

Le meublé en 2025 : nouvelles règles et bonnes pratiques

La location meublée, longtemps appréciée pour sa souplesse et son attractivité fiscale, connaît aujourd'hui des évolutions législatives et réglementaires.



Par M^e Nathalie Villenave, notaire.

Définir la location meublée

La location meublée recouvre de multiples situations allant de l'habitation principale du locataire à la location touristique saisonnière, mais aussi la location au sein de résidences de tourisme, d'étudiants ou médicalisées.

L'activité de loueur en meublé peut être exercée à titre professionnel ou non professionnel. Le caractère professionnel de l'activité se définit différemment sur le plan juridique, sur le plan fiscal et sur le plan social.

Incidence juridique

La location à usage de résidence principale du locataire est une activité civile. Alors que la location de meublé de tourisme, qu'elle s'accompagne ou non de prestations complémentaires, est une activité professionnelle.

De ce fait, louer un logement meublé de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élite pas domicile constitue un changement d'usage. Ce changement d'usage peut nécessiter une autorisation préalable de la mairie.

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 renforce la réglementation permettant de réguler les meublés de tourisme :

- Au plus tard le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés de tourisme devront faire l'objet d'une déclaration auprès d'un téléservice national dédié, y compris celles concernant la résidence principale du loueur,

- Dans les communes où une autorisation de changement d'usage est nécessaire, le loueur devra produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) compris entre A et E jusqu'au 31 décembre 2033 et entre A et D à compter du 1^{er} janvier 2034,

- À compter du 1^{er} janvier 2034, cette obligation d'établir un DPE s'appliquera à toutes les communes,

- Les communes pourront fixer des quotas d'autorisation de meublés de tourisme et réservier des secteurs dans le PLU pour les constructions de résidences principales,

- À partir de 2025, les communes pourront limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales pourront être louées à des touristes (120 jours jusqu'à présent),

- Au sein d'une copropriété, tout propriétaire faisant une déclaration en mairie comme loueur en meublé de tourisme doit en informer le syndic. Les nouveaux règlements de copropriété pourront interdire ou non les meublés de tourisme. Dans une copropriété existante, un vote en assemblée générale à la majorité des deux tiers pourra modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme (précédemment, il fallait l'unanimité).

Incidence fiscale

La location meublée constitue une activité commerciale. Les revenus générés par cette activité sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, que le propriétaire relève des loueurs en meublé professionnels (LMP) ou non professionnels (LMNP).

Le statut LMNP s'applique lorsque les recettes brutes annuelles provenant de la location meublée sont inférieures à 23 000 € par an, ou lorsque ces recettes sont inférieures aux autres revenus nets imposables du foyer fiscal.

Lorsque ces deux critères sont dépassés, le bailleur entre dans la catégorie des LMP.

À propos de l'imposition sur les revenus

Il existe deux régimes d'imposition :

- Le régime du micro-BIC s'applique lorsque le chiffre d'affaires n'excède pas 188 700 € pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes : il s'applique alors sur les revenus un abattement forfaitaire de 71 % ; 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés (l'abattement forfaitaire est alors de 30 %) ; 77 700 € pour les autres activités de location meublée (l'abattement forfaitaire est égal à 50 %). Le régime micro-BIC s'applique de plein droit lorsque le chiffre d'affaires des deux années qui précèdent ne dépasse

Pour les ventes réalisées depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits précédemment pour l'établissement du revenu imposable sont pris en compte pour la détermination des plus-values immobilières.

pas les seuils ci-dessus. Il en découle que pour les deux premières années d'activité, le propriétaire relève automatiquement du régime micro-BIC. Le loueur peut toutefois décider d'opter pour un régime réel d'imposition. La loi Le Meur du 19 novembre 2024 fixe de nouveaux taux d'abattement applicables aux revenus locatifs perçus à partir du 1^{er} janvier 2025 : pour les immeubles de tourisme classés et les chambres d'hôtes, l'abattement sera de 50 % des revenus locatifs annuels dans la limite de 77 700 € ; pour les autres biens, l'abattement sera de 30 % avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels.

- Au-delà des seuils indiqués ci-dessus, le loueur sera soumis à un régime réel d'imposition simplifié ou normal, selon le chiffre d'affaires réalisé. Les charges d'exploitation sont déductibles. De plus, les biens loués (hors terrain) sont amortissables.

À propos des plus-values réalisées en cas de cession des immeubles loués

Les plus-values réalisées en cas de vente de l'immeuble par un LMNP sont imposées dans la catégorie plus-values professionnelles. Elles peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle lorsque l'activité a été exercée pendant au moins cinq ans à compter de la signature du premier bail et sous certaines conditions. Lorsque la vente est faite par un LMNP, la plus-value réalisée est imposée dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers. Si le bien vendu est détenu depuis plus de trente ans, il n'y aura pas d'imposition.

La loi de finance pour 2025 a modifié les modalités de calcul des plus-values réalisées par un LMNP. Pour les ventes réalisées depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits précédemment pour l'établissement du revenu imposable sont pris en compte pour la détermination des plus-values immobilières. Cette modification ne concerne que les locations meublées soumises au régime réel. Les LMNP soumis au régime micro-BIC ne seraient pas concernés. Ainsi pour le calcul de la plus-value imposable, les amortissements déduits pour la détermination des bénéfices industriels et commerciaux viennent minorer le prix d'acquisition. L'impact de cette modification est significatif.

Voici un exemple de calcul pour un LMNP ayant acquis un bien au prix de 400 000 €. Le vendeur a pratiqué un amortissement linéaire de 8 000 euros par an. Le bien est vendu au prix de 500 000 €, 15 ans après son acquisition.

Avant la réforme :

Prix d'acquisition : 400 000 €
Frais d'acquisition (forfait : 7,5 %) : + 30 000 €
Dépenses de travaux (forfait : 15 %) : + 60 000 €
Prix d'acquisition corrigé : 490 000 €
Plus-value brute : 10 000 € (500 000 € - 490 000 €)
Abattement au titre de l'impôt : 60 %, soit une plus-value nette imposable de 4 000 €
Abattement au titre des prélevements sociaux : 16,5 %, soit une plus-value nette imposable de 8 350 €
Soit un total (impôt + prélevements sociaux) de 2 196 €.

Après la réforme :

Prix d'acquisition : 400 000 €
Frais d'acquisition (forfait : 7,5 %) : + 30 000 €
Dépenses de travaux (forfait : 15 %) : + 60 000 €
Amortissements déduits : - 120 000 €
Prix d'acquisition corrigé : 370 000 €
Plus-value brute : 130 000 € (500 000 € - 370 000 €)
Abattement au titre de l'impôt : 60 %, soit une plus-value nette imposable de 52 000 €
Abattement au titre des prélevements sociaux : 16,5 %, soit une plus-value nette imposable de 108 550 €
Soit un total (impôt + prélevements sociaux) de 28 551 €, auquel s'ajoute une taxe additionnelle (plus-value nette est supérieure à 50 000 €) de 640 €.
La somme globale à régler s'élèvera donc à 29 191 €.

La location meublée offre des perspectives attractives pour les investisseurs et les particuliers. Cependant, elle s'inscrit dans un cadre réglementaire complexe. Les changements législatifs récents visent à mieux encadrer ce mode de location, pour faire face aux problèmes d'accès au logement.

Dans ce contexte, il est recommandé de faire appel à des professionnels du Droit et du Chiffre afin de sécuriser vos projets et optimiser votre fiscalité. Un accompagnement adapté permettra d'éviter les écueils et de tirer pleinement parti des opportunités offertes par ce secteur dynamique.