DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Actualité

Date de publication : 14/02/2024

BIC - Régime fiscal de la location meublée touristique : modalités d'application (CGI, art. 50-0) (loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, art. 45) - Exonération des produits de la location ou de la sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur (CGI, art. 35 bis) - Actualisation pour 2024 du seuil de tolérance administrative et prorogation de la période d'application (loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, art. 38)

Série / Division :

BIC - CHAMP

Texte :

1 / L'article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifie les modalités d'application du régime des micro-entreprises, prévues à l'article 50-0 du code général des impôts (CGI), pour les activités de location meublée de tourisme.

Cet article prévoit notamment, pour les activités de location de locaux meublés de tourisme non classés, la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises à 15 000 € et fixe l'abattement représentatif de charges à 30 %.

Par ailleurs, cet article institue un abattement supplémentaire de 21 % pour les activités de location de locaux meublés classés lorsque ces derniers ne sont pas situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Le bénéfice de cet abattement est, en outre, conditionné à la réalisation d'un chiffre d'affaires hors taxes, pour l'ensemble de ces activités, n'excédant pas, au cours de l'année civile précédente, 15 000 €.

Les dispositions de cet article sont réputées s’appliquer aux revenus de l’année 2023, y compris lorsqu’elles ont pour effet de faire basculer des contribuables du régime des micro-entreprises vers un régime réel d’imposition du fait de la baisse du seuil de chiffre d'affaires d'application du régime des micro-entreprises. Cette modification impose aux contribuables concernés de reconstituer a posteriori une comptabilité commerciale pour l'année 2023.

Les contribuables peuvent donc appliquer, dès l’imposition des revenus de l’année 2023, les modifications issues de l’article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

Toutefois, afin de limiter les conséquences d’une application rétroactive de cette mesure à des opérations déjà réalisées, il est admis que les contribuables puissent continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions de l’article 50-0 du CGI, dans leur version antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

2 / Par ailleurs, le I de l'article 35 bis du CGI prévoit que les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable.

> Pour 2024, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 206 € en Île-de-France et à 152 € dans les autres régions.

L'article 38 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 proroge les dispositifs d'exonération des I et II de l'article 35 bis du CGI jusqu'au 31 décembre 2026.

Actualité liée :

X

Document lié :

BOI-BIC-CHAMP-40-20 : BIC - Champ d'application et territorialité - Location meublée - Régime fiscal

Signataire du document lié :

Laurent Martel, directeur de la législation fiscale