



commission des
affaires
économiques

Proposition de loi

Marché locatif

(1ère lecture)

(n° 292)

N° COM-37

3 mai 2024

Adopté

AMENDEMENT

présenté par

M. HUSSON, rapporteur pour avis

ARTICLE 3

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article 50-0 du code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Le 1 est ainsi modifié :

1° Au 1°, remplacer les mots « aux 2° et » par le mot « au » ;

2° Le 1° bis est ainsi rédigé :

« 1° bis 23 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, autres que ceux mentionnés au 2° et 3° du III de l'article 1407 du présent code. »

3° Les cinquième à treizième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° bis et 2°, le régime défini au présent article n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite mentionnée au 1° et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités mentionnées aux 1° bis et 2° est inférieur ou égal aux limites respectives mentionnées aux mêmes 1° bis et 2°.

« Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1°, d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° bis. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

« Les plus ou moins-values mentionnées au cinquième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 duodecimes à 39 quindecimes, sous réserve des dispositions de l'article 151 septies. Pour l'application de la phrase précédente, les abattements mentionnés au sixième alinéa sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. »

4° Au quatorzième alinéa, après les mots : « au présent 1 », sont insérés les mots : «, à l'exception du seuil prévu au 1° bis »

B. – Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième »

II. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0 du code général des impôts, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « septième »

III. – Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2024.

Objet

Le présent amendement vise à rééquilibrer les régimes fiscaux applicables à la location nue et à la location meublée de tourisme, tout en conservant une incitation au classement pour les loueurs de meublés de tourisme. Il propose de maintenir un régime micro-BIC non pénalisant pour ceux qui y ont recours et simplifie le dispositif fiscal proposé, notamment en supprimant le zonage inopérant prévu par l'article et en s'alignant sur des plafonds existants.

Ainsi, il prévoit d'aligner le taux d'abattement du régime micro-BIC de la location de meublés de tourisme non classés sur le régime micro-foncier de la location nue, à savoir un abattement de 30 % du chiffre d'affaires. Les meublés de tourisme classés bénéficieraient d'un abattement de 50 %, qui permet de prendre en compte les charges supplémentaires du classement pour les propriétaires et de maintenir une incitation significative au classement.

Les hébergements classés seraient alignés sur le régime micro-BIC de droit commun, à savoir, associé à un abattement de 50 %, un plafond d'éligibilité fixé à 77 700 euros de chiffre d'affaires. Le régime dérogatoire dont ils bénéficiaient jusqu'en loi de finances pour 2024, à savoir un abattement de 71 % jusqu'à 188 700 euros de chiffre d'affaires, constituait en effet un avantage fiscal manifestement excessif.

Par ailleurs, l'amendement aligne le plafond du régime micro-BIC des meublés de tourisme non classés sur celui de la location meublée non professionnelle (LMNP), à savoir 23 000 euros de chiffre d'affaires.