

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

17 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° I-1390

présenté par

M. Rolland, Mme Louwagie, Mme Bonnivard, M. Le Fur, Mme Frédérique Meunier, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Corneloup, M. Bony et Mme Bazin-Malgras

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 13, insérer l'article suivant:**

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° , remplacer les mots : « aux 2° et » par le mot : « au » ;

b) Le 1° *bis* est ainsi rédigé :

« 1° *bis* 40 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, autres que ceux mentionnés au 2° et 3° du III de l'article 1407 du présent code ; » ;

c) Les cinquième à treizième alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1° , 1° *bis* et 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 mentionnée au 1° et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités mentionnées aux 1° *bis* et 2° est inférieur ou égal aux limites respectives mentionnées aux mêmes 1° *bis* et 2° .

« 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° , d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie

mentionnée au 2° et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° *bis*. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

« Les plus ou moins-values mentionnées au cinquième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 *duodecies* à 39 *quindecies*, sous réserve des dispositions de l'article 151 *septies*. Pour l'application de la phrase précédente, les abattements mentionnés au sixième alinéa sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. » ;

d) Au dernier alinéa, après le nombre : « 1 », sont insérés les mots : « , à l'exception du seuil prévu au 1° *bis* » ;

2° Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

B. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « septième ».

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

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.

Dans un contexte de restriction budgétaire, le législateur considère néanmoins que ces outils méritaient d'être révisés.

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 bénéficiaient d'un régime d'abattement à 50 % pour un plafond de 72 600 euros. Les meublés de tourisme classés bénéficiaient 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 ».

Inspirée des travaux de Jean-François HUSSON au Sénat, cette proposition d'amendement vise donc à rééquilibrer la version issue de la loi de finances pour 2024 en permettant d'ajuster les dispositifs d'abattement des « petits hébergeurs » de la manière suivante :

- Location meublée classée : plafond de revenu 77 000 € et taux d'abattement à 50%
- Location meublée non classée : 40 000 € et taux d'abattement à 30%

### **Une proposition qui peut être 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 le sens de cette proposition.