

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-1798

présenté par
M. Roseren

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* 23 000 € 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. – Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La commission des finances du Sénat, et son rapporteur général, ont établi en mai 2024 une position claire pour ajuster les abattements fiscaux appliqués aux meublés de tourisme, afin de maintenir une offre touristique dynamique et accessible, dans le cadre des discussions sur la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme.

Après des discussions approfondies, un équilibre a été trouvé entre la nécessité de soutenir les petits propriétaires et l'objectif de renforcer la qualité des hébergements touristiques, fondé sur les caractéristiques suivantes :

- Pour les meublés classés : 77 000 € de plafond de revenu pour un taux d'abattement de 50%
- Pour les meublés non classés : 23 000 € de plafond de revenu pour un taux d'abattement de 30%

Le taux de 50% correspond à l'abattement commun à tous les revenus industriels et commerciaux. Le montant de 23 000 € correspond au seuil au-delà duquel les loueurs non-professionnels sont considérés comme des travailleurs indépendants et doivent s'inscrire à un régime social qui implique le paiement de cotisations sociales.

Le présent amendement vise à reprendre ces travaux afin de rééquilibrer les régimes fiscaux applicables à la location nue et à la location meublée de tourisme, tout en conservant une incitation au classement pour les loueurs de meublés de tourisme. Il propose de maintenir un régime micro-BIC non pénalisant pour ceux qui y ont recours et propose un dispositif ne comprenant pas de zonage.

Le dispositif retenu permet de protéger les intérêts des petits propriétaires. Ces propriétaires issus de la classe moyenne dépendent souvent de la location meublée pour compléter leurs revenus, surtout dans un contexte récent d'inflation. En maintenant un régime fiscal simple et incitatif, la réforme

offre un soutien direct à ces acteurs qui jouent un rôle crucial dans le développement de l'offre touristique.

Le montant de 23 000 € permet de s'adapter 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.

En effet, le plafond en vigueur précédemment de 176 200 euros applicables aux meublés de tourisme classés, ramené à 14 683 euros par mois, était trop élevé et 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.