

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE173

présenté par

Mme Ferrari, Mme Babault, M. Bolo, M. Daubié, M. Martineau, Mme Morel et M. Ramos

ARTICLE 3

I. –Substituer aux alinéas 2 à 15, les dix alinéas suivants

« 1° À la fin du 1° du 1, les mots : « aux 2° et 3° », sont remplacés par les mots : « au 3° » ;

« 2° Après le 1° du 1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° *bis* 101 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de fournir le logement dans les conditions mentionnées au 2° du III de l'article 1407 ; »« 1° *ter* 50 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ; »

« 3° Les deuxième et troisième alinéas du 2° du 1 sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° *bis*, 1° *ter* ou 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 la plus élevée des catégories auxquelles l'entreprise se rattache et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités des autres catégories auxquelles l'entreprise se rattache respecte les limites mentionnées pour chacune de ces catégories.« 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°, de 60 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *bis*, de 40 % pour le chiffre d'affaire provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *ter* et de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° .« Par dérogation à l'alinéa précédent, pour les entreprises créées avant le 1^{er} janvier 2024, le résultat imposable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, 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 65 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *bis*.

« Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €. »

4° Au dernier alinéa du 2° du 1, les mots : « et 2° » sont remplacés par les mots : « , 1° *bis*, 1° *ter* et 2° ».

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de modifier les paramètres concernant la fiscalité de la location meublée. Il propose de maintenir une différenciation sur le meublé classé de tourisme afin de continuer à soutenir les propriétaires qui souhaitent faire de la location de courte durée plus vertueuse en se soumettant au classement touristique.

La location de meublés concerne aujourd'hui 800 000 logements environ dont 100 000 sont classés en meublés de tourisme. Si nous souhaitons maintenir cette différenciation - meublé classé tourisme versus meublé non classé-, c'est parce que des stations touristiques en zone tendue (e.g. montagne ou littoral), tout comme nos destinations touristiques en zone rurale ont besoin de cette économie. Plus de la moitié des communes classées stations de tourisme sont aujourd'hui situées en zone tendue. Pour être classés et bénéficier d'avantages (surclassement démographique ; majoration de l'indemnité du maire et de ses adjoints...), ces communes doivent justifier du fait que 70 % de leur parc d'hébergement de tourisme doit être classé tourisme.

De ce fait, afin de ne pas pénaliser ces territoires qui ont investi sur le tourisme et qui ont souvent engagé des politiques volontaristes pour inciter les propriétaires loueurs de meublés à faire classer leurs logements, il est important de continuer à soutenir ceux-ci et de dissuader les propriétaires à abandonner leur classement, qui est un gage de qualité d'accueil.

1/ Pour les logements touristiques meublés classés :

- Une diminution à 101.000 € du plafond de revenus et une diminution de l'abattement à 60 % sur les loyers bruts perçus pour les loueurs qui arrivent sur le marché à partir du 1^{er} janvier 2024.
- Pour les propriétaires actuels, la réduction de l'abattement est progressive, à hauteur de 65 % en 2024 et de 60 % à partir de 2025.

2/ Pour les logements touristiques meublés non classés : Diminution du plafond à 50 000 € et diminution de l'abattement à 40 %.