

---

LOI DE FINANCES POUR 2025

LOCATION MEUBLEE ET PARAHOTELLERIE

---

La loi de finances pour 2025 a modifié le calcul de **plus-value de cession** d'un bien loué meublé afin de prendre en considération les **amortissements déduits** en cours de location et le **seuil de franchise en base de TVA** (entrée en vigueur actuellement reportée au 01.06.2025).

En parallèle, au cours de l'année 2024, une **modification des seuils et abattements** portant sur locations de tourisme classés et de chambres d'hôtes soumises au régime micro-BIC (loi du 19.11.2024) et des **précisions sur les conditions de réalisation d'une activité parahôtellerie soumise à TVA** (BOI du 07.08.2024) sont intervenus.

**CALCUL DE PLUS-VALUE ET AMORTISSEMENTS (LDF 2025) :**

L'un des principaux attraits du régime de location meublée non professionnelle<sup>1</sup> (LMNP) était de bénéficier de l'amortissement en cours de location et de ne pas en tenir compte lors du calcul de la plus-value de cession :

- En cours de location, les propriétaires, qui optent pour le régime réel d'imposition, sont soumis à l'impôt sur le revenu sur la différence entre les loyers et les charges ainsi que l'amortissement du bien (plafonné conformément à l'article 39 C du CGI) ;
- Lors de la cession, la plus-value était calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition sans tenir compte des amortissements pratiqués.

Pour les cessions intervenues depuis le 15.02.2025, **la plus-value est déterminée en tenant compte des amortissements fiscalement déduits** (amortissement plafonné exclu) entraînant une **augmentation du montant de la plus-value imposable**.

*L'attrait du régime LMNP n'est pas diminué ni en cours de location avec le bénéfice des amortissements ni lors de la cession du bien lorsqu'il est détenu depuis plusieurs années, la plus-value de cession étant diminuée d'abattement pour durée de détention entraînant une exonération totale au-delà de 22 ans (taux de 19%) ou 30 ans (prélèvements sociaux de 17.2%) de détention.*

---

<sup>1</sup> Régime LMNP applicable uniquement lorsque certaine condition de loyers et de revenus sont remplies.

**PRECISIONS PARAHOTELLERIE (BOI 07.08.2024 – 26.03.2025) - FRANCHISE DE TVA (LDF 2025) :**

La location meublée constitue une activité exonérée de TVA sans possibilité d'option.

En revanche, **l'activité parahôtellerie constitue une activité soumise de plein droit à TVA**. Il s'agit de séjour comprenant la réalisation d'au moins 3 des prestations suivantes :

- le **petit déjeuner** : proposé selon les usages professionnels. La simple mise à disposition d'un distributeur alimentaire et/ou de boissons n'est pas suffisant.
- le **nettoyage régulier des locaux** : effectué avant le début du séjour et proposé au client de façon régulière pendant son séjour. La simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas.
  - Un **nettoyage hebdomadaire des locaux est suffisant et, lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le nettoyage effectué avant le début du séjour est suffisant.**
  - La condition est remplie s'il est réalisé avant l'entrée dans les locaux si la location a une durée maximale de 5 nuitées (à partir de 6, la prestation doit être renouvelée).
- la fourniture de linge de maison : effectuée au début du séjour et renouvellement régulier proposé par le prestataire d'hébergement. La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison, ne suffit pas.
  - Une **proposition de renouvellement hebdomadaire est suffisante et, lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, le renouvellement du linge de maison au début du séjour est suffisant.**
  - La condition est remplie s'il est réalisé avant l'entrée dans les locaux si la location a une durée maximale de 5 nuitées (à partir de 6, la prestation doit être renouvelée).
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.
  - La boîte à clés ne suffit plus pour caractériser une réception même non personnalisée de la clientèle, dès lors qu'elle ne s'accompagne pas de l'alternative d'un accueil physique.

**Lorsqu'un propriétaire entre dans le champ d'application de la TVA**, il est possible de bénéficier du régime de franchise de TVA si les loyers perçus sont inférieurs à 85.000€ (N-1) ou 93.500€ (N). Par conséquent, il n'a pas à soumettre ses loyers à TVA (mention facture nécessaire).

- **A compter du 01.06.2025** (concertation en cours), **le seuil diminuera à 25K (N-1) et 27.500€ (N)** ainsi, de nombreux propriétaires entreraient de droit dans le champ d'application de la TVA. Ils seront dans l'obligation de solliciter un n° de TVA, appliquer la TVA sur leurs loyers, déposer des déclarations de TVA et tenir un registre TVA ou une comptabilité, etc.

*La contrepartie serait la possibilité de déduire la TVA sur les acquisitions et éventuellement procéder à des régularisations globales si les délais sont encore en cours (à déterminer).*

### REGIME MICRO-BIC (LOI DU 19.11.2024) :

La location meublée est une activité commerciale soumise au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). La location nue est une activité civile soumise au régime des revenus fonciers.

Le régime micro-BIC a fait l'objet de modifications successives (seuil et abattements). Il permet l'application de l'impôt sur le revenu sur les loyers après application d'un abattement représentatif des charges.

- Ce régime entraîne une **nécessaire imposition dès lors que des loyers sont perçus et l'absence d'obligation de tenue de comptabilité (sauf si une activité de parahôtellerie est réalisée et que le nouveau seuil de franchise en base de TVA est franchi** (introduit par la LDF 2025)) :

	ABATTEMENT SUR LES RECETTES		SEUILS D'APPLICATION	
	A compter revenus 2024	A compter revenus 2025	A compter revenus 2024	A compter revenus 2025
Location nue (non meublée)	30 %		15.000€	
Meublé de tourisme non classé	50 %	30 %	77.700 €	15.000€
Meublé de tourisme classé / chambres d'hôtes	71 % (+ 21% si moins de 15K€ en N-1)	50 %	188.700€	77.700€
Autres activités de location meublée	50 %		77.700 €	