

A LA UNE

DIU203a7 **Imposition des revenus locatifs des meublés de tourisme**

- L. fin. n° 2025-127, 14 févr. 2025 – L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Les régimes d'imposition forfaitaires des revenus locatifs sont simplifiés.

1. Alors que les revenus que les particuliers retirent des locations immobilières « civiles » sont imposés, sauf cas particuliers, dans la catégorie des revenus fonciers ; ceux des locations « commerciales » ressortissent à celle des bénéficiaires industriels et commerciaux.

Coexistent dans chacune de ces deux catégories, un régime réel, dans lequel les charges déductibles pour la détermination du revenu net sont retenues pour leur montant réel et justifié, et un régime forfaitaire, dans lequel les charges sont, à titre de simplification, légalement fixées en pourcentage des recettes ou des produits annuels.

Dans le but de réduire les avantages relatifs du micro-BIC sur le micro-foncier et de rendre moins attractive la location meublée touristique, la loi de finances pour 2024 (L. n° 2023-1322, 29 déc. 2023, art. 45) puis la loi *Le Meur* (L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, art. 7) ont successivement durci les règles du micro-BIC (CGI, art. 50-0).

Alors que l'on pouvait penser que ces règles seraient à nouveau aménagées par la loi de finances pour 2025, il n'en a rien été.

2. Les revenus locatifs de l'année 2025 relèvent donc des règles suivantes :

- pour les locations de *meublés de tourisme non classés*, les règles du micro-BIC sont largement alignées sur celles du micro-foncier. Le micro-BIC, qui est applicable lorsque les recettes locatives annuelles n'excèdent pas 15 000 €, comporte un taux de charge de 30 %. Subsistent deux différences modestes en faveur du micro-BIC : les charges sont au minimum de 305 € et le seuil de 15 000 € fait l'objet d'une réévaluation triennale (celui du micro-foncier est figé à 15 000 € depuis près de 25 ans) ;
- dans *tous les autres cas* et, notamment, la location de meublés de tourisme classés, la location en meublé *non touristique* et, désormais, la location de chambres d'hôtes, le seuil d'application du régime est de 77 700 € de chiffre d'affaires annuel et le taux de charges de 50 % (ce seuil étant réévalué sur une base triennale et les charges déductibles étant au minimum de 305 €).

Les taux de charges supérieurs qui pouvaient (dans certaines limites) s'appliquer en faveur de la location *de meublés de tourisme classés* dans les communes très peu denses et les stations de sport d'hiver, ne sont plus applicables en 2025.

Olivier Négrin, professeur de droit public à Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► CONSTRUCTION

- VEFA et non-conformité apparente : caractère exclusif de la garantie légale 2
- Précisions sur les seuils de construction de logements sociaux 2
- Précision sur la portée des réserves : l'apparence des désordres constatés lors de la réception par le maître d'ouvrage suffit au juge pour assortir la réception judiciaire de réserves 3

► COPROPRIÉTÉ

- Sort des honoraires en cas d'annulation du mandat du syndic 3
- Autorisation de travaux sur parties communes générales et spéciales 4

► DOMAINE PUBLIC

- Les ZMEL : navigation entre domanialité publique et urbanisme 4

► DROIT DE PRÉEMPTION

- Deux précisions apportées au régime du droit de priorité de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme 5

► INDIVISION

- Communauté universelle et donation entre époux en usufruit : possibilité de partage successoral entre les nuspropriétaires 5

► URBANISME

- La simple promesse de vente vaut-elle division effective du lotissement ? 6
- Demande de pièces complémentaires : l'utilité pour l'instruction du dossier n'est pas à prendre en compte ! 6
- La dérogation espèces protégées face à la raison impérative d'intérêt public majeur 7

► VENTE

- Vente en l'état et charges non déclarées 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université