



Le déséquilibre du marché locatif est multifactoriel et inédit.

Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif

Renommé par le Sénat

Proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Un rapprochement des règles de décence énergétique des logements permanents et des meublés touristiques.

Une boîte à outils pour réguler la location meublée touristique au plus près des territoires.

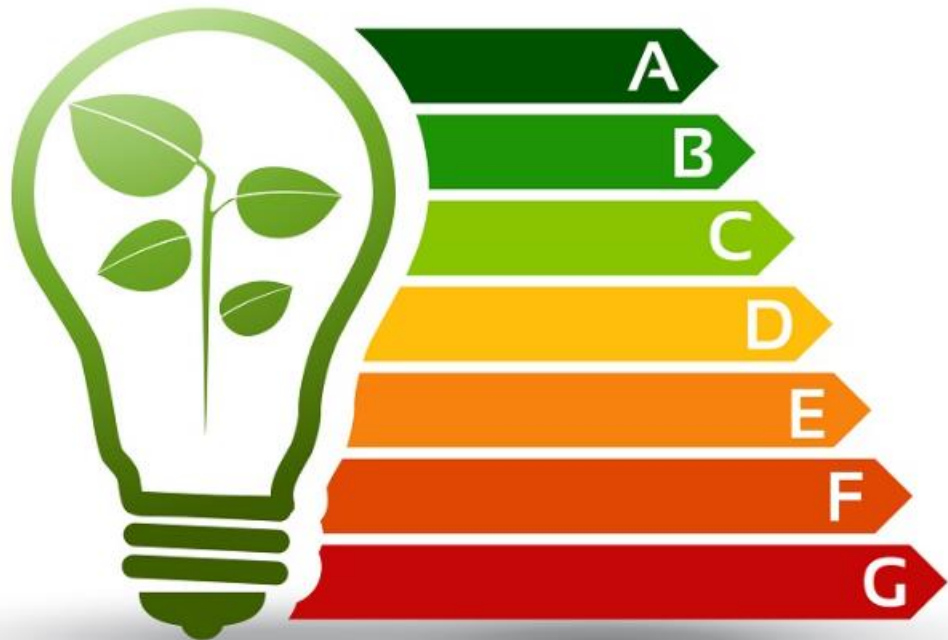
Une régulation de l'essor des meublés de tourisme en alignant les règles fiscales sur celles des locations longue durée.

L'introduction de la vérification de la conformité de la location touristique au bail et au règlement de copropriété.

Un rapprochement des règles de décence énergétique des logements permanents et des meublés touristiques

Dans le parc locatif classique, la location des passoires thermiques ne sera plus possible d'ici 2025.

Une obligation à laquelle les meublés de tourisme n'étaient jusqu'à présent pas soumises.



➡ Les propriétaires de meublés de tourisme auront jusqu'au 1^{er} janvier 2034 (contre 2029 selon la version de l'Assemblée nationale) pour faire des travaux de rénovation énergétique et se mettre aux normes (étiquette D nécessaire).

Ceux qui louent occasionnellement leur résidence principale ne seront pas soumis à cette obligation.

Une boîte à outils pour réguler la location meublée touristique au plus près des territoires

- Généralisation de la déclaration avec enregistrement de toute location meublée touristique,
- Extension et facilitation du recours au régime d'autorisation préalable au changement d'usage, notamment via la suppression de l'autorisation préfectorale,
- Extension aux personnes morales du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage,
- Délimitation de zones où s'appliquent des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage,
- Création d'une servitude de résidence principale pour les constructions nouvelles dans certaines zones délimitées,
- Mesure supprimée par le Sénat : Abaissement du nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales de 120 à 90 jours.



Une régulation de l'essor des meublés de tourisme en alignant les règles fiscales sur celles des locations longue durée

Le Sénat :

- aligne le plafond du régime micro-BIC applicable aux locations meublés de tourisme sur celui des loueurs de meublés non professionnels (LMNP), à savoir un plafond de 23 000 euros ;
- aligner les revenus tirés de la location de meublés classés sur un régime micro-BIC existant, en les intégrant aux catégories d'activité qui bénéficient du régime jusqu'à 77 700 euros de chiffre d'affaires et de 50 % d'abattement.
- supprime la référence à un abattement de 71 % pour certains meublés de tourisme classés, qui constitue un avantage fiscal excessif.
- supprime également la référence à un zonage, alors que l'ensemble des hébergements classés sont intégrés à une même catégorie.

➡ Objectif : Ralentir et de freiner la bascule des logements de longue durée vers la courte durée.

TABLEAU COMPARATIF DES RÉGIMES MICRO-BIC APPLICABLES

	Régime ancien		Régime PLF en vigueur		Art. 3 PPL AN	
	Seuil de CA	Taux d'abattement	Seuil de CA	Taux d'abattement	Seuil de CA	Taux d'abattement
Meublé classé	188 700 €	71 %	15 000 €	30 %	30 000 €	30 %
				<i>En zone non tendue : + 21 % d'abattement supplémentaire</i>		<i>En zone rurale et en station de sport d'hiver : + 41 % d'abattement supplémentaire (plafond 50 000 €)</i>
Meublé non classé	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %

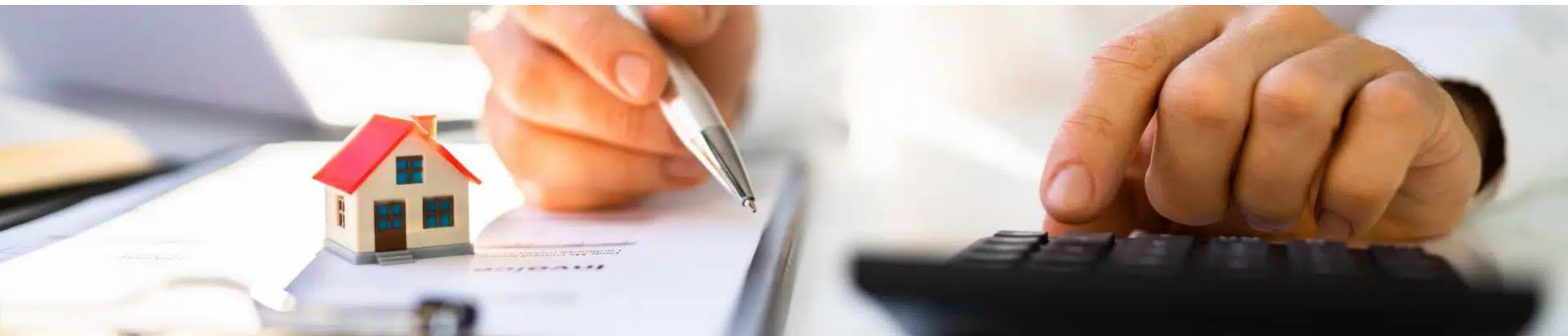


Article 3 PPL Sénat		
	Seuil de CA	Taux d'abattement
Meublé classé	77 000€	50%
Meublé non classé	23 000€	30%

Suppression par le Sénat de l'article 4 sur la réintégration au calcul de la plus-value de cession des amortissements pour les loueurs de meublés touristiques non professionnels

L'Assemblée nationale avait voté un article qui prévoyait de réintégrer au calcul de la plus-value de cession des loueurs de meublés touristiques non professionnels les amortissements déduits du revenu de la location de ces biens.

➡ Point de négociation pour la Commission Mixte Paritaire.



L'introduction de la vérification de la conformité de la location touristique au bail et au règlement de copropriété

- L'autorité administrative, qui délivre le changement d'usage, pourra s'assurer préalablement de la régularité de la demande au regard des règles de la copropriété et de l'éventuel bail grâce à une attestation sur l'honneur produite par le demandeur.
- La PPL introduit l'information préalable systématique du syndic de copropriété lorsqu'un meublé de tourisme fait l'objet de la déclaration obligatoire de changement d'usage, ainsi que l'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de copropriété.



Annaïg LE MEUR
Rapporteuse de la proposition de loi

Merci de votre présence et de votre écoute !

Des questions ?

Contact : annaig.lemeur@assemblee-nationale.fr