

## LOUEURS AIRBNB : SOYEZ VIGILANTS !

Par Maître Marine VAISSIERE associée du cabinet VO Associées Cour

Le projet de loi a été adopté sans vote par l'Assemblée nationale en première lecture, suite au recours à l'article 49.3 de la Constitution par la Première ministre et au rejet de trois motions de censure des présidentes des groupes LFI et RN.

Le texte retient plusieurs amendements, dont un ayant pour but de réajuster la fiscalité sur les meublés de tourisme de type Airbnb (projet AN n° 1680 art. 5 duodécies).

Cet amendement a été proposé afin de faire face à la crise du logement dans les zones tendues. Il porte sur le régime du micro-BIC et sur les meublés de tourisme.

Pour rappel :

Les locations meublées de tourisme peuvent relever du régime du micro ou du régime réel.

Le classement des meublés de tourisme est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement.

L'examen du projet de loi en séance publique au Sénat devrait débiter le 23 novembre 2023.

NB : au jour de rédaction de l'article, l'examen du projet de loi n'a pas débuté.

### **1. Règles d'imposition actuelles pour les contribuables relevant du régime micro**

Il est précisé que les revenus tirés des locations meublées de tourisme relèvent du régime du micro-BIC s'ils n'excèdent pas la somme de 188 700 € hors taxes par an (seuil applicable aux ventes de marchandises).

Les locations meublées de tourisme sont actuellement imposées comme suit :

Base de calcul de l'assiette : Revenus tirés des locations hors taxes

Abattement forfaitaire égal à 71%.

Imposition :

Assiette \* barème progressif de l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux (s'ils n'ont pas été soumis aux contributions sociales par l'URSSAF)

*Exemple chiffré :*

*Monsieur DURAND est célibataire, perçoit 50 000 € de salaire et 20 000 € de revenus HT via la plateforme AirBnb. Son taux marginal d'imposition est de 30% et les revenus AirBnb entrent en totalité dans cette tranche.*

*Monsieur Durand sera imposé sur une assiette de : 20 000 – (71% x 20 000 €), soit 5 800 €. Son impôt sur le revenu s'élèvera donc à la somme de 5 800 € x 30%, soit 1 740 €.*

*NB : s'ajouteront en sus les prélèvements sociaux (environ 998 €).*

De surcroît, les contribuables placés sous le régime du micro-BIC bénéficient d'un allègement déclaratif puisque :

- ils sont dispensés du dépôt d'une déclaration de résultats. En effet, ils portent directement le montant du chiffre d'affaires annuel dans leur déclaration de revenus (2042-C PRO – ligne 5NG à 5 PG) ;

- l'abattement est calculé directement par l'administration.

### **2. Règles d'imposition de demain (d'hier !) pour les contribuables relevant du régime micro : Amendement retenu par le projet de loi de finances 2024**

Principe : deux changements notables :

- L'abattement fiscal pour ces locations va passer de 71 à 50% ;
- Le chiffre d'affaires annuel pour bénéficier du régime micro sera de 77 700 € HT en lieu et place de 188 700 € HT (comme pour les meublés classiques).

Pourquoi d'hier : ces règles seraient applicables dès le 1er janvier 2023 !

Exception : dans les zones ne caractérisant pas de déséquilibre important entre l'offre et la demande et pour les contribuables dont le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 50 000 €, un abattement supplémentaire de 21% serait octroyé.

Ceil de l'avocat : des précisions sur l'octroi de cet abattement supplémentaire et la liste précise des zones en bénéficiant seraient les bienvenues.

*Exemple chiffré :*

*Monsieur DURAND est célibataire, perçoit 50 000 € de salaire et 20 000 € de revenus HT via la plateforme AirBnb et entre dans le champ d'application du principe.*

*Son taux marginal d'imposition est de 30% et les revenus AirBnb entrent en totalité dans cette tranche.*

*Monsieur Durand sera imposé sur une assiette de : 20 000 – (50% x 20 000 €), soit 10 000 €.*

*Son impôt sur le revenu s'élèvera à la somme de 10 000 € x 30%, soit 3 000 €. NB : s'ajouteront en sus les prélèvements sociaux.*

Ce qu'il faut retenir : Monsieur DURAND aura donc un surplus d'impôt pour les mêmes revenus.

### **FOCUS :**

Les règles demeureraient inchangées pour les contribuables qui donnent en location des chambres d'hôtes.

L'exonération des revenus tirés de la location ou sous-location en meublé d'une partie de la résidence principale destinée à la résidence principale du locataire à un loyer raisonnable serait maintenue !



**MAISON DE L'AVOCAT**

13, rue des Fleurs - 31000 Toulouse

Tél. 05 61 14 91 50

Site web : [www.avocats-toulouse.com](http://www.avocats-toulouse.com)

E-mail : [ordre@avocats-toulouse.com](mailto:ordre@avocats-toulouse.com)

