

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I-1827

présenté par

M. Rolland, Mme Corneloup, M. Boucard, M. Descoeur, M. Brigand, M. Bazin, Mme Bazin-Malgras, Mme Périgault, M. Cinieri, M. Dumont, M. Seitlinger, Mme Anthoine, M. Bony, M. Bourgeaux, M. Nury, Mme Gruet, Mme Duby-Muller et M. Ray

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

I. – Le 1. de l'article 50-0 du code général des impôts est ainsi modifié :

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

2° Après le même 1° , est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* 77 700 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est la location directe ou indirecte de meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du même code » ;

3° À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « au 1° » sont remplacés par les mots : « aux 1° et 1° *bis* » ;

4° Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° *bis* ».

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

La location meublée touristique joue un rôle essentiel dans l'économie de nombreux territoires.

Cette activité économique s'inscrit dans le droit de propriété tel qu'il est défini légalement. Mais elle peut légitimement être encadrée dans certaines conditions lorsqu'un intérêt général supérieur le commande, en particulier dans les communes où les tensions sur le logement sont les plus fortes.

Contrairement à ce qui est parfois indiqué, la location saisonnière ne se substitue pas nécessairement à la location de longue durée. Citons à titre d'exemple tous les propriétaires de résidences secondaires qui souhaitent y séjourner une partie de l'année et les louer lorsqu'ils n'y résident pas, ce qui a la vertu de contribuer à la lutte contre le phénomène des lits froids et les volets clos qui touche de nombreuses régions touristiques.

Au cœur de certains débats, certains outils fiscaux comme l'abattement forfaitaire majoré contribuent à l'implantation de meublés renforçant ainsi l'accueil et donc l'attractivité touristique des territoires, en outre ils permettent de mieux lutter contre le marché gris et sont garants du pouvoir d'achat des propriétaires et des vacanciers.

Néanmoins, dans un contexte de restriction budgétaire, le législateur considère que ces outils mériteraient d'être révisés, réservés aux petits propriétaires et adaptés aux enjeux du XXI^e siècle en matière d'écologie.

Encore faut-il préciser ce qu'implique l'abattement forfaitaire.

- Les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Au sein du régime BIC, plusieurs régimes d'imposition co-existent, notamment le régime micro-BIC et le régime réel normal.

- Le régime « micro-bic » consiste en l'application d'un abattement sur les recettes annuelles du propriétaire, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée.

- Au sein de ce régime, les meublés de tourisme non classés bénéficieront d'un régime d'abattement à 50 % pour un plafond de 72 600 euros. Les meublés de tourisme classés bénéficient d'un abattement de 71 % et d'un plafond de chiffre d'affaires de 176 200 euros. Cela signifie concrètement que seulement une partie des recettes est soumise à l'impôt, soit 50% ou 29%, respectivement, des recettes totales. Au-delà de ces plafonds, les montants sont basculés dans le « régime réel ».

Cette proposition d'amendement permettrait d'ajuster les dispositifs d'abattement en les réservant aux "petits hébergeurs" de sorte que :

- Le plafond actuel de 176 200 euros applicables aux meublés de tourisme classés, ramené à 14 683 €/mois, est beaucoup trop élevé. Il est inadapté à la réalité du profil économique des hébergeurs, dont le revenu médian est estimé à 3 900 euros par an, et profite ainsi dans des proportions bien trop importantes à des profils d'hébergeurs multipropriétaires.

- Le plafond pourrait être quasiment divisé par environ 2,5, en le calquant sur celui déjà existant de seuils déjà existants. Ce nouveau plafond aurait l'avantage d'exclure les « trop gros bénéficiaires »

de cet abattement, tout en s'appuyant sur un seuil déjà existant. Au-dessus de ce seuil réduit, les propriétaires basculeront sur le régime réel.

- Cet amendement vise à modifier les avantages fiscaux prévus à l'article 50-0 du code général de impôts pour les entreprises de location de meublés de tourisme. En effet, cet article porte un abattement forfaitaire de 71% ou 50% sur les revenus de location de meublés de tourisme au titre du régime des micro-entreprises, dans le cas où ces entreprises auraient un chiffre d'affaires inférieur à 176 200 euros ou 72 600 euros.

L'objectif de cet amendement est d'aligner le plafond de l'abattement forfaitaire des meublés classés, actuellement de 176 200 euros, sur celui des meublés classés (77 000), en maintenant un taux d'abattement de 71%.

Une proposition qui peut perdre une solution de consensus en pleine crise du logement. En effet, supprimer plutôt qu'adapter, les abattements forfaitaires pénaliserait les propriétaires, les consommateurs ainsi que nos territoires touristiques, notamment en Savoie.

Ce serait un facteur de déstabilisation des territoires touristiques.

La suppression de l'abattement forfaitaire majoré effacerait toute incitation des propriétaires à « classer » leurs biens et irait à l'encontre des ambitions des communes touristiques qui doivent remplir le critère de 70 % d'hébergements touristiques marchands classés sur leur territoire. Un baromètre développé par l'ANETT et l'UNPV relève que la moitié des élus interrogés estime que l'offre d'hébergements en meublés touristiques est suffisamment qualitative et en adéquation avec les attentes des touristes (47,9 %). Cependant, 45,4 % d'entre eux jugent l'offre insuffisamment qualitative et devant monter en gamme pour attirer, satisfaire et retenir les touristes.

Quant à rendre le régime micro-BIC non applicable aux loueurs en meublé de courte durée, cela encouragerait un marché gris des locations de meublés de tourisme.

Tout durcissement excessif de la réglementation, qu'elle soit fiscale ou qu'elle soit liée à l'autorisation de mise sur le marché des meublés de tourisme, pourrait avoir des effets pervers : si les propriétaires ne sont plus incités à se classer ou à se déclarer, le risque est de voir se développer le marché gris des locations de main-à-la-main qui s'affranchit du paiement de la taxe de séjour et de l'impôt sur le revenu (pour rappel, les plateformes transactionnelles partagent avec l'administration fiscale une fois par an les revenus de leurs utilisateurs).

Tout comme la suppression du régime micro-BIC pour les propriétaires de logements meublés de courte durée, qui enverrait un signal négatif en termes de pouvoir d'achat et serait inopportun dans un contexte de hausse des prix, et alors que le secteur touristique demeure l'un des rares à afficher des résultats positifs dans l'économie française.

Accroître la fiscalité de manière généralisée sur ces revenus complémentaires, qui aident la plupart des hôtes à arrondir leurs fins de mois et à entretenir leur patrimoine immobilier, leur serait défavorable. Ces revenus servent également à financer des rénovations et des améliorations dans les logements, alignés avec le plan Destination France présenté par Jean Castex en novembre 2021.

Fragiliser les dispositifs fiscaux liés aux meublés de tourisme reviendrait également grimper les coûts des locations de vacances, compliquant ainsi l'accès aux vacances pour de nombreux Français.

La location meublée touristique contribue à l'objectif du Gouvernement d'offrir à 30 % des Français qui ne le peuvent pas actuellement, la possibilité de partir en vacances.

Tel est de le sens de cette proposition.