



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**Quelle fiscalité en 2025 ?  
Statuquo ou révolution?**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

1

FAC  Associés



# 3 POINTS

**1**

**Analyse conjoncturelle**

**2**

**Focus sur les dividendes**

**3**

**Focus sur les locations en meublé**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

2



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**A LA RECHERCHE D'UNE LOI DE  
FINANCES POUR 2025**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

3

FAC  Associés



## BULLETIN METEO FISCAL



2018

2024

2025

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

4



# LOI DE FINANCES POUR 2025

5

**INEXPRESS**  
**ABSENCE DE LOI DE FINANCES POUR 2025**



**Une loi de finances votée en 2025 pourra-t-elle rétroagir sur 2024 ?**

6

ABSENCE D'UNE LOI DE  
FINANCES POUR 2025

ADOPTION D'UNE LOI  
SPECIALE

## 2 OBJECTIFS

- continuer à lever l'impôt ;
- permettre à l'État et aux organismes de sécurité sociale de continuer à émettre de la dette afin d'assurer la continuité des services publics et de l'action de l'État.

Dans l'attente de l'adoption d'une loi de finances et une LFSS pour 2025

Absence de disposition de nature fiscale (pas d'indexation du barème de l'IR) ou de nature sociale

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

7

## PAS DE REVALORISATION DU BAREME DE L'IR

	1 PART		2 PARTS (Couple)		3 PARTS (Couple + 2 enfants)	
	BAREME NON ACTUALISE	BAREME ACTUALISE	BAREME NON ACTUALISE	BAREME ACTUALISE	BAREME NON ACTUALISE	BAREME ACTUALISE
RNGI 50 000	8 286	8 152 <b>+ 134</b>	2 935	2 864 <b>+ 71</b>	0	0
RNGI 100 000	25 229	24 913 <b>+ 316</b>	16 572	16 304 <b>+ 268</b>	9 536	9 128 <b>+ 408</b>
RNGI 300 000	112 144	119 352 <b>+ 7 208</b>	91 457	90 827 <b>+ 630</b>	84 421	83 651 <b>+ 770</b>

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

8

### Mesures prenant fin au 31 décembre 2024 à défaut de prorogation

CGI  
150 0 D ter

*Ces dispositions s'appliquent aux cessions et rachats réalisés du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2024 ainsi que, le cas échéant, aux compléments de prix afférents à ces mêmes opérations et perçus entre ces mêmes dates.*

**Rappel: Abattement de 500 K€ applicable si flat tax ou imposition au barème**

Possibilité d'appliquer les abattements pour durée de détention de droit commun si option pour imposition au barème

Possibilité d'appliquer les abattements renforcés (jeune entreprise) si option pour imposition au barème

DISPOSITIF PINEL

Fin de l'application prévue par la loi de finances pour 2021

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

9

**PV = 500 000 €**  
**(Coût acquisition = 0)**

**TAUX MOYEN IR = 40%**

AVANT 2025	
PLUS VALUE	500 000
BASE BRUTE IR	500 000
BASE NETTE IR	0
BASE PSx	500 000
IR	0
PSX	86 000
TOTAL	86 000
NET VENDEUR	414 000

### A COMPTER DE 2025

	PLAT TAX	BAR Abt 65%	BAR Abt 85%
PLUS VALUE	500 000	500 000	500 000
BASE BRUTE IR	500 000	500 000	500 000
BASE NETTE IR	500 000	175 000	75 000
BASE PSx	500 000	500 000	500 000
IR	64 000	70 000	30 000
PSX	86 000	86 000	86 000
TOTAL	150 000	156 000	116 000
NET VENDEUR	350 000	344 000	384 000

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

10

**PV = 1 000 000 €**  
(Coût acquisition = 0)

**TAUX MOYEN IR = 40%**

FAC Associés



**AVANT 2025**

	FLAT TAX	BAR Abt 65%	BAR Abt 85%
PLUS VALUE	1 000 000	1 000 000	1 000 000
BASE BRUTE IR	1 000 000	1 000 000	1 000 000
BASE NETTE IR	500 000	350 000	150 000
BASE PSx	1 000 000	1 000 000	1 000 000
IR	64 000	140 000	60 000
PSX	172 000	172 000	172 000
TOTAL	236 000	312 000	232 000
NET VENDEUR	764 000	688 000	768 000

**A COMPTER DE 2025**

	FLAT TAX	BAR Abt 65%	BAR Abt 85%
PLUS VALUE	1 000 000	1 000 000	1 000 000
BASE BRUTE IR	1 000 000	1 000 000	1 000 000
BASE NETTE IR	1000 000	350 000	150 000
BASE PSx	1 000 000	1 000 000	1 000 000
IR	128 000	140 000	60 000
PSX	172 000	172 000	172 000
TOTAL	300 000	312 000	232 000
NET VENDEUR	700 000	688 000	768 000

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

11

**PV = 500 000 €**  
(Coût acquisition = 0)

**TAUX MOYEN IR = 25%**

FAC Associés



**AVANT 2025**

PLUS VALUE	500 000
BASE BRUTE IR	500 000
BASE NETTE IR	0
BASE PSx	500 000
IR	0
PSX	86 000
TOTAL	86 000
NET VENDEUR	414 000

**A COMPTER DE 2025**

	PLAT TAX	BAR Abt 65%	BAR Abt 85%
PLUS VALUE	500 000	500 000	500 000
BASE BRUTE IR	500 000	500 000	500 000
BASE NETTE IR	500 000	175 000	75 000
BASE PSx	500 000	500 000	500 000
IR	64 000	43 750	18 750
PSX	86 000	86 000	86 000
TOTAL	150 000	129 750	104 750
NET VENDEUR	350 000	370 250	395 250

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

12

## Abattements pour durée de détention applicable aux titres acquis avant le 1er janvier 2018

### Abattement de droit commun

L'abattement est de :

- 50 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans à la date de la cession ou de la distribution ;
- 65 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 8 ans.

### Abattement renforcé sur les gains de cession de titres de PME de moins de 10 ans

L'abattement renforcé est égal à :

- 50 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 1 an et moins de 4 ans à la date de la cession ;
- 65 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 4 ans et moins de 8 ans ;
- 85 % lorsque les titres ou droits sont détenus depuis au moins 8 ans.

## Abattements pour durée de détention applicable aux titres acquis avant le 1er janvier 2018

### EN 2024 ET 2025

ABT 50%

SI ABT RENFORCE IMPOSSIBLE CAR TITRES OBLIGATOIREMENT ACQUIS APRES 2018

POSSIBLE ABT DE DROIT COMMUN

ABT 65%

POSSIBLE SI ABT RENFORCE

POSSIBLE ABT DE DROIT COMMUN

ABT 85%

POSSIBLE SI ABT RENFORCE

POSSIBLE ABT DE DROIT COMMUN

## LA FUTURE LOI DE FINANCES POURRAIT ELLE AVOIR DES EFFETS RETROACTIFS ?

FAC Associés



### LE PRINCIPE

**Code Civil, article 2**

*La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.*

**La loi qui s'applique est celle en vigueur au jour du fait générateur de l'impôt**

### EXCEPTIONS

La rétroactivité peut être permise si elle est expressément prévue par la loi et qu'elle est justifiée par un motif d'intérêt général suffisant. Ainsi des lois fiscales rétroactives peuvent être adoptées pour lutter contre des abus ou des fraudes fiscales.

**Applications spécifiques en matière fiscale :**

- a. **Lois fiscales interprétatives:** Une loi peut être rétroactive si elle est qualifiée d'interprétative, c'est-à-dire qu'elle précise le sens d'une disposition préexistante, sans créer de nouvelles obligations.
- b. **Lois de validation:** Dans certains cas, des lois rétroactives sont adoptées pour valider des situations passées, souvent en réponse à une décision judiciaire ou administrative annulant une disposition fiscale.
- c. **Mesures favorables aux contribuables:** La rétroactivité peut être admise pour des dispositions fiscales avantageuses (par exemple, des crédits d'impôt ou des exonérations)

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

15

## LA FUTURE LOI DE FINANCES POURRAIT ELLE AVOIR DES EFFETS RETROACTIFS ?

FAC Associés



### DEUX CRITERES A PRENDRE EN CONSIDERATION

1

La loi qui s'applique est celle en vigueur au jour du fait générateur de l'impôt

2

La date du paiement de l'impôt  
Pas de rétroactivité dès lors que l'impôt est payé.

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

16

	Fait générateur	Exigibilité de l'impôt	Risque de rétroactivité ?
<b>IMPOT SUR LE REVENU</b>			
Plus-values immobilières	Date de la mutation	Impôt prélevé à la source lors de la mutation	NON
Plus-values mobilières	Date de la mutation	Impôt acquitté en N+1	OUI POTENTIELLEMENT
Revenus annuels	31 décembre de l'année d'acquisition des revenus	Impôt acquitté en N+1 (sous déduction des acomptes payés en N)	OUI POTENTIELLEMENT
<b>IMPOT SUR LES SOCIETES</b>	Date de clôture de l'exercice	Impôt acquitté en N+1 (sous déduction des acomptes payés en N)	OUI POTENTIELLEMENT

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

17

	Fait générateur	Exigibilité de l'impôt	Risque de rétroactivité ?
IFI	Situation au premier janvier de l'année d'imposition	Impôt acquitté en N	OUI POTENTIELLEMENT
DONATION	Date de la mutation	Impôt acquitté dans les 30 jours de la mutation	NON
SUCCESSION	Date du décès	Impôt acquitté dans les 6 mois du décès	NON
<b>ASSURANCE-VIE</b>			
Rachat	Date du rachat	Si option PFL, impôt acquitté en N Si PFU, impôt acquitté en N+1	NON OUI
Dénouement	Date du dénouement	757 B, impôt acquitté dans les 6 mois du décès 990 I, impôt prélevé à la date de versement des capitaux décès	NON NON

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

18

Paris, le 31 décembre 2024  
N°06

## COMMUNIQUE DE PRESSE

La période qui s'ouvre au 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025 est régie par la loi spéciale promulguée le 20 décembre 2024. Le Gouvernement souhaite que la durée de ce régime budgétaire, inédit et limité à la stricte continuité des services publics, soit la plus courte possible et que la loi de finances initiale pour 2025 soit adoptée aussi vite que possible, avec un contenu permettant d'assurer la maîtrise du déficit et le respect des engagements européens de la France.

En matière fiscale, d'ici à l'adoption du projet de loi de finances (PLF) pour 2025, le droit s'applique selon le droit antérieur à l'adoption de la loi spéciale. Toutefois, le PLF qui était examiné par le

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

19

**Le Gouvernement soutiendra l'adoption, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2025, d'une reconduction à l'identique, dans l'état où elles étaient en vigueur en 2024, des dépenses fiscales suivantes, adoptées par le Sénat en première lecture de la première partie du PLF 2025 :**

- crédit d'impôt collection (CIC) ;
- exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus patrimoniaux des établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance ;
- réduction d'impôt Loc'Avantages ;
- crédit d'impôt au titre des dépenses de remplacement pour congé de certains exploitants agricoles ;
- crédit d'impôt au titre de l'obtention d'un label haute valeur environnementale (HVE) ;
- abattement sur la plus-value sur l'actif professionnel lors du départ en retraite du chef d'entreprise
- suppression de la réduction d'impôt au titre des dépenses engagées pour la tenue de la comptabilité et l'adhésion à un organisme de gestion agréé (OGA).

**Pour le crédit d'impôt innovation (CII), le Gouvernement appuiera une reconduction de la dépense fiscale à compter du 1er janvier, mais avec un taux d'aide ramené de 30 % à 20 %.**

**Pour les entreprises s'installant dans des zones visées par des encouragements fiscaux, le Gouvernement soutiendra la prorogation ou l'adoption dans le futur projet de loi de finances pour 2025, d'avantages fiscaux.**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

20



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**FOCUS SUR LES DIVIDENDES**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

21

FAC  Associés



# 4 INGREDIENTS

IMPOT SUR LES  
SOCIETES

IMPOT SUR LE  
REVENU

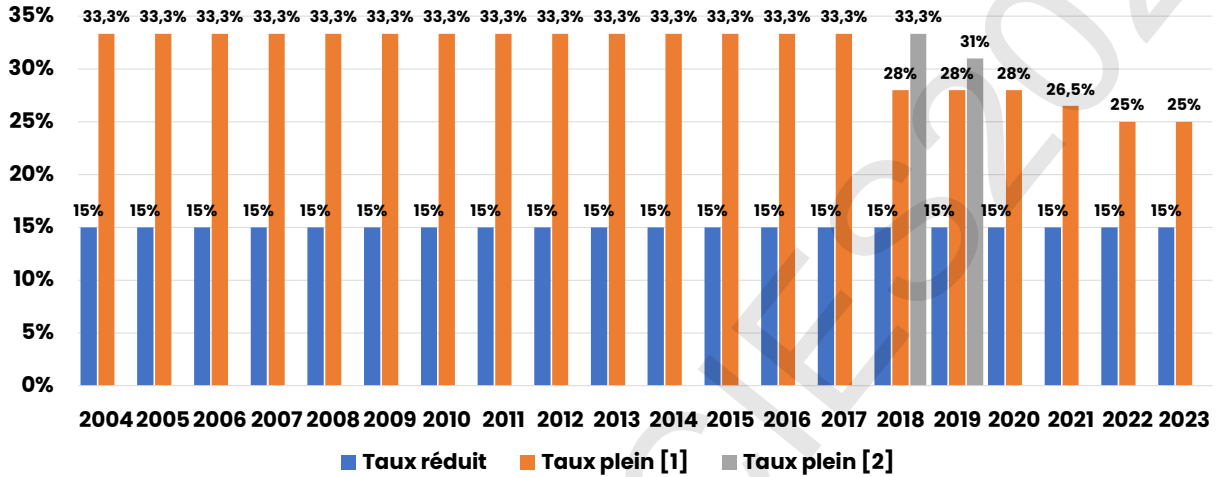
PRELEVEMENTS  
SOCIAUX

CEHR

COTISATIONS  
SOCIALES

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

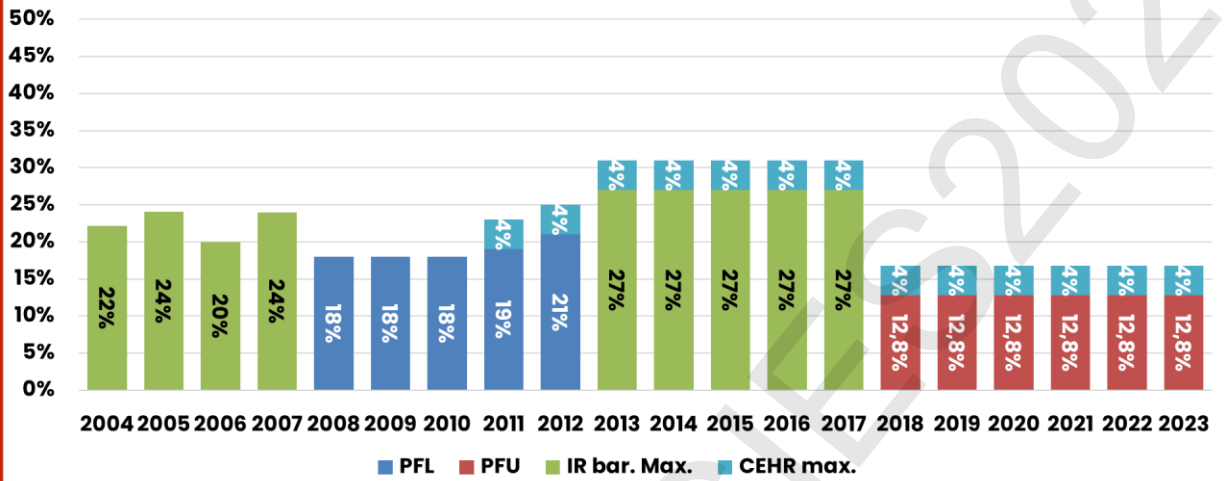
22



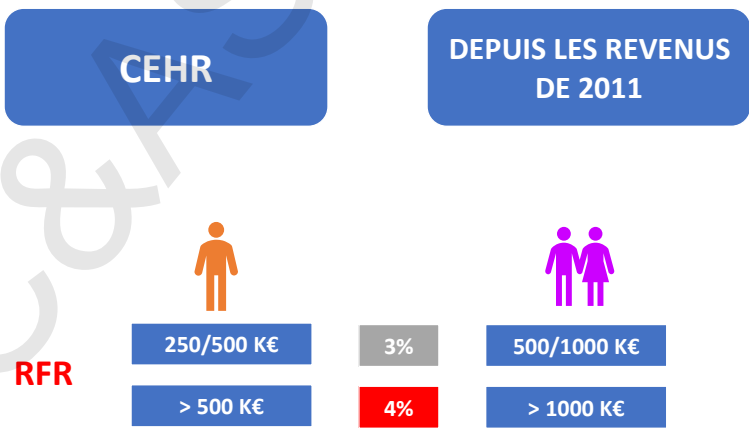
23



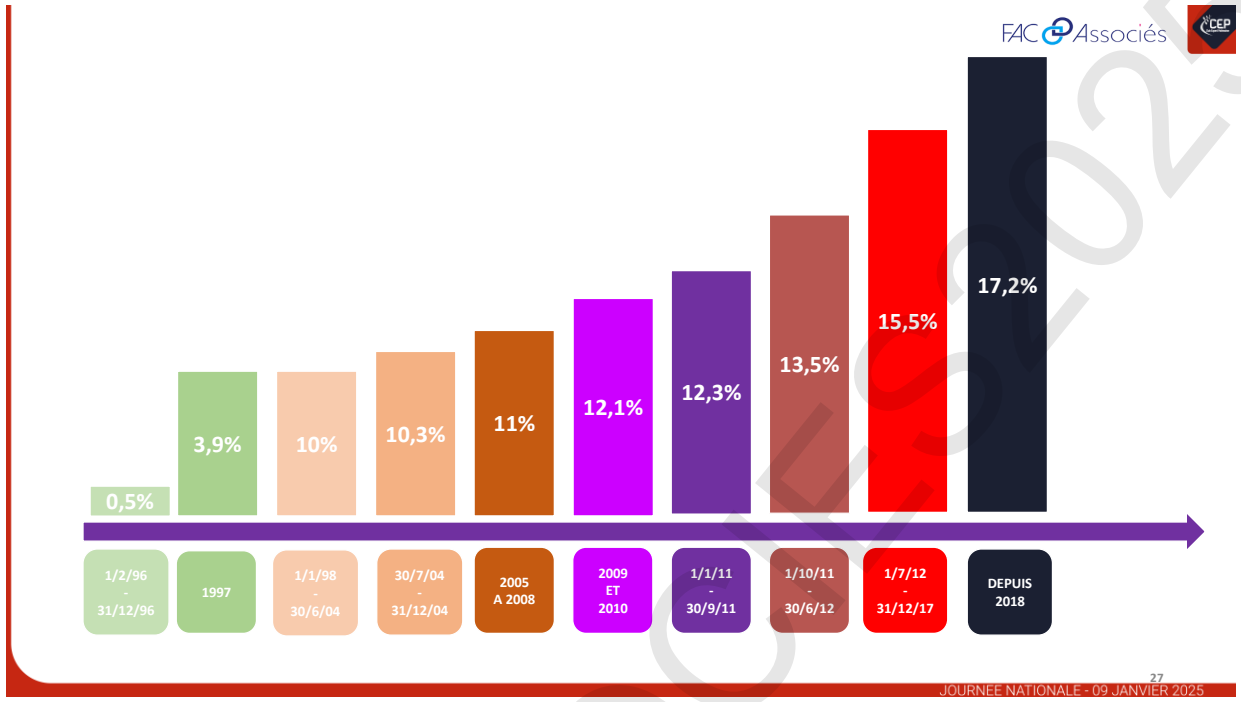
24



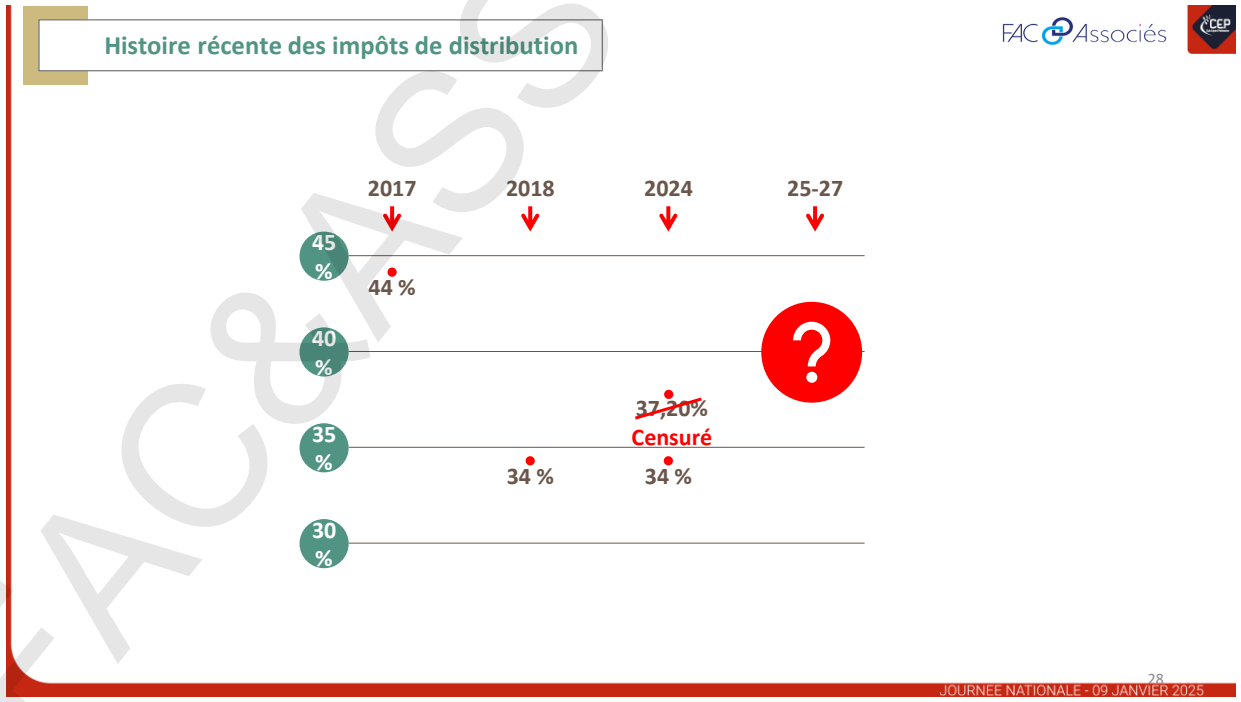
25



26

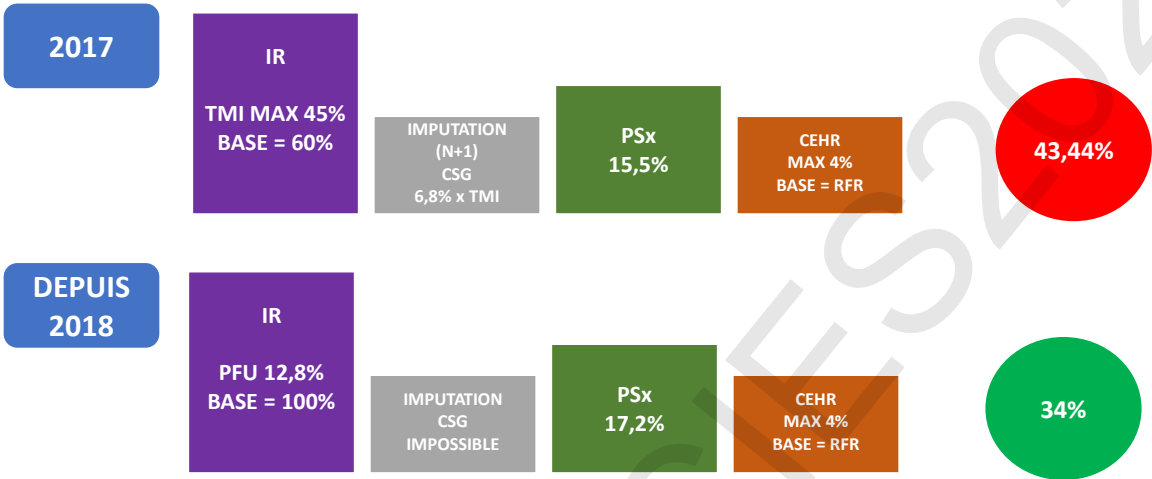


27



28

Histoire récente des impôts de distribution



29

N'oublions pas l'impôt sur les sociétés !



30

## N'oublions pas l'impôt sur les sociétés !

	DEPUIS 2018	EN 2017
RESULTAT AVANT IS	100	100
IS	25	33,33
DISTRIBUABLE	75	66,66
IMPOSITION MAX SUR DISTRIBUTION	25,5	28,95
MONTANT NET	49,5	37,7

31

### EN CONCLUSION...

Distribuer en 2024 (ou avant) c'était probablement une bonne idée !

Le 9 janvier 2025 peut-on encore faire une distribution sur 2024 ?

En cas de statuquo de la législation en 2025: session de rattrapage ?  
Si aggravation de la fiscalité ???

### AVERTISSEMENT

Distributions dans les sociétés pour lesquelles la NP des titres a été transmise...

Retour vers le futur ????

32



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**FOCUS SUR LES LOCATIONS  
EN MEUBLES  
Fin de la récréation ?**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

33

FAC  Associés



**Rapport de la mission  
d'information sur la  
fiscalité du patrimoine**  
(Septembre 2023)



**Pour une fiscalité du  
logement plus  
cohérente...**  
(décembre 2023)

**LOI DE FINANCES  
POUR 2024**

**BOFiP  
14 FEV 2024**

**Loi visant à  
remédier aux  
déséquilibres  
du marché  
locatif**

**LOI LE MEUR  
19/11/24**

**LF 2025 ?**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

34



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**FOCUS SUR LES LOCATIONS  
EN MEUBLES  
ASPECTS JURIDIQUES**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

35

**Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024**

FAC  Associés



LA CIBLE

Code de tourisme, art. L 324-1-1 I

*Les meublés de tourisme sont des 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.*

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

36

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

8 POINTS

FAC Associés



Généralisation de la déclaration préalable en mairie des locations de meublé de tourisme	Limitation possible du nombre de jours de location de la résidence principale (90 jours au lieu de 120)	Nouvelles règles en cas de changement d'usage d'un bien immobilier	Création d'une servitude de résidence principale dans le PLU
Applicable à compter d'une date qui sera fixée par décret et au plus tard le 26 mai 2026	Applicable à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Applicable à compter du 21 novembre 2024	Applicable à compter du 21 novembre 2024
Obligation de réaliser un DPE	Interdiction des meublés de tourisme dans les règlements de copropriété	Renforcement des sanctions	Réforme des conditions d'application du régime micro meublé
Applicable selon des modalités différentes à compter de 2025, 2028 et 2034	Applicable pour les règlements établis à compter du 21 novembre 2024	Applicable selon le type de sanction à compter du 21 novembre 2024, du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 ou d'une date qui sera fixée par décret et au plus tard le 26 mai 2026	Applicable à compter des revenus de 2025 (à déclarer en 2026)

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

37

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Le Meur, 19 novembre 2024

FAC Associés



Généralisation de la déclaration préalable en mairie des locations de meublé de tourisme			
Situation actuelle	Nouvelles règles	Nouvelles sanctions	
La déclaration ne concerne pas le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Amende de 450 € à 5000 €	À compter d'une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026, la loi généralise la procédure d'enregistrement en mairie à toute déclaration préalable de meublé de tourisme, quelle que soit la commune et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non. Le loueur devra mettre à jour la déclaration en cas de changement des informations et des pièces justificatives fournies et renouveler sa déclaration à l'expiration d'un délai qui sera fixé par décret.	Les communes pourront prononcer une amende administrative pour défaut de déclaration d'enregistrement de 10 000 € (au lieu de 5 000 € actuellement).	
		Une nouvelle amende administrative, dont le montant ne peut excéder 20 000 €, viendra sanctionner toute personne qui effectuerait de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration d'enregistrement ou qui utiliserait un faux numéro de déclaration.	

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

38



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

DIRECTION GÉNÉRALE DES ENTREPRISES



N° 14004\*04

**DÉCLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS DE TOURISME**

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du code du tourisme<sup>1</sup>.

### Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale Loi Lemeur, 19 novembre 2024

Limitation possible du nombre de jours de location de la résidence principale (90 jours au lieu de 120)

#### Situation antérieure à la loi Le Meur

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Un logement donné en location plus de 120 jours par an ne peut pas être considéré comme une résidence principale.

#### Nouvelles règles

À compter du 1er janvier 2025, la loi donne la possibilité aux communes d'abaisser le nombre de jours maximal de mise en location de la résidence principale à 90 jours par an, sur délibération motivée.

#### Nouvelles sanctions

Toute personne qui ne se conforme pas à l'obligation de location meublée de sa résidence principale dans un délai maximal de 120 ou 90 jours est passible d'une amende civile dont le montant est porté à 15 000 € (au lieu de 10 000 €).

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024



Nouvelles règles en cas de changement d'usage d'un bien immobilier

Situation antérieure à la loi Le Meur

La location d'un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé constitue un changement d'usage. Afin de pouvoir exercer une activité commerciale de location touristique, le demandeur doit solliciter une autorisation de changement d'usage dans les communes visées aux articles L 631-7 et L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

- Paris;
- Communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- Communes de plus de 200 000 habitants
- Communes éligibles à la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable pour lesquelles une décision du conseil municipal a été adoptée.

Nouvelles règles

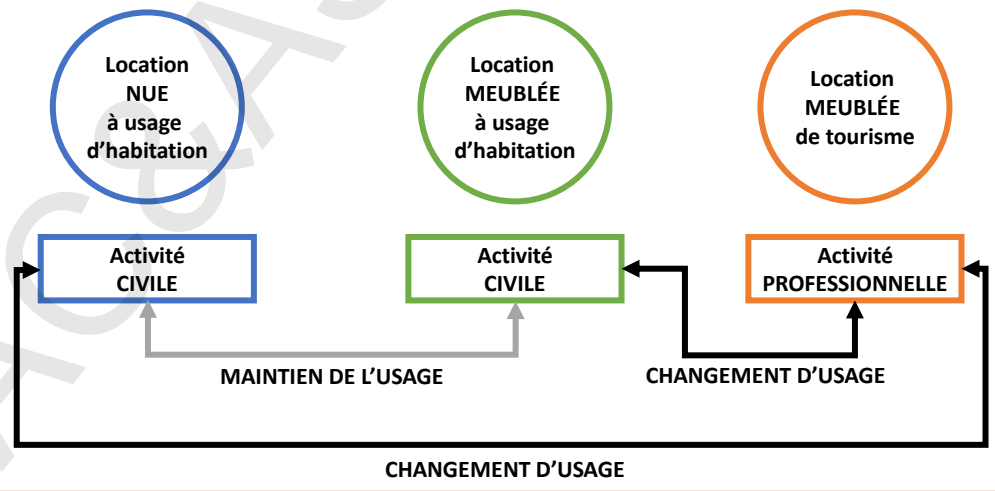
À compter du 21 novembre 2024, cette réglementation voit son périmètre élargi à toutes les communes.

Nouvelles sanctions

Toute personne qui ne respecte pas la réglementation du changement d'usage est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € (au lieu de 50 000 €) par local irrégulièrement transformé.

Toute personne qui se livre ou prête son concours, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de ces infractions est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Dans quels cas est – on face à un changement d'usage ?



Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

FAC Associés



Création d'une servitude de  
résidence principale dans le PLU

Situation antérieure à la loi  
Le Meur

Aucune mesure applicable

Nouvelles règles

Faculté pour l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) de délimiter dans le règlement, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Les logements concernés par l'obligation d'usage exclusif de résidence principale ne peuvent pas faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans la limite de 120 ou 90 jours par an.

Nouvelles sanctions

Après constatation de l'irrégularité et mise en demeure de régulariser, le maire peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant qu'il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 € par jour de retard. Le montant total des sommes résultant de cette astreinte journalière ne peut excéder 100 000 €.

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

43

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

FAC Associés



Obligation de réaliser un DPE

Situation antérieure à la loi  
Le Meur

Aucune mesure applicable

Nouvelles règles

La loi exige, pour l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, que les propriétaires des locaux concernés présentent un DPE avec un niveau compris entre A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre A et D.

Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.

Nouvelles sanctions

Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent au titre du DPE est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local concerné.

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

44

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

FAC Associés



Interdiction des meublés de  
tourisme dans les règlements de  
copropriété

Situation antérieure à la loi  
Le Meur

Clauses inadaptées donnant  
lieu à contentieux

Nouvelles règles

Les règlements de copropriété établis à compter du 21 novembre 2024, doivent mentionner de manière explicite si la location de meublés de tourisme est autorisée ou interdite dans l'immeuble.

Pour les règlements de copropriété existants avant cette date, seuls ceux interdisant toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale pourront être modifiés en vue d'interdire expressément la location de meublés de tourisme autres que ceux constituant une résidence principale. Cette modification devra intervenir à la majorité des deux tiers des voix.

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

45



JOURNÉE NATIONALE

2025 :  
le calme avant  
la tempête?

Jacques DUHEM

FAC Associés



**FOCUS SUR LES LOCATIONS  
EN MEUBLES  
ASPECTS FISCAUX**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

46

## ASPECTS FISCAUX

### REGIMES D'IMPOSITION

### PLUS VALUES

### TVA

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

### Réforme des conditions d'application du régime micro meublé

Les seuils d'éligibilité au régime micro-BIC des meublés de tourisme classés et non classés sont aménagés ainsi que les niveaux d'abattement forfaitaire.

Ces mesures s'appliqueront aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à déclarer en 2026.

Pour l'imposition des revenus de 2024, ce sont les règles issues de la loi de finances pour 2024 et de la loi Le Meur qui seront applicables.

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Lemeur, 19 novembre 2024

FAC Associés



JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

49

Régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale  
Loi Le Meur, 19 novembre 2024

FAC Associés



Réforme des conditions d'application du régime micro meublé

	Situation antérieure à la LF pour 2024 (Revenus 2022)		Situation issue de la LF pour 2024 (Revenus 2023 et 2024)		Situation issue de la loi Le Meur pour 2024 (Revenus 2024)		Situation issue de la loi Le Meur à compter de 2025 (Revenus 2025)	
	CA	Taux Abt	CA	Taux Abt	CA	Taux Abt	CA	Taux Abt
Meublé tourisme classé	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Meublé tourisme non classé	77 700 €	50 %	15 000 € *	30 % *	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %
Chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

- Non applicable aux revenus de 2023, (CF BOFiP du 14 février 2024) –
- Non applicable aux revenus de 2024 (Abrogation par la loi Le Meur).

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

50

**PLUS VALUES**

**PROJET LOI DE FINANCES POUR 2025**

**PV REALISEES PAR LES IMNP**

**PRISE EN COMPTE DES AMORTISSEMENTS POUR LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS**

51

**TVA**

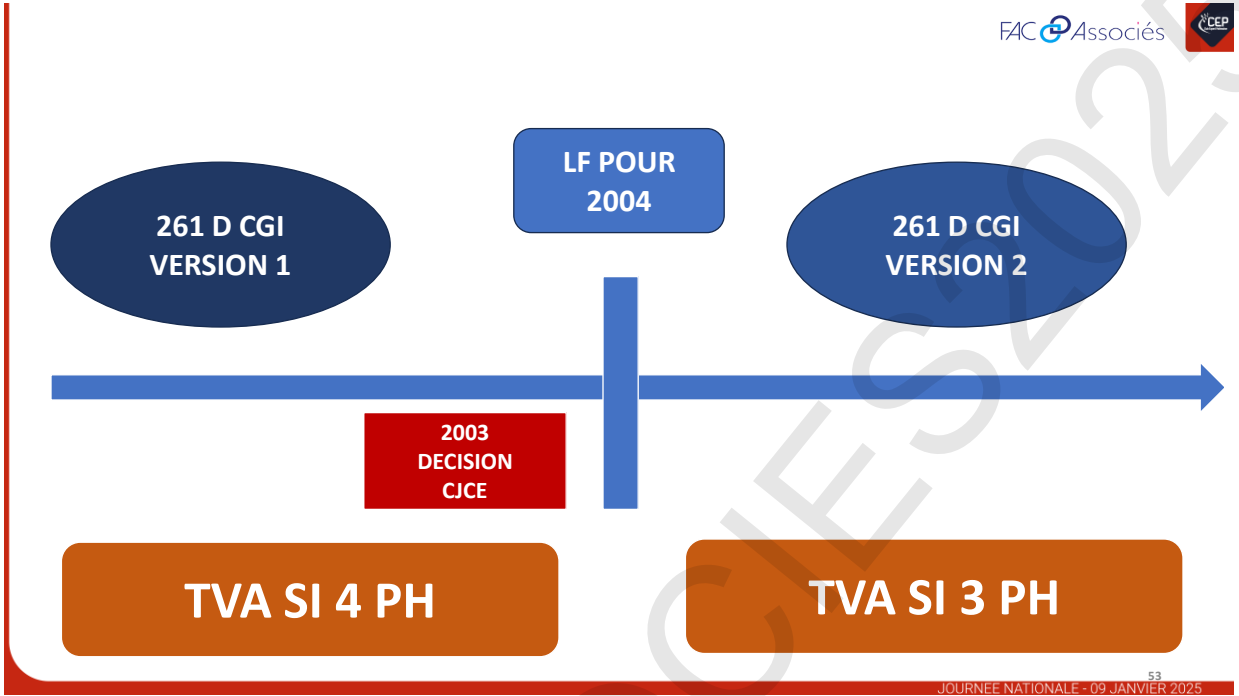
**PRINCIPE**

**EXCEPTION**

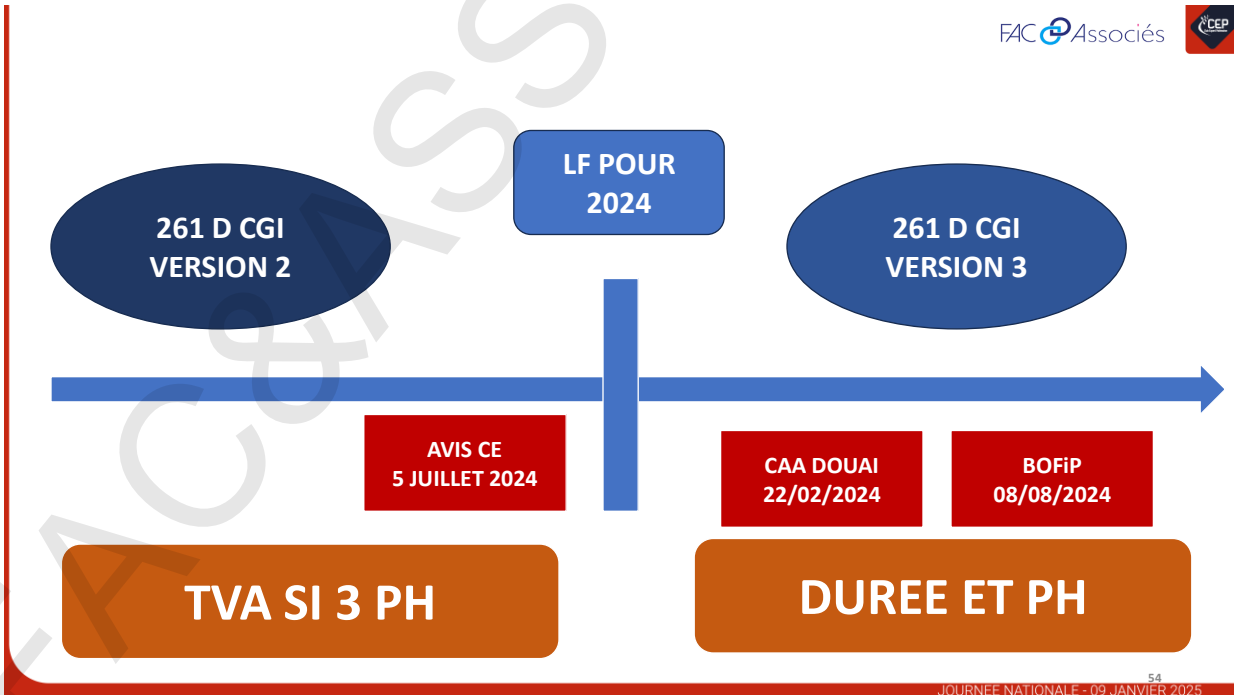
**LOCATIONS  
EXONEREES  
OPTION  
IMPOSSIBLE**

**IMPOSITION  
OBLIGATOIRE**

52



53



54

## L'assujettissement à tva de la parahôtellerie : remise en cause des critères conduisant à l'assujettissement

CE n°471877 05/01/2023

Concurrence réelle avec le secteur hôtelier ?

En conséquence le b. du 4° de l'article 261 D CGI **est incompatible** avec les objectifs de l'article 135 de la directive du 28 novembre 2006 en tant qu'il subordonne la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée des activités de mise à disposition d'un local meublé ou garni à la condition que soient proposées au moins trois des quatre prestations accessoires qu'il énumère, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers.

**Le Conseil d'Etat estime que les dispositions demeurent compatibles avec les objectifs dudit article en tant qu'elles excluent de l'exonération TVA et qu'elles prévoient les activités se trouvant dans une situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières.**

Il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt, d'apprécier au cas par cas si un établissement proposant une location de logements meublés, eu égard aux conditions dans lesquelles cette prestation est offerte, **notamment la durée minimale du séjour et les prestations fournies** en sus de l'hébergement, se trouve en **situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières.**

55  
JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

55

## Location en meublé et TVA

- LF2024 art. n°84

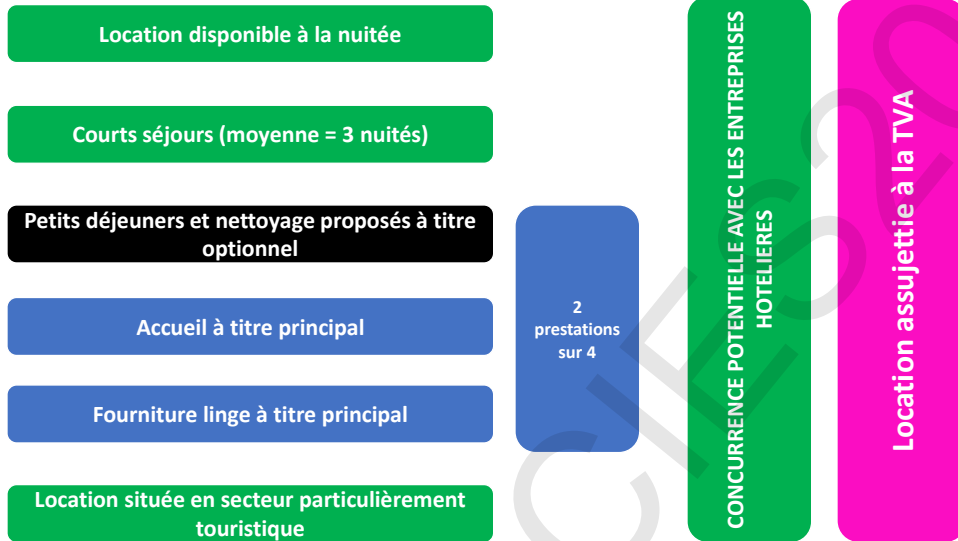


	TVA 10% si...	TVA 10% si...
<b>Hôtels et hébergement touristique</b> <small>(hôtels de tourisme et villages de vacances classés et, sous conditions, résidences de tourisme classées)</small>	3 des 4 PH proposées à titre principal	Séjour inférieur à 30 nuitées + 3 des 4 PH proposées à titre principal
<b>Meublés de tourisme</b> <small>(dont gîtes ruraux)</small>	3 des 4 PH proposées à titre principal	Séjour inférieur à 30 nuitées + 3 des 4 PH proposées à titre principal
<b>Résidences étudiantes</b> <b>Résidences seniors</b>	3 des 4 PH proposées à titre principal	3 des 4 PH proposées à titre principal

56  
JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

56

**Location en meublé et TVA en présence de 2 prestations para-hôtelières proposées à titre principal**  
**CAA Douai n°22DA01716 22/02/2024**



JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

57

**TVA - Régime applicable aux prestations d'hébergement hôtelières et para-hôtelières et aux locations de logements meublés à usage résidentiel assorties de prestations annexes.**

**BOFiP 8 AOUT 2024**

**HEBERGEMENT DANS LE SECTEUR HOTELIER ET LES SECTEURS  
 AYANT UNE ACTIVITE SIMILAIRE**

Le b du 4° de l'article 261 D du CGI prévoit la taxation à la TVA des prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire qui remplissent cumulativement :

UNE CONDITION DE DUREE DE LA PRESTATION  
 D'HEBERGEMENT

UNE CONDITION TENANT À LA MISE À DISPOSITION D'UN  
 LOCAL MEUBLÉ ACCOMPAGNÉE DE LA FOURNITURE DE  
 SERVICES ANNEXES

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

58

**UNE CONDITION TENANT À LA MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL MEUBLÉ  
ACCOMPAGNÉE DE LA FOURNITURE DE SERVICES ANNEXES**

FAC Associés



Fourniture du petit déjeuner	Nettoyage des locaux	Fourniture du linge de maison	Réception de la clientèle
<p>La fourniture du petit déjeuner est caractérisée dès lors qu'elle est proposée selon les usages professionnels. Ainsi, au choix du prestataire d'hébergement, le petit déjeuner peut être proposé soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.</p> <p>À des fins d'organisation, le prestataire peut prévoir un délai entre la commande ou la réservation du petit-déjeuner et sa fourniture effective, sans toutefois que ce délai ne prive de toute portée la possibilité offerte.</p> <p><b>Exemple :</b> Un prestataire d'hébergement met à disposition des clients un appareil électronique, un lien Internet ou une ligne téléphonique leur permettant de commander ou de réserver un petit-déjeuner (y compris par exemple dans une boulangerie à proximité), éventuellement sous réserve que cette commande ou cette réservation ait été effectuée avant une heure prédéterminée le jour précédent.</p>	<p>Le nettoyage des locaux est caractérisé dès lors qu'il est effectué avant le début du séjour et qu'il est proposé au client de façon régulière pendant son séjour. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement. Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant.</p> <p><b>Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour.</b></p> <p>À des fins d'organisation, le prestataire peut prévoir un délai entre la demande de nettoyage et sa fourniture effective, sans toutefois que ce délai n'ait pour effet de priver de toute portée la possibilité offerte.</p> <p>La simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition relative au nettoyage des locaux.</p>	<p>La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller, etc.) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client. Une proposition de renouvellement hebdomadaire de ces éléments est ainsi considérée comme suffisante.</p> <p>Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour.</p> <p><i>La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison, ne suffit pas</i></p>	<p>La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement. Elle est caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée. Elle peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique. Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente.</p> <p><b>Exemple 1 :</b> Un prestataire d'hébergement propose une réception physique à ses clients en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées.</p> <p><b>Exemple 2 :</b> Un mandataire assure un service de réception situé à l'entrée d'un village de vacances au titre d'un local meublé situé dans ce village.</p> <p><b>Exemple 3 :</b> Un prestataire d'hébergement propose à ses clients un choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.</p>

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

59

**CAS PARTICULIER**

**Locations de locaux consenties à une personne qui réalise des prestations d'hébergement hôtelier ou parahôtelier ou des locations de logements meublés à usage résidentiel assorties de services annexes**



**La location de locaux nus ou meublés dont la destination finale est le logement meublé est toujours considérée comme une opération de fourniture de logement meublé.**



**Ces locations doivent être taxées quelles que soient les exonérations de TVA dont pourraient bénéficier, à un autre titre, les preneurs pour leurs propres opérations.**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

60



JOURNÉE NATIONALE

**2025 :  
le calme avant  
la tempête?**

**Jacques DUHEM**

FAC  Associés



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

**PLACE AUX QUESTIONS**

JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

61



JOURNÉE NATIONALE - 09 JANVIER 2025

62

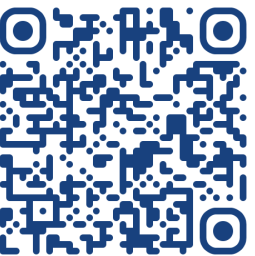
## Restez connectés à l'actualité juridique, fiscale et sociale grâce à la FACBOX

4 outils pédagogiques pour vous informer au quotidien :

- 1 BRÈVES**  
Analyse synthétique et opérationnelle de sujets d'actualité
- 2 NEWSLETTERS**  
Traitement en profondeur de sujets transversaux liés à l'actualité.
- 3 Webconférences**  
Classes virtuelles dédiées à nos abonnés sur des sujets d'actualité avec plus de 20 heures de replays déjà disponibles.
- 4 FICHES PRATIQUES**  
Synthétiques et pratiques, elles abordent les grands thèmes de la gestion de patrimoine. Véritable support dans le cadre de rendez-vous client.

### Pour plus de renseignements

SCANNEZ LE QR CODE ci-dessous  
ou contactez-nous par mail ou au 06 46 78 02 35



## NOTRE OFFRE DE FORMATION

### **PUBLIC**

*Expert-comptable, Notaire, Avocat, Conseiller en gestion de patrimoine, Banquier, Assureur et les collaborateurs de ces derniers*

### **FORMAT**

*Présentiel (dans toute la France)  
Webinaire – E-learning  
Inter ou intra (au sein de votre entreprise)*

### **DURÉE**

*Flexible en fonction des thèmes : 3h – 7h – cycle de formation*

### **CONSTITUEZ VOTRE GROUPE**

*Adaptation en fonction des attentes et objectifs*

### **OUTILS PEDAGOGIQUES**

*Supports – exemples chiffrés – simulateurs Excel selon les thèmes –  
fiches patrimoniales*

Consultez nos prochaines formations en  
présentiel, webinaire et e-learning en  
scannant le QR code :

