

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

24 novembre 2023

---

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

Retiré

**AMENDEMENT**

N ° CE92

présenté par

M. Acquaviva, M. Jean-Louis Bricout, M. Castellani, M. Colombani, M. Molac et M. Saint-Huile  
-----**ARTICLE 3**

Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° Le 1 de l'article 32 est ainsi modifié :

« a) Au premier alinéa :

« – le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € » ;

« – à la fin, le taux : « 30 % », est remplacé par le taux : « 40 % » ;

« b) En conséquence, à la première phrase du second alinéa, le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € ».

« 2° L'article 50-0 est ainsi modifié :

« a) Le 1 est ainsi modifié :

« – À la fin du 1°, les mots : « ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont remplacés par les mots : « les locaux classés gîtes ruraux tels que définis par décret, que les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code et que les meublés de tourisme classés mentionnés au 2° du III de l'article 1407 du présent code lorsqu'ils sont situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme » ;

« – Après le 1°, sont insérés des 1° *bis* et 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, en dehors de ceux qui sont mentionnés au 1° du présent 1 ;

« 1° *ter* 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme qui ne sont pas classés au sens de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ou des logements d'habitation meublés au sens de l'article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lorsque lesdits meublés de tourisme ou logements d'habitation ne sont pas situés dans une commune classée station de sports d'hiver et d'alpinisme au titre du code du tourisme. »

« – Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

« -- les mots : « deux catégories définies aux 1° et 2° », sont remplacés par les mots : « quatre catégories définies aux 1° à 2° » ;

« -- à la fin, les mots : « de la catégorie mentionnée au 2° respecte la limite mentionnée au même 2° » sont remplacés par les mots : « des catégories mentionnées aux 1° *bis* à 2° respectent les limites mentionnées aux mêmes 1° *bis* à 2° respectivement » ;

« – La première phrase du cinquième alinéa est complétée par les mots : « et d'un abattement de 40 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités des catégories mentionnées au 1° *bis* et 1° *ter* » ;

« – Au dernier alinéa, la première occurrence du mot : « et » est remplacé par le mot : « à ».

« *b*) Au a du 2, le mot : « et » est remplacée par le mot : « à ».

« 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Les zones touristiques souffrent d'une pénurie d'habitation résultant d'une attrition du nombre de résidences principales. La spéculation immobilière et la multiplication des locations de courte durée constituent un frein à l'accès à un logement pérenne pour les résidents. Loin de lutter contre ces phénomènes, la fiscalité est aujourd'hui plus accommodante avec les locations de courte durée qu'avec la location nue.

Cet amendement propose donc de rééquilibrer le marché locatif en harmonisant, à un taux de 40 %, les abattements fiscaux relatifs aux meublés touristiques – notamment la niche fiscale dite « AirBnB » - sur ceux de la location de longue durée.

Il procède ainsi à 3 ajustements :

- Pour les meublés de tourisme classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 71 à 40 % avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 30 000 € (contre 188 700 € actuellement).

- Pour les meublés non classés, l'abattement fiscal en Micro-BIC diminuerait de 50 à 40 % avec un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 € (contre 77 700 € actuellement).
- Pour un logement en location longue durée classique, sous le régime microfoncier, le taux serait réhaussé de 30 à 40 %, et le plafond de 15 000 à 30 000 €.

Ne sont pas concernés par le champ d'application de l'amendement : les maisons d'hôtes, gîtes ruraux, les logements en stations de ski et d'alpinisme qui contribuent au tourisme et au dynamisme économique des territoires.

Les auteurs de cet amendement proposent par ailleurs que les gîtes ruraux, qui ne bénéficient à l'heure actuelle d'aucune définition, soient définis par décret.