

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Adopté

AMENDEMENT

N° I-CF1617

présenté par

M. Echaniz, M. Philippe Brun, M. Baptiste, M. Baumel, M. Bouloux, Mme Mercier, M. Oberti,
Mme Pantel, Mme Pirès Beaune et les membres du groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, 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) Après la seconde occurrence du mot : « meublés », la fin du 1° est supprimée ;

b) Le 1° *bis* est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° *bis* 30 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale 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 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 1° *bis* du présent 1 ; »

c) Les alinéa 5 à 11 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache aux catégories définies aux 1° à 2° , le régime défini au présent article n'est applicable que si, d'une part, le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite mentionnée au 1° et si 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° .

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 30 % pour le chiffre d'affaires provenant des catégories mentionnées

aux 1° *bis* et 1° *ter* et d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2°. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €. »

d) Au sixième alinéa du b du 2° le mot : « huitième » est remplacés par le mot : « septième » et les mots : « aux huitième à onzième alinéas » sont remplacés par les mots : « au septième alinéa ».

e) Le septième alinéa du b du 2° est remplacé par 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* qui concernent des gîtes ruraux, définis par décret, 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) 2023/2831 de la Commission du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. » ;

2° Le a du 2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « ,1° *bis* et » sont remplacés par le mot : « à » ;

b) Le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « sixième » ;

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

II. – Par dérogation au dernier alinéa du 1 de l'article 50-0 du code général des impôts, la première actualisation du seuil de 50 000 € mentionné au neuvième alinéa du même 1, dans sa rédaction résultant du e du 1° du A du I du présent article, intervient en 2026.

III. – 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

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés propose, dans l'esprit des dispositions de l'article 3 de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif portée par Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, plusieurs évolutions du régime de la location meublée de tourisme vers un meilleur équilibre entre revenus locatifs de la location nue et locations meublées de courte durée. Ces évolutions sont le résultat de compromis qui ont permis sa large adoption en premier lecture à l'Assemblée nationale.

Le présent amendement porté de manière transpartisane, vise, 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 les rapporteurs de la proposition de loi 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 de 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 gîtes ruraux : 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, il est proposé un abattement de 30 %, dans le cadre d'un plafond de chiffre d'affaires limité à 15 000 €.

Cet amendement sera en outre accompagné d'un autre amendement proposant de relever, en cohérence et à la suite du rapport Le Meur remis au ministre de l'Économie sur la réforme de la fiscalité locative, les taux d'abattement pour la location nue de longue durée. La mesure contenue au présent amendement et dont l'impact a pu être évalué précisément lors de l'examen de la proposition de loi précitée n'emporte aucun coût pour l'État mais permet de neutraliser le coût de l'incitation nouvelle créée pour la location nue en cas d'adoption de celle-ci.

Enfin dans un souci de coordination juridique et de compatibilité, l'amendement tire d'emblée les conséquences des dispositions du 2° du I de l'article 22 du PLF pour 2025 s'agissant d'une actualisation de référence portant sur le même article 50-0 en intégrant celle-ci dans l'amendement.