

ASSEMBLÉE NATIONALE

28 novembre 2023

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE201

présenté par

Mme Le Meur, rapporteure et M. Echaniz, rapporteur

ARTICLE 3

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. – L'article 50-0 est ainsi modifié :

1° Le 1. est ainsi modifié :

a) Au 1° , après la deuxième occurrence du mot : « meublés » la fin de la phrase est supprimée ;

b) Après le 1° , sont insérés un 1° *bis* et un 1° *ter* ainsi rédigés :« 1° *bis* 30 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme classés mentionnés au 2° du III de l'article 1407 ; »« 1° *ter* 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme autres que ceux mentionnés au précédent alinéa ;

c) Le deuxième alinéa du 2° est ainsi modifié :

i) Le mot : « deux » est supprimé ;

ii) La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « à » ;

iii) Après la première occurrence du mot : « si », sont insérés les mots : « , d'une part, ».

iv) Après la deuxième occurrence du mot : « si », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée :

« d'autre part, le chiffre d'affaires hors taxes afférent à chacune des activités des catégories mentionnées aux 1° *bis*, 1° *ter* et 2° n'excède pas les limites mentionnées aux mêmes 1° *bis*, 1° *ter* et 2° . » ;

d) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les entreprises mentionnées qui relèvent du présent régime bénéficient d'un abattement supplémentaire de 41 % pour le chiffre d'affaires afférent à leurs activités mentionnées au 1° *bis* lorsqu'elles concernent des locaux situés dans une commune très peu dense au sens de la grille communale de densité de l'Institut national de la statistique et des études économiques ou dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme, sous réserve que le chiffre d'affaires hors taxes, ajusté s'il y a lieu au prorata du temps d'exploitation au cours de l'année de référence, afférent à l'ensemble des activités de location de locaux meublés mentionnées au présent 1 n'excède pas 50 000 € au cours de l'année civile précédente. Le bénéfice de cet abattement supplémentaire est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. » ;

e) Au cinquième alinéa, après les mots : « au 1° » sont ajoutés les mots : « , d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant des catégories mentionnées au 1° *bis* et au 1° *ter* » ;

f) Au dernier alinéa, les mots : « aux 1° et 2° » sont remplacés par les mots : « au présent 1 » ;

B. – Le a du 2. est ainsi modifié :

1° Le mot : « et » est remplacé par le mot : « à » ;

2° Le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « sixième ».

C. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « huitième ».

II. - Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa du 1 de l'article 50-0 du code général des impôts, la première actualisation du seuil de 50 000 € mentionné au huitième alinéa du 1 du même article 50-0, dans sa rédaction issue du d) du 1° du A du I du présent article, intervient en 2026.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement de vos rapporteurs propose quelques évolutions au régime de la location meublée de tourisme. Les locaux de tourisme classés loués ont bénéficié jusqu'à présent d'un régime forfaitaire d'imposition, dit « micro-BIC », prévu à l'article 50-0 du code général des impôts, particulièrement favorable par rapport aux locaux de logements meublés. Les locaux de tourisme non classés bénéficient toujours quant à eux du même régime que les locaux meublés qui est fiscalement plus avantageux que celui de la location nue au micro-foncier.

Le présent amendement vise donc, sans affecter le régime fiscal de la location de longue durée, à rééquilibrer les arbitrages des propriétaires, en baissant au taux de 30 % les abattements fiscaux

relatifs aux meublés de tourisme. Si ces abattements pouvaient être justifiés par le passé, ils constituent désormais un frein considérable à l'accès au logement, comme les personnes auditionnées par vos rapporteurs n'ont eu de cesse de le souligner. En créant des effets d'aubaine trop importants, cette niche contribue à assécher le nombre de biens en location longue durée et à faire monter les prix de l'immobilier. L'omniprésence de locations touristiques dans certains quartiers affecte aussi leur vitalité, la diversification de leur économie ainsi que la présence et la qualité des infrastructures et des services publics.

Pour inciter les propriétaires à louer leurs biens sur le long terme, l'amendement propose donc de modifier les plafonds et les taux des abattements comme suit :

- pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en "micro-BIC" est abaissé à 30 % dans le cadre d'un plafond de revenus de 30 000 €. Cette disposition vise à conserver une incitation en faveur du classement, afin d'accompagner la montée en gamme des logements destinés à la location de tourisme ;
- pour les meublés de tourisme classés situés en zone rurale (définie comme très peu dense au sens de la grille communale de densité de l'Insee) ou en station classée de sport d'hiver : l'abattement de 30 % est complété d'un abattement supplémentaire de 41 % sous réserve d'un chiffre d'affaires plafonné à 50 000 euros ;
- pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement est également baissé de 50 % à 30 %, dans le cadre d'un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 €. Au-delà de ce plafond, les propriétaires devront se mettre au régime réel.