus de locations meublées perçus.

[Voir réponse ICI](#)

## EXONERATION DE PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES NON RESIDENTS : Article 150 U II 2° du CGI

L'article 150 U II 2° du CGI prévoit une exonération de la plus-value immobilière des non-résidents lorsque les conditions suivantes sont réunies par le cédant :

### Conditions communes :

- être une personne physique non résidente au sens de l'article 4 B du CGI, membre de l'UE ou de l'EEE ayant signé une convention fiscale avec la France ;
- avoir eu une domiciliation fiscale continue en France de deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- réaliser une plus-value nette imposable maximum de 150 000 € dans la limite d'une résidence par contribuable.

### Conditions particulières :

- réaliser la cession au plus tard le 31/12 de la dixième année suivant le transfert de son domicile fiscal hors de France ;
- **avoir la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.**

Ce dernier critère est précisé par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 29 novembre 2023 (CE, 29/11/2023 n°466283).

Le juge de l'impôt admet, en effet, que **les locations occasionnelles, au regard de leur durée et de leur fréquence, ne sont pas de nature à remettre en cause le critère de la libre disposition du bien**, qui est la condition essentielle pour l'exonération de la plus-value d'un non-résident.

## IFI - LOCATION MEUBLEE PROFESSIONNELLE : EXONERATION DES BIENS PROFESSIONNELS -Rappel des conditions

Les biens professionnels de location meublée ne sont pas compris dans l'assiette d'imposition de l'IFI.

Dans un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de Cassation en date du 20/12/2023 (Cass. Com 20/12/2023 n°22-17.612), **le juge rappelle les critères de caractérisation de la professionnalité de la location meublée au sens de l'IR et de l'IFI.**

Si, dans les deux cas, le loueur en meublé professionnel doit réaliser des **recettes annuelles** tirées de l'activité de location meublée supérieures à 23 000 € (loyers acquis, y compris charges, taxes et remboursements de frais), la condition tenant à la prépondérance des revenus de location meublée par rapport aux autres revenus du foyer fiscal est différente :

### Au regard de l'IR,

La prépondérance des revenus de location meublée doit être appréciée par rapport aux **recettes** de location rapportés aux autres revenus nets professionnels du foyer fiscal, hors revenus la location meublée mais pensions de retraite comprises.

*Le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges ou abattements. Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus. Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global*

### Au regard de l'IFI,

La prépondérance des revenus de location meublée doit être appréciée par rapport au **bénéfice net annuel** généré par la location meublée rapportés aux autres revenus nets annuels professionnels du foyer fiscal, y compris le bénéfice tiré de la location meublée, mais à l'exclusion des pensions de retraite.

*Compte tenu des règles de territorialité applicables en matière d'impôt sur le revenu, pour les non-résidents, seuls les revenus de source française sont retenus*