

En partenariat avec



Société de Conseil en Gestion de Patrimoine  
Assurance RCP n° 127 124 888, MMA Entreprise  
RCS Paris 508 641 368

**- Fiscalité -**

**❖ Travaux de rénovation énergétique : profitez du doublement du plafond du déficit foncier**

*Loi n° 2022-1499 du 1<sup>er</sup>.12. 2022, JO du 2 Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023, JO du 22avril 2025*

Les propriétaires bailleurs qui réalisent des **travaux de rénovation énergétique** dans un logement loué nu peuvent bénéficier- sous conditions- d'un avantage fiscal temporaire : le doublement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, **passant de 10 700€ à 21 400 € par an.**

Pour en bénéficier, il faut que :

- Les travaux soient **des rénovations énergétiques** ;
- Le logement passe d'une classe énergie **E, F ou G** à une classe **A, B, C ou D** avant le **31 décembre 2025** ;
- Les **dépenses soient engagées avant le 31 décembre 2025.**

Les justificatifs (devis, factures et diagnostic de performance énergétique) doivent être fournis à l'administration fiscale sur demande.

.....

## ❖ Synthèse de l'actualité de la location meublée en 2025

Loi Le Meur du 19 novembre 2024 n° 2024-1039, Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 – Source : Fidroit

A plusieurs reprises, nous avons eu l'occasion d'aborder les changements législatifs en matière de location meublée – Voici une synthèse des derniers points clés :

### Loi Le Meur (dite « Loi anti-Airbnb »)

- Location de tourisme : Les seuils du régime micro-BIC sont abaissés, avec une réduction des abattements fiscaux.
- Formalités renforcées : Des démarches supplémentaires sont exigées selon la localisation du logement destiné à la location de courte durée.

### Loi de finances 2025

- Pour les biens ayant fait l'objet d'une mise en location meublée non professionnelle (LMNP), les amortissements passés sont désormais intégrés à la plus-value imposable lors de la vente, même si le bien n'est plus loué à ce moment-là.

### Cotisations sociales (LMP & LMNP dépassant 23 000 € de revenus)

- L'assujettissement pourrait durer jusqu'à l'arrêt complet de toute activité meublée, d'après l'interprétation stricte de l'URSSAF.
- L'assiette des cotisations sociales change et fait l'objet d'un abattement forfaitaire de 26 % au régime réel.

### 1. Les nouveautés de la loi Le Meur pour la location meublée de tourisme : Abaissement des seuils et abattements micro-BIC

Pour les propriétaires de logements locatifs meublés touristiques, les règles du micro-BIC changent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

Type de location	Loyers encaissés en 2024		Loyers encaissés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2025	
	Seuil de chiffre d'affaires annuel	Abattement forfaitaire	Seuil de chiffre d'affaires annuel	Abattement forfaitaire
Location meublée <b>classique</b> (RP du locataire)	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Meublé de tourisme <b>non classé</b>	77 700 €	50 %	<b>15 000 €</b>	<b>30 %</b>
Meublé de tourisme <b>classé</b>	188 700 €	71 %	<b>77 700 €</b>	<b>50 %</b>
<b>Parahôtellerie</b>	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %
<b>Chambre d'hôtes</b>	188 700 €	71 %	<b>77 700 €</b>	<b>50 %*</b>

\*Bien qu'elles s'accompagnent de prestations para hôtelières, les chambres d'hôtes ne sont pas concernées par le seuil et abattement applicables à l'activité para-hôtelière. Ceci a été précisé par plusieurs réponses ministérielles

➤ **Le franchissement du seuil de 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés entraîne :**

- L'imposition au régime réel BIC des revenus (excepté si l'activité a été créée en 2024 ou est créée en 2025 - BOI-BIC-DECLA-10-10-20 § 35) ;
- La tenue d'une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives).

➤ **Alternative :**

Afin de conserver le régime micro-BIC, **le contribuable peut faire classer son logement**. La demande de classement doit être adressée à un organisme agréé ou accrédité (liste disponible sur atout-france.fr). L'organisme agréé ou accrédité visite les lieux, fixe un nombre d'étoiles et remet un certificat au loueur valable 5 ans.

## 2. Nouvelles obligations déclaratives

- À compter d'une date ultérieurement fixée par décret (et au plus tard le 20 mai 2026), une déclaration préalable d'enregistrement auprès **d'un téléservice national incombera à tous les bailleurs de meublés de tourisme** (qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non).
- La location touristique d'un logement constituant la résidence principale du bailleur devra, elle aussi, faire l'objet d'une déclaration préalable d'enregistrement.
- Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la commune peut - sur délibération motivée- abaisser le nombre maximal de jours de location (qui est pour le moment de 120 jours par an), **dans la limite de 90 jours**.

Démarche	Actuellement (loi Le Meur en vigueur sauf certaines dispositions)	Au plus tard le 20 mai 2026 (décret à venir)
Déclaration préalable d'enregistrement auprès de la commune dans laquelle se situe le bien	Certaines communes (même RP du bailleur)	<b>Tout le territoire (Téléservice national) pour tous les logements (même RP du bailleur)</b>
	Particularités pour la résidence principale : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Location saisonnière de la RP <b>limitée à 120 jours</b> (ou <b>90 jours</b> sur délibération de la commune)</li> <li>• Suppression par les plateformes des annonces de RP dépassant le nombre de jours maximum.</li> </ul>	

➤ Le non-respect de la nouvelle déclaration préalable d'enregistrement incombant à tous les bailleurs de meublés de tourisme sera sanctionné par une amende administrative prononcée par la commune dont le montant ne pourra excéder 10 000 €. La fausse déclaration ou l'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement sera sanctionnée par une amende pouvant atteindre 20 000 €.

▪ **Autorisation permanente de changement d'usage**

À compter d'une date ultérieurement fixée par décret (et au plus tard le 20 mai 2026), les contribuables souhaitant louer leur bien à titre de meublé de tourisme devront, quelle que soit la situation géographique de leur bien, faire l'objet **d'une demande d'autorisation préalable de changement d'usage** même si leur bien n'était initialement pas à usage d'habitation (par exemple, s'il était un local commercial).

L'obtention de l'autorisation préalable de changement d'usage est conditionnée à la présentation d'un DPE dont le niveau est compris entre A et E.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, il devra être compris entre A et D.

**2. Nouveauté de la loi de finances pour 2025 : prise en compte des amortissements dans le calcul de la Plus-value immobilière des particuliers (LMNP)**

▪ **Avant la réforme :**

Jusqu'au 31 décembre 2024, les propriétaires bénéficiant du statut LMNP pouvaient déduire des amortissements de leurs revenus locatifs, réduisant ainsi leur base imposable. Lors de la revente du bien, ces amortissements n'étaient pas réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable, offrant un avantage fiscal notable.

▪ **Changement introduit par la Loi de finances 2025 :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les amortissements déduits au fil des années devront être réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la cession du bien.

Concrètement, le prix d'acquisition sera diminué du montant total des amortissements pratiqués, augmentant ainsi la plus-value imposable.

Cette reprise des amortissements dans le calcul de la plus-value immobilière des particuliers concerne les personnes qui sont ou ont eu la qualité de LMNP. En effet, les plus-values concernées sont celles réalisées sur les immeubles :

- Qui sont en location meublée au jour de la cession ;
- Qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession, mais l'ont été à un moment donné (exemple : une location meublée transformée en location nue).

Pour le calcul des plus-values immobilières liées à un bien loué en meublé, l'assiette de calcul est la suivante :

Prix de cession – [Prix d'acquisition – amortissements déduits + travaux (réel ou forfait 15 %) + frais d'acquisition (réel ou forfait de 7,5 %)]

***À noter : Les résidences-services seniors et les résidences étudiantes sont exclues de ce dispositif de réintégration des amortissements.***

### 3. Cotisations sociales (LMP & LMNP dépassant 23 000 € de revenus)

➤ Pour Rappel :

Les cotisations sociales sont dues par les LMNP réalisant plus de 23 000 € de recettes de location saisonnière<sup>1</sup>.

- Lorsqu'un loueur perçoit des recettes de location résidence principale et de location saisonnière, seules les recettes saisonnières seront – à priori - soumises aux cotisations sociales.

Cependant, la position actuelle de l'URSSAF est de cumuler les différentes recettes (saisonniers et résidence principale) du foyer fiscal pour apprécier le seuil de 23 000 €. Néanmoins, un décret (toujours en attente) doit préciser l'application des critères d'affiliation en cas de perception de recettes de location meublée saisonnière et de recettes de location meublée louée à titre de résidence principale du locataire.

- En cas de recettes tombant en dessous des seuils, l'entrée dans le régime d'affiliation **reste définitive**, même si le seuil d'affiliation de 23 000 € n'est plus atteint les années suivantes. **Seul l'arrêt de la location permettrait de demander une radiation du régime d'affiliation.**

Cette position est appliquée par l'URSSAF et a été confirmée par la Cour d'appel d'Amiens le 9 avril 2024 (n°22-00917). Selon elle, une fois assujetti à l'URSSAF, l'exploitant doit le rester tant qu'il poursuit son activité de location meublée, même si le seuil n'est plus atteint.

- **Nouvelle assiette :**

Que l'exploitant soit LMP, LMNP en saisonnier ou encore para-hôtelier, l'assiette de calcul pour les cotisations dues au titre des revenus 2025 change.

En effet, l'assiette de calcul a été réformée. Elle est constituée du chiffre d'affaires après déduction des charges nécessaires à l'acquisition de ces résultats (hors exceptions précisées par décret), y compris après amortissements, et après application d'un abattement forfaitaire de 26 %.

Les loueurs en saisonnier soumis au régime micro sont directement impactés, dans la mesure où le revenu assujetti à cotisations sociales est **le revenu net fiscal**.

Ainsi, les exploitants en location meublée classée qui demeurent au régime micro seront redevables de cotisations sociales sur 50 % de leurs recettes (et non plus 29 %).

---

<sup>1</sup> Néanmoins, ils peuvent toujours opter pour leur rattachement au régime général des salariés.

Mesures / statut	Location meublée non professionnelle	Location meublée professionnelle
Évolutions en matière de cotisations sociales	<p>Les revenus sont soumis aux cotisations sociales en cas de <b>recettes issues de la location saisonnière supérieures à 23 000 €</b> mais l'URSSAF adopte une position stricte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de cumul location meublée classique et location saisonnière ;</li> <li>• En cas de recettes tombant en dessous des seuils de 23 000 €.</li> </ul>	<p>Les revenus sont soumis aux cotisations sociales quel que soit le montant des recettes.</p>
	<p><b>Nouvelles règles d'assiette à compter des revenus 2025 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au régime réel : chiffre d'affaires après déduction des charges nécessaires à l'acquisition des résultats (y compris amortissement) et application d'un abattement forfaitaire de 26 % ;</li> <li>• Au régime micro : chiffre d'affaires après abattement micro-fiscal (30 %, 50 % ou 71 %).</li> </ul>	

.....

**- Volet jurisprudentiel -**

**❖ Exonération de droits de succession entre frère et sœur :  
précision sur la notion de domicile**

*Cour de cassation, chambre commerciale, n° 22-20.873, le 12 mars 2025*

- Pour bénéficier de l'exonération des droits de succession prévue à l'article 796-0 ter du CGI, un frère ou une sœur du défunt doit :
1. Être veuf(ve), divorcé(e) ou séparé(e) de corps,
  2. Avoir plus de 50 ans ou être invalide,
  3. Avoir vécu en permanence avec le défunt durant les 5 années précédant son décès.

Dans un arrêt du 12 mars 2025, la Cour de cassation a précisé que le simple fait de cohabiter ne suffit pas. Le domicile commun doit correspondre au "principal établissement" au sens de l'article 102 du Code civil. Cela signifie que le lieu de vie partagé doit aussi être le centre de la vie administrative et personnelle de l'héritier.

En l'espèce, la sœur du défunt a été déboutée : bien qu'elle ait résidé avec son frère, elle n'avait pas fait de ce logement son domicile principal officiel. La Cour confirme que seules les personnes ayant fixé leur domicile légal au même endroit que le défunt peuvent bénéficier de l'exonération.

## ❖ *Succession et dette de quasi-usufruit : l'administration peut contester l'origine des fonds sans prouver l'inexistence de la dette*

*Cour de cassation, chambre commerciale, n° 23-21.706, le 12 mars 2025*

Une fille unique hérite de sa mère et inscrit dans la déclaration de succession une dette de 2 000 000 € au titre d'un quasi-usufruit, provenant d'un bien vendu en démembrement. Cette dette était constatée par acte notarié. Cependant, l'administration fiscale refusa d'en admettre l'intégralité, estimant que le bien vendu était commun avec le conjoint décédé, et non propre à lui. Elle réduit donc de moitié le montant déductible de l'actif successoral.

La fille conteste cette rectification, invoquant la force probante de l'acte notarié. Mais la Cour de cassation rejette le pourvoi : elle juge que si le notaire se contente de reproduire les déclarations des parties (ici, sur l'origine des fonds), cela ne suffit pas à donner une valeur incontestable à l'acte. L'administration peut donc remettre en cause l'origine déclarée de la dette, sans avoir à faire juger au préalable qu'elle serait fictive.

Conclusion : même un acte authentique peut être écarté s'il repose uniquement sur des déclarations non vérifiées.

---

## ❖ *Cession de titres avec abatement retraite : la rémunération du dirigeant est déterminante*

*(Conseil d'État, 7 mai 2025, n°49163)*

- *Les dirigeants de PME partant à la retraite peuvent bénéficier d'un abatement fixe de 500 000 € sur la plus-value de cession de leurs titres, à condition de remplir plusieurs critères, dont l'exercice effectif et rémunéré d'une fonction de direction pendant les 5 années précédant la cession.*

Ainsi, pour bénéficier de l'abatement, il faut :

- Avoir exercé sans interruption une fonction de direction (gérant, président, DG, membre du directoire...),
- Avoir perçu une rémunération normale, c'est-à-dire comparable à celle versée pour des fonctions similaires dans des sociétés équivalentes en France,
- Cette rémunération doit représenter plus de 50 % des revenus professionnels du cédant.

Dans cette affaire, un associé-gérant d'une société avait cédé, lors de son départ à la retraite, la totalité des actions qu'il détenait dans cette société. À ce titre, il n'avait pas déclaré la plus-value, estimant bénéficier de l'abatement en faveur des dirigeants prenant leur retraite.

Cependant, à la suite d'un contrôle fiscal, l'administration avait remis en cause cet abattement au motif que la rémunération perçue par l'associé-gérant au titre de ses fonctions de dirigeant ne revêtait pas un caractère normal, estimant que sa rémunération – 1 282 € par mois en moyenne – était trop faible et inférieure aux 5 rémunérations les plus élevées versées par la société. En outre, ils ont constaté que la société ne faisait face à aucune difficulté financière qui aurait pu contribuer à justifier cette faible rémunération. En conséquence, le redressement a été confirmé.

- Conclusion : Pour bénéficier de l'abattement de 500 000 € pour départ à la retraite, le dirigeant doit non seulement occuper une fonction de direction, mais aussi percevoir une rémunération cohérente avec le marché. Une faible rémunération injustifiée peut faire perdre l'avantage fiscal.

.....

### - **Info. Dernière minute** -

#### ❖ ***Demande de rescrit en ligne : du nouveau pour les particuliers***

*<https://www.impots.gouv.fr/accueil> - « Votre espace particulier » -onglet « Autres services »*

Après l'ouverture depuis le 16 janvier 2025 de la dématérialisation des rescrits pour les professionnels, l'administration a étendu cette possibilité aux particuliers.

Depuis le 13 mars 2025, les particuliers souhaitant **obtenir des prises de position de l'administration sur l'application d'un texte fiscal au regard de leur situation** de fait ou dans des situations expressément prévues (rescrit général ou spécifique) peuvent en faire la demande de manière dématérialisée. Il convient pour cela de se rendre sur le site <https://www.impots.gouv.fr/accueil> dans la rubrique « Votre espace particulier » puis sur l'onglet « Autres services » et de suivre les instructions.

En cas de réponse défavorable de l'administration à une première sollicitation par voie dématérialisée, le site [impot.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) offre la possibilité de déposer une seconde demande d'examen de la situation également par voie dématérialisée.

Vos interlocuteurs habituels sont à votre disposition pour tout complément d'information :

François Genovese : 01 76 62 35 39

Bernard Sacau : 01 76 62 35 31

Stéphane Pezeril : 01 76 62 35 36

Catherine Demontrond : 01 76 62 35 15

---

*La présente note est destinée exclusivement et à titre informatif aux clients d'aca. Les informations contenues dans ce document ne prétendent pas à l'exhaustivité. Elles ne peuvent ni se substituer à des avis spécifiques sur des situations particulières ni tenir lieu de conseil ou d'avis juridique. Pour toute question relative aux informations présentées, le lecteur est invité à se rapprocher de ses consultants habituels. La responsabilité d'aca ne saurait être engagée sur le fondement des informations figurant dans cette note ou du fait de sa diffusion autorisée ou non auprès de tiers.*