



Alourdissement de la fiscalité du meublé de tourisme (Airbnb)

Actualité législative publié le **22/02/2024**, vu **611 fois**, Auteur : [Actufiscale](#)

La loi de finances pour 2024 a considérablement alourdi la fiscalité des locations meublées de tourisme. Découvrez l'impact de cette modification pour la déclaration des revenus 2023.

[L'article 45 de loi de finances pour 2024](#) (LOI n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024) a réformé la fiscalité des locations meublées de tourisme.

Ledit article modifie substantiellement les dispositions de [l'article 50-0 du Code général des impôts \(CGI\)](#). Le 14/02/2024, l'administration fiscale a précisé sa position sur cette réforme.

Distinction location meublée / location nue

En matière de location nue (location non meublée), le régime micro-foncier s'applique lorsque les revenus locatifs n'excèdent pas la somme de 15 000 euros. Un abattement au taux de 30 % est appliqué sur les revenus locatifs pour déterminer le revenu imposable. En cas de dépassement du [plafond de 15 000 euros](#) précité, le régime réel d'imposition est applicable.

En matière de location meublée, il convient de distinguer la location meublée professionnelle (LMP) de la location meublée non professionnelle (LMNP).

Afin de différencier ces [deux types de location](#), la location meublée est dite professionnelle lorsque :

- les recettes annuelles provenant de la LMP excèdent 23 000 euros sur l'année civile
- **Et** représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal

Par ailleurs, la location meublée relève de la fiscalité des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Antérieurement à la loi de finances pour 2024, le bénéfice du régime micro-BIC donnait droit à :

- un abattement de 71 % du chiffre d'affaires (CA) dans la limite de 188 700 euros de CA pour les locations de locaux classés meublés de tourisme
- un abattement de 50 % du chiffre d'affaires dans la limite de 77 700 euros de CA pour les locations de logements meublés et de locaux de tourisme non classés

Réforme de la location meublée touristique et tolérance administrative pour les revenus 2023

Les discussions menées dans le cadre du vote de loi de finances pour 2024 ambitionnaient de

mettre fin à la « niche fiscale Airbnb » en réformant la fiscalité des locations meublées de tourisme.

En raison d'un amendement adopté par « erreur », la fiscalité de la location meublée dans son ensemble a été profondément modifiée.

Le seuil de chiffre d'affaires a été abaissé à 15 000 euros et le taux d'abattement à 30 %, pour la location meublée classique et les locations de locaux meublés de tourisme classés ou non. L'abattement a été porté à 51 % pour les locations de locaux meublés de tourisme classés **en zone rurale** (abattement de 30 % + 21 % supplémentaire).

L'adoption de l'article 45 de la loi de finances pour 2024 a donc fortement impacté la fiscalité de la location meublée et ce, théoriquement, pour la déclaration des revenus 2023.

Néanmoins, l'application de ces nouvelles règles dès 2023 aurait eu pour incidence d'obliger les contribuables concernés à reconstituer a posteriori une comptabilité pour l'année 2023 (dépassement du seuil du régime micro-BIC).

Conscient de cette problématique, l'administration fiscale a [publié au BOFIP](#), le 14/02/2024, les commentaires suivants : « *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* ».

Le régime antérieur à la loi de finances pour 2024 reste donc applicable pour la déclaration des revenus 2023. Concrètement, cela signifie que les dispositions de l'article 45 ne produiront leurs effets qu'en 2025 pour les revenus 2024.

Notez qu'une nouvelle réforme de la location meublée est en cours, elle semble toutefois également conduire à une baisse des taux et des plafonds de chiffre d'affaires du régime micro-BIC.