

Dispositions Loi « Airbnb »

Loi Le Meur, Du 19 novembre 2024



Générée par l'IA ©Canva

Introduction

L'Assemblée nationale et le Sénat ont successivement adopté la Loi le Meur, visant à réguler l'offre de location des meublés de tourisme.

Retrouver l'intégralité du texte de loi en [cliquant ici](#).

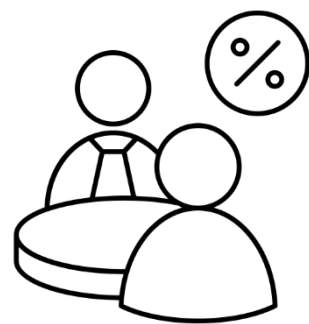
Concrètement, l'objectif de ce texte est de réduire l'offre de location non professionnelle et de favoriser les baux d'habitation résidentielle (crise du logement). Cette loi est restrictive sur le plan juridique et fiscal.



7 principales mesures

1

Réforme du régime du micro-BIC.



©IconicArtisan

2

Obligation de déclaration auprès d'un téléservice national



©Freepik

3

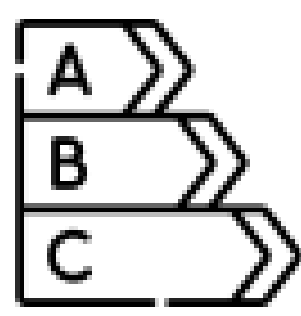
Aménagement du régime d'autorisation de changement d'usage



©Kalashnyk

4

Etablissement obligatoire du diagnostic de performance énergétique



©Special Lineal

5

Limitation de la durée des locations des résidences principales



©Special Lineal

6

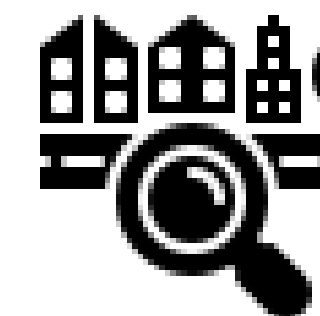
L'encadrement des locations de meublés dans les copropriétés



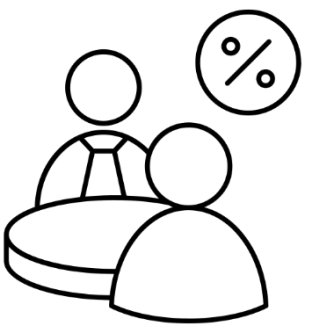
©YogiAprellyanto

7

Règles d'urbanisme de meublés de tourisme



©orvipixel



I – Le régime du micro-BIC

Rappel

Les loueurs de meublés perçoivent des recettes commerciales sur le plan fiscal sans être commerçant juridiquement parlant.

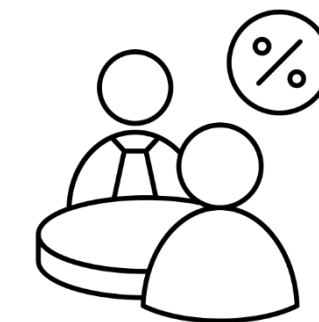
Calcul

La base de calcul de l'impôt sur le revenu est déterminée :

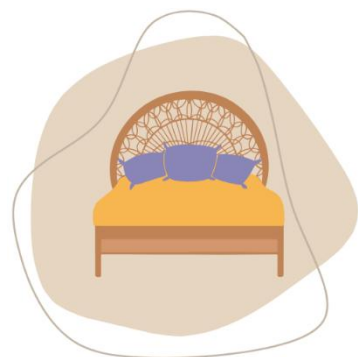
- Par une comptabilité réelle BIC
- Grâce au régime simplifié du micro-BIC (= déclaration des recettes moins abattement forfaitaire)



La loi réduit les avantages du micro-BIC pour les recettes perçues à compter du 01/01/2025



I – Le régime du Micro-bic



Meublés non classés

Nouveau plafond des recettes :

De ~~77 700 €~~ à **15 000 €**

Nouvel abattement forfaitaire :

De ~~50%~~ à **30 %**

Si > 15 000 € = régime réel des

BIC avec double comptabilité



Meublés classés

Nouveau plafond des recettes :

De ~~188 700 €~~ à **77 700 €**

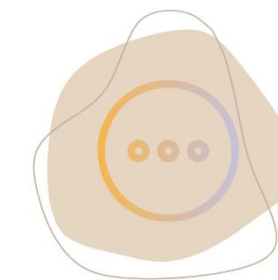
Nouvel abattement forfaitaire :

De ~~71%~~ à **50%**

*Le résultat fiscal ne se fera pas sur ~~29%~~
des recettes mais sur **50%** pour l'IR et
les prélèvements sociaux.*

Nouveau taux de cotisation social
pour les auto-entrepreneurs :

De ~~12,3%~~ à **21,2 %**



Autres : chambres d'hôtes

Nouveau plafond des recettes :

De ~~188 700 €~~ à **77 700 €**

Nouvel abattement forfaitaire :

De ~~71%~~ à **50%**

*Le résultat fiscal ne se fera pas sur ~~29%~~ des recettes mais sur
50% pour l'IR et les prélèvements sociaux.*

Nouveau taux de cotisation social pour les auto-
entrepreneurs :

De ~~12,3%~~ à **21,2 %**

Ce qui n'est pas encore adopté :

- 1) Modification du calcul des plus values pour les LMNP
- 2) Application de la TVA pour les locations en meublés de tourisme

2 – L'obligation de déclaration auprès d'un téléservice



Principe

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme devra procéder à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national qui sera **mis en place en 2026**.

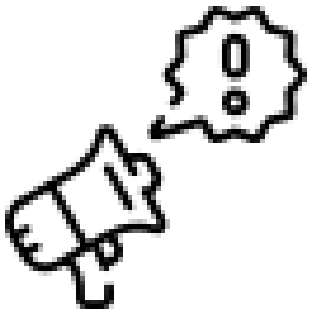
Cette obligation visera toutes les locations de meublés de tourisme *(également les résidences principales louées jusqu'à 120 ou 90 jours par an)*

Un décret doit être publié d'ici le **20 mai 2026** afin de préciser les modalités d'application de ce dispositif (mise en place de l'outil, élément à transmettre, publicité à réaliser ...)



Le numéro généré sera remis sans délai à la commune de rattachement du meublé de tourisme

2 – L'obligation de déclaration auprès d'un téléservice



Le cas des opérateurs numériques

Chaque commune pourra émettre une injonction demandant aux plateformes numériques de location de courte durée de transmettre des informations supplémentaires afin de vérifier l'authenticité et la validité du (des) numéro(s) d'enregistrement concernés.

Chaque commune aura le pouvoir de suspendre la validité du (des) numéro(s) d'enregistrement concerné(s).

Sanctions

Toute personne qui ne se conforme pas à la nouvelle obligation de déclaration est passible, au pire de :

- d'une amende administrative d'un montant de 10 000 €.

De plus, toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible :

- d'une amende administrative prononcée par la commune, d'un montant de 20 000 €.

3 – L'aménagement du régime d'autorisation pour changement d'usage



Rappel

Certaines communes (ou EPCI), peuvent instituer une procédure d'autorisation de changement d'usage (Local d'habitation → Meublé de tourisme) (CCDSP : Clansayes, Solérieux et Rochegude pour le moment)

Cette procédure peut maintenant être soumise à compensation = obligation de convertir en parallèle des locaux professionnels en locaux d'habitation.

Nouveauté de la loi

Elargit le nombre de communes pouvant instituer cette mesure : pour les communes en zone tendue et ayant institué la taxe sur les logements vacants + pour les autres communes : applicable en l'intégrant au Plan Local d'urbanisme (PLU).

Cette mesure s'institue par délibération pour l'ensemble des communes.

↘ Pour l'instant, aucune commune de la CCDSP ne l'a mis en place. Rapprochez vous des services de votre commune afin d'en être certain ou de savoir si cela est prévu.

Modalité d'application de procédure pour changement d'usage



La **délibération** adoptée par la collectivité compétente peut fixer, (sur tout ou partie du territoire), dans une ou plusieurs zones géographiques :

- le nombre maximal d'autorisations temporaires délivrées
- la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.



Délibération

Les personnes morales qui envisagent de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme sont désormais visées par ce dispositif d'autorisation temporaire s'il a été instauré par la collectivité compétente.

Jusqu'à ce jour, seules les personnes physiques étaient visées par le régime d'autorisation pour changement d'usage

Personnes morales

1

2

3

4

Délibération Cons. Munic.

Une **délibération du conseil municipal** peut soumettre à autorisation la location en meublé de tourisme d'un local qui n'est pas à usage d'habitation



Copropriété

Lorsque les biens sont situés au sein d'une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété

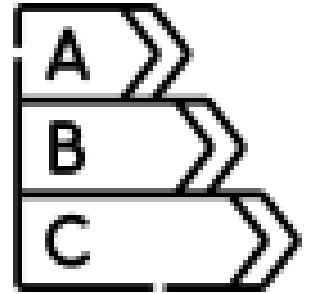
3 – L'aménagement du régime d'autorisation pour changement d'usage



Sanctions

- Amende civile : de ~~50 000 €~~ à 100 000 €
- Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction peut s'exposer à la même amende. Par exemple, les intermédiaires entre les hébergeurs et les touristes.

4 – L'établissement du diagnostic de performance énergétique



Locations non soumises à autorisation pour changement d'usage

Date d'entrée en vigueur : 01/01/2034

Locations soumises à autorisation pour changement d'usage

2025 = DPE classe F minimum obligatoire

2028 = DPE classe E min obligatoire

2034 = DPE classe D min obligatoire

Tous les meublés de tourisme devront être classés entre A & D en 2034

Sanctions

Le loueur à 2 mois pour transmettre son DPE au maire, Sinon :

- 1) astreinte administrative de 100€ par jours de retard
- 2) Amende administrative de 5000 € par local

5 – La limitation possible de la durée de location (rés. Principale)



Rappel

Les hébergeurs proposant à la location leur résidence principale ne peuvent pas dépasser un plafond de location de 120 jours/ an.

Nouveauté de la loi – application 01/01/2025

Les communes peuvent par délibération (à leur discrétion) abaisser ce seuil à 90 jours/an.

↘ Pour l'instant, aucune commune de la CCDSF ne l'a mis en place. Rapprochez vous des services de votre commune afin d'en être certain ou de savoir si cela est prévu..

Application progressive & sanctions

Au 1^{er} janvier 2025

Qui ? Résidence principale
Où ? Dans les communes appliquant la législation sur le changement d'usage
Quoi ? Amende civile de 10 000 €

Au 25 mai 2026

Qui ? Résidence principale
Où ? Partout
Quoi ? Amende civile de 15 000 €

6- Location de meublés de tourisme en copropriété



Nouveaux règlements (*effet 20/11/24*) =
mention de l'autorisation ou de
l'interdiction de location de meublés

Mention explicite

Quand déclaration de meublé de tourisme
= obligation d'information au syndicat de
copropriété.
Présenté à la prochaine AG du syndicat.

Information du syndicat

1

2

3

4

Modification règlement

Concernant les règlements comportant une
clause d'habitation Bourgeoise.
Concernant l'interdiction ou l'autorisation de
location de meublés de tourisme.
Règle de majorité pour ce vote (et non règle
d'unanimité)

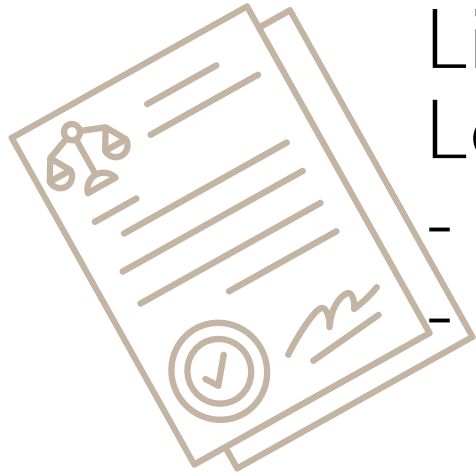
Changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage
doit être conforme au règlement de la
copropriété.
Le demandeur doit en attester par la
production **d'une déclaration sur
l'honneur**.



7 – Règles d'urbanisme de meublés de tourisme

Nouveauté de la loi



Limitation voire interdiction de création de logements affectés aux résidences secondaires. Les PLU peuvent délimiter les zones urbaines ou à urbaniser :

- Toutes les constructions sont à usage exclusif de résidence principale
- Une servitude d'urbanisme de résidence principale = limite la possibilité de transformer un logement neuf en meublé

Applicable dans quel cas ?

- Application de la taxe sur les logements vacants
- Si les résidences secondaires représentent + de 20% des immeubles à usage d'habitation

Sanctions

- Mise en demeure de mise en conformité avec astreinte administrative de 1 000 €/ jours de retard. Astreinte plafonnée à 100 000 €.