

Promulgation de la loi sur la régulation des meublés de tourisme

(Source ADN Tourisme)

Publié le 21/11/2024

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale vient d'être promulguée au Journal Officiel.

Consultez le texte de la loi promulguée en cliquant [ici](#)

Voici une synthèse des principales mesures :

1 - Le rapprochement des régimes fiscaux des locations de longue durée et des locations en meublés de tourisme et maintien d'une différenciation entre meublés classés et non classés afin de soutenir le classement :

Pour les revenus à percevoir en 2025 (à déclarer en 2026) :

- L'abattement dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme classés passe de 71 % à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 euros.
- Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement passera de 50 % à 30 % avec un plafond à 15 000 euros.

Il convient cependant de rester vigilants car le Gouvernement pourrait modifier ces nouvelles dispositions fiscales dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2025 qui sera définitivement adopté fin décembre 2024.

Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025) :

Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ». Cela neutraliserait le régime passé « par erreur » fin 2023 que le gouvernement avait contourné via une note finalement annulée par le Conseil d'Etat.

On reste donc sur les règles appliquées avant soit :

- Pour les meublés classés, un abattement de 71% avec un plafond à 188700 euros par an
- Pour les meublés non classés, un abattement de 50% avec un plafond à 77700 euros par an

À noter également que les chambres d'hôtes sont également concernées par la réécriture de l'article 50 du Code général des impôts : elles passent à un abattement de 50% dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (pour les revenus à percevoir en 2025), contre 71% dans la limite de 188 700 euros actuellement (pour les revenus perçus en 2024)

2 - De nouvelles exigences en matière de rénovation énergétique et de Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- **Les nouveaux meublés de tourisme** (hors résidence principale) seront désormais soumis au même calendrier que les locations ordinaires. Il s'agit d'interdire les logements étiquetés G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) en 2025, puis F en 2028, et enfin E en 2034. Cela ne concerne que les meublés en France métropolitaine.
- **Pour toutes les locations saisonnières existantes** (hors résidence principale), l'obtention d'une étiquette énergétique au minimum classée D ne sera nécessaire qu'au 1er janvier 2034 afin de disposer d'un délai raisonnable pour réaliser les travaux de rénovation nécessaires

3 - Une « boîte à outils » de contrôle et de régulation pour les maires au plus près des besoins de chaque territoire :

Au 1er janvier 2025, **les communes pourront abaisser de 120 à 90 jours le nombre de jours maximal** pendant lesquels une résidence principale peut être mise en location, sur délibération motivée.

Elles pourront également mettre en place **des quotas de locations saisonnières** ou encore créer **des zones réservées uniquement aux résidences principales**, dans les communes situées en zones tendues ou possédant plus de 20 % de résidences secondaires.

Dès la publication de la loi, une commune pourra prendre une délibération en ce sens, qui une fois prise, enclenchera son entrée en vigueur.

4 - Un enregistrement obligatoire de chaque meublé de tourisme :

- **Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme** (qu'il s'agisse de sa résidence secondaire ou principale) procèdera préalablement en personne à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.

Chaque meublé se verra attribuer un numéro unique. Ce numéro unique et les pièces justificatives seront mis à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme. En Corse, ces données sont également transmises à la collectivité de Corse.

Un décret à venir définira les pièces justificatives et la procédure, et fixera l'entrée en vigueur au plus tard au 20 mai 2026.

- **Les amendes administratives prononcées par la commune seront renforcées pour les loueurs se livrant à de fausses déclarations** dans le cadre de la déclaration préalable, ou utilisant un faux numéro de déclaration.
- Une **amende civile spécifique** est, en outre, prévue pour les plateformes ne se conformant pas à l'injonction du maire de retirer les annonces dont les numéros de déclaration ont été suspendus.

5 - Une évolution des règles de copropriété :

À compter de l'entrée en vigueur de la loi :

- Les nouveaux règlements de copropriété devront mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme
- Les copropriétaires pourront par un vote aux deux tiers, interdire dans les nouveaux règlements de copropriété la location d'un logement en tant que meublé touristique et non plus à l'unanimité comme c'était le cas précédemment.