

Une exception est survenue ▾

Espace pro ADN'CO



Adoption des nouvelles mesures de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale : un réel compromis!

Publié le 08/11/2024

JURIDIQUE MEUBLÉS RELATIONS INSTITUTIONNELLES

Pas moins de 2 ans de rencontres et mobilisations de notre fédération et de notre réseau avec les parlementaires ont permis d'aboutir à des mesures de consensus favorisant une politique du logement permanent tout en préservant l'économie touristique et la nécessaire qualification des meublés de tourisme.

Le 7 novembre, notre fédération a témoigné de sa satisfaction suite à l'adoption de la loi visant à "renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale" par un **communiqué commun avec la Confédération des Acteurs du Tourisme (CAT).**

Stéphane Villain a ainsi souligné : « *L'adoption de cette loi constitue une réponse équilibrée à l'engagement continu, au niveau national, d'ADN Tourisme et de ses adhérents, en faveur de la montée en qualification de l'offre. Conserver une différenciation dans l'abattement fiscal pour les meublés classés est une incitation forte pour les propriétaires à s'inscrire durablement dans une démarche de qualité. Parce qu'il crée un lien avec l'hébergeur, le classement est en effet un outil majeur des politiques touristiques. Les nouveaux dispositifs de régulation adaptés à chaque territoire apportent également une réponse attendue pour une meilleure interaction entre activité touristique et activité résidentielle. Ils répondent en cela à la logique d'hospitalité portée par la fédération et ses membres. Nos échanges fructueux avec la ministre Marina Ferrari, depuis sa prise de fonction, montrent combien les visions de l'État et des territoires convergent sur les questions de qualité et d'acceptabilité du tourisme.* »

Voici une synthèse des principales mesures :

1 - Le rapprochement des régimes fiscaux des locations de longue durée et des locations en meublés de tourisme et maintien d'une différenciation entre meublés classés et non classés afin de soutenir le classement :

Pour les revenus à percevoir en 2025 (à déclarer en 2026) :

- L'abattement dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme classés passe de 71 % à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 euros.
- Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement passera de 50 % à 30 % avec un plafond à 15 000 euros.

Il convient cependant de rester vigilants car le Gouvernement pourrait modifier ces nouvelles dispositions fiscales dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2025 qui sera définitivement adopté fin décembre 2024.

Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025) :

Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ». Cela neutraliserait le régime passé « par erreur » fin 2023 que le gouvernement avait contourné via une note finalement annulée par le Conseil d'Etat.

On reste donc sur les règles appliquées avant soit :

- Pour les meublés classés, un abattement de 71% avec un plafond à 188700 euros par an
- Pour les meublés non classés, un abattement de 50% avec un plafond à 77700 euros par an

2 - De nouvelles exigences en matière de rénovation énergétique et de Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- **Les nouveaux meublés de tourisme** (hors résidence principale) seront désormais soumis au même calendrier que les locations ordinaires. Il s'agit d'interdire les logements étiquetés G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) en 2025, puis F en 2028, et enfin E en 2034. Cela ne concerne que les meublés en France métropolitaine.
- **Pour toutes les locations saisonnières existantes** (hors résidence principale), l'obtention d'une étiquette énergétique au minimum classée D ne sera nécessaire qu'au 1er janvier 2034 afin de disposer d'un délai raisonnable pour réaliser les travaux de rénovation nécessaires

3 - Une « boîte à outils » de contrôle et de régulation pour les maires au plus près des besoins de chaque territoire :

Au 1er janvier 2025, **les communes pourront abaisser de 120 à 90 jours le nombre de jours maximal** pendant lesquels une résidence principale peut être mise en location, sur délibération motivée.

Elles pourront également mettre en place **des quotas de locations saisonnières** ou encore créer **des zones réservées uniquement aux résidences principales**, dans les communes situées en zones tendues ou possédant plus de 20 % de résidences secondaires.

Dès la publication de la loi, une commune pourra prendre une délibération en ce sens, qui une fois prise, enclenchera son entrée en vigueur.

4 - Un enregistrement obligatoire de chaque meublé de tourisme :

- **Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme** (qu'il s'agisse de sa résidence secondaire ou principale) procédera préalablement en personne à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.

Chaque meublé se verra attribuer un numéro unique. Ce numéro unique et les pièces justificatives seront mis à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme. En Corse, ces données sont également transmises à la collectivité de Corse.

Un décret à venir définira les pièces justificatives et la procédure, et fixera l'entrée en vigueur au plus tard au 20 mai 2026.

- Les **amendes administratives prononcées par la commune seront renforcées pour les loueurs se livrant à de fausses déclarations** dans le cadre de la déclaration préalable, ou utilisant un faux numéro de déclaration.
- Une **amende civile spécifique** est, en outre, prévue pour les plateformes ne se conformant pas à l'injonction du maire de retirer les annonces dont les numéros de déclaration ont été suspendus.

5 - Une évolution des règles de copropriété :

A compter de l'entrée en vigueur de la loi :

- Les nouveaux règlements de copropriété devront mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme

- Les copropriétaires pourront par un vote aux deux tiers, interdire dans les nouveaux règlements de copropriété la location d'un logement en tant que meublé touristique et non plus à l'unanimité comme c'était le cas précédemment.

Retrouvez ci-dessous pour aller plus loin le texte de loi, ainsi que le déroulé des débats et les votes le 7 novembre.

Pour aller plus loin



BIBLIOTHÈQUE



7 commentaires

ME



Emilie MICHELET ·  ·

le 08/11/2024 à 15:19

1 vote : BU

Merci Céline pour ces informations capitales pour nous.

MC



Cécile MILLET ·  ·

le 08/11/2024 à 15:54

Merci Céline.

BU



Ursula BARTHE ·  ·

le 08/11/2024 à 16:00

Merci beaucoup Céline !

BC



Chloé BACELON ·  ·

le 08/11/2024 à 16:05

1 vote : BU

Merci Céline pour ces informations. Peux-tu m'éclairer sur un point : Dans le cas d'un meublé classé, l'abattement fiscal se calcule t-il à date du classement ou pour toute l'année fiscale ? Merci par avance,

BU

Ursula BARTHE · 

le 08/11/2024 à 16:28

J'ai une question également ... les hébergements insolites (pas de classement) sont concernés également par l'abattement qui passe à 30 % et plafond 15 000 € ? Merci par avance.

JA

Agnès JORDY · 

08:48

Céline bonjour,

Merci pour ces informations.

A propos des des revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025) : Pour les meublés classés, un abattement de 71% avec un plafond à 188700 euros par an / Pour les meublés non classés, un abattement de 50% avec un plafond à 77700 euros par an

Faut il aussi attendre fin décembre que le PLF 2025 soit adopté pour en être certain ?

Merci par avance, Agnès

CC

Carole CAZENTRE · 

il y a 28 min

Bonjour Céline,

Est-ce que l'article ci-dessous est toujours d'actualité ?

L'article 45 de la loi de finances pour 2024 stipule que pour les locations meublées non professionnelles déclarées en micro BIC, un abattement supplémentaire de 21 % est créé pour les locations de meublés touristiques classées, à condition que celles-ci soient situées en dehors des zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones géographiques éligibles définies par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 et publié au JORF n°0229 du 03 octobre 2023) et que le chiffre d'affaires annuel soit inférieur à 15 000 €.

-> Zones non tendues : zones classées B2 ou C.

Merci d'avance

Carole