



19.10.2023

## DEUX DES ATTRAITS MAJEURS DE LA LOCATION MEUBLEE REMIS EN CAUSE PAR LE PROJET LOI DE FINANCES 2024

Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024 (PLDF), deux amendements ont été adoptés le 12.10.2023 concernant l'activité de location meublée :

- Les **amortissements déduits en cours de location seraient pris en considération pour déterminer le montant de la plus-value imposable** dès les cessions réalisées à compter du 01.01.2024 pour les loueurs en meublé non-professionnels (LMNP) **réalisant de la location de tourisme**.
- Au cas d'application du régime micro-BIC, les abattements et seuils seront modifiés pour l'ensemble des loueurs meublés : LMNP et loueurs en meublés professionnels (LMP).

### PRISE EN CONSIDERATION DES AMORTISSEMENTS POUR DETERMINER LA PLUS-VALUE :

**La réforme ne concernerait que les meublées de touristes** : villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (exemple : Airbnb).

Actuellement, au cas de cession d'un bien loué meublé par un non professionnel, il n'est pas tenu compte des amortissements déduits afin de déterminer le résultat imposable pour déterminer le montant de la plus-value imposable.

- Il s'agit d'une des opportunités d'option pour le régime réel d'imposition : **les amortissements sont déduits en cours de location pour déterminer le résultat imposable sans aucun impact sur le calcul de plus-value.**

Le PDLF 2024 entend modifier ce régime c'est-à-dire que **si des amortissements ont été déduits pour déterminer le résultat imposable, il doit en être tenu compte pour le calcul de plus-value** :

*Exemple :*

- Acquisition d'un bien loué meublé pour 100K€ ;
- 50K€ d'amortissement déduit des résultats au cours de la location ;
- Bien vendu 120K€.

*La plus-value serait de :*

- Actuellement : 20K€ (120 – 100) ;
- Avec le projet de loi de finances pour 2024 : 70K€ (120 – (100 – 50)).

*Pour bénéficier du régime actuel, il est nécessaire de céder son bien avant le 31.12.2023 ou d'opter à l'impôt sur les sociétés au 01.01.2024.*

## MICRO-BIC – MODIFICATION DES ABATTEMENTS ET DES SEUILS :

Le régime micro-BIC permet d'être imposé sur une base correspondant aux loyers annuels diminués d'un abattement pour charges.

Actuellement, l'abattement est, d'une part, de 71%, entraînant une imposition sur uniquement 29% des loyers, pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes et, d'autre part, de 50% pour les autres locations meublées. De plus, les seuils d'application du régime sont élevés et facilement accessibles.

→ Pour rappel, le régime micro-foncier applicable aux locations nues n'est possible qu'au cas de loyers bruts inférieurs à 15K€ et l'abattement est seulement de 30%.

Le PDLF 2024 entend modifier les abattements et seuils d'applications du régime micro-BIC :

	ABATTEMENT		SEUIL	
	AVANT	APRES	AVANT	APRES
Non meublé – Location nue	30%	40%	15.000€	23.000€
Meublé longue durée (bail de plus de 9 mois)	50 %	40 %	77.700€	46.000€
Meublé de tourisme classé ≥ 3 étoiles, gîte rural ou chambre d'hôtes	71 %	60 %	188.700€	100.000€
Meublé de tourisme classé < 3 étoiles	71 %	30 %	188.700€	15.000€
Meublé de courte durée	50 %	30 %	77.700€	15.000€

Le PDLF 2024 réduit la possibilité d'option pour le régime micro-BIC, son opportunité et son attrait par rapport au régime micro-foncier.