



## Loi de finance 2024 et meublés de tourisme

-----  
Par Hipparque

Bonjour

la loi de finance 2024 modifie substantiellement le régime fiscal de la location meublée de tourisme, lorsque le contribuable est soumis au régime du micro-BIC

(suite à une erreur du gouvernement !!!)

Mais je n'arrive pas à savoir si les LMP seront mangés à la même sauce que les LMNP

Jusqu'à présent, la case à cocher pour les meublés de tourisme LMP était la 5KO (vente de marchandises)

Qu'en pensez vous ?

Merci

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

La Loi de Finances pour 2024 change seulement pour les activités de loueurs en meublés de tourisme non classés. L'abattement de 71% passant, naturellement à 50% afin de corriger une aberration. Des débats restent en cours sur la rédaction publiée et sur le sort des meublés de tourisme classés. Dont on ne sait encore si la mesure leur serait également applicable....

Le report se fera sur la case 5 KP dans l'hypothèse de location de tourisme non classé. En ce qui concerne le tourisme classé : ce sera soit inchangé 5 KO soit la case précédente.

Vous avez encore 18 mois pour savoir (mai 2025) : à ce jour le débat n'est ni clair ni clos

-----  
Par Hipparque

Merci pour votre réponse

A mon sens l'abattement de 71% n'était pas une aberration et correspond à une moyenne des charges que supporte le loueur de meublé de tourisme

Je rappelle que, en comparaison avec le loueur longue durée, il doit supporter des frais d'eau, d'électricité, de jardinage, la CFE et divers frais divers de gestion pour des montants conséquents

J'ai d'ailleurs fait un rapide calcul et il me semble qu'avec les amortissements et frais financiers j'arrive à zéro

Le réel est donc pour moi fiscalement intéressant mais je me serais tout de même contenté du micro-bic parce que cela m'évite de tenir une comptabilité et de demander à chaque fois que je passe en caisse une facture au caissier

J'ajoute que depuis hier, je cours les cabinets d'experts comptable et qu'aucun dans mon secteur ne prend plus de meublés

-----  
Par Hibou Joli

bjr,

Notez la parution très récente de commentaires administratifs dans BOI-BIC-CHAMP-40-20 (point n° 55) du 14-2-2024 : Les loueurs de meublés de tourisme non classés sont autorisés à ne pas appliquer la mesure de durcissement des règles d'imposition des revenus de 2023 issue de la loi de finances pour 2024.

-----  
Par Hipparque

Merci pour l'info

Si je lis bien, les meublés de tourisme classés continuent de bénéficier de l'abattement de 71 % avec les mêmes seuils

confirmez vous ?  
Merci

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Pour 2023 : OUI  
Mesure de tempérement?

Ne pas y compter pour 2024 pour les meublés non classés. Les meublés classés devraient toujours bénéficier de l'abattement de 71%. Sauf nouveau changement législatif.

-----  
Par Hipparque

Ici, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/14109-PGP.html/ACTU-2024-00003>, ils parlent d'un abattement de 51 % c'est à ne plus rien y comprendre !!!

-----  
Par Hipparque

Bref, il faudra qu'on m'explique :

je lis ici

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-20-20240214>

Pour les locations de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, mentionnées aux 2° et 3° du III de l'article 1407 du CGI, le seuil de chiffre d'affaires est le seuil mentionné au 1° du 1 de l'article 50-0 du CGI. L'abattement forfaitaire représentatif des charges est alors de 71 %.

Je lis ici

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/14109-PGP.html/ACTU-2024-00003>

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 ?.

-----  
Par Hipparque

De plus, je note une incohérence et une contradiction dans l'article 50.0

1° 188 700 ? s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est ?... de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, autres que ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407

On parle ici des meublés classés

1° bis 15 000 ? s'il s'agit de la location directe ou indirecte de meublés de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ;

On parle également ici de meublés classés

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Il me semble avoir répondu plusieurs fois que la situation n'était PAS CLAIRE à ce jour pour toute la profession et qu'il fallait attendre. Vous n'aurez aucune certitude pour l'instant. Ca semble clair non ?

-----  
Par franc

Bonjour ,

L'avenir n'est pas favorable aux LMNP et LMP pour cette question d'abattement

Cette frénésie fiscale est assez incompréhensible car les abattements de 71 % , de 50 % ou même de 30 % sont insuffisants .

En effet le réel simplifié permet de déduire toutes les charges dont amortissement ( prorata temporis en fonction du temps des locations ; si locations saisonnières) , et il est certain que la plupart du temps le résultat est quasi nul et bien inférieur au micro .

Je vous conseille d'opter pour le réel simplifié ( date limite mai juin 2024 POUR 2025 ( 2024 toujours micro car l'option aurait du être faite en 2023)

Pour la tenue de comptabilité pas besoin de comptable , il y a des sites pas très onéreux comme INDY ( 20 à 30 €/mois) ou vous entrez vos relevés bancaires et qualifiez les frais . Bien entendu il faut garder les justificatifs

ATTENTION : Il faut vous immatriculer par l'INPI guichet unique

Autre difficulté il faudra faire une déclaration RSI/BIC 2031 en ligne sur le site impôt.gouv accès pro après avoir créé son espace pro .

Tout cela est gérable par quelqu'un d'attentif sans comptable .