

28/04/2025

# La proposition de loi « anti Airbnb » adoptée par le Sénat : de nouvelles règles fiscales pour réguler les locations touristiques

Ce mardi 21 mai, les sénateurs se sont penchés sur l'examen de la proposition de loi Le Meur, dite « anti Airbnb ». L'objectif : inciter les propriétaires à proposer leur bien sur le marché de la location locale plutôt que de le louer sur Airbnb, afin de « remédier aux déséquilibres du marché locatif ». En l'espèce, le texte porté par les députés Annaïg Le Meur (Renaissance) et Inaki Echani (PS) vise à mettre fin à la niche fiscale dont bénéficient les propriétaires qui louent un meublé touristique, expose notamment la revue Capital. De nombreux élus, à commencer par le ministre délégué chargé du Logement, Guillaume Kasbarian, s'accordent effectivement pour dénoncer l'exonération exagérée de l'impôt accordée aux propriétaires de meublés de tourisme, au regard des propriétaires de logements en location longue durée. Alors, que prévoit la dernière version du texte votée ? Quelle fiscalité pour les locations touristiques ? Rappelons que fiscalité dite « Airbnb » permet actuellement aux loueurs de meublés touristiques classés situés en zone tendue de profiter d'un abattement forfaitaire de 71 % sur les loyers perçus (pour un revenu annuel maximum de 180 000 euros) et de 50 % pour les meublés classiques, contre seulement 30 % pour les locations « nues » de longue durée. En janvier, l'Assemblée nationale avait précédemment opté pour un raboutage complet de cette niche fiscale, en votant pour un abattement ramené à 30 % pour toutes les locations. C'est d'ailleurs ce que prévoyait la loi de finances en décembre 2023. Cette semaine, les sénateurs ont néanmoins adouci l'article voté par les députés, en rétablissant un avantage pour les meublés de tourisme classés, en fixant leur abattement à 50 %. Ceci « en raison de leur qualité », a fait valoir le sénateur LR Jean-François Husson, d'après le site Public Sénat. Une exception a aussi été accordée pour les locations touristiques situées dans les zones rurales ou dans les stations de ski, qui, quant à elles, pourront bénéficier d'un abattement de 41 %, dans la limite d'un chiffre d'affaires annuel de 50 000 euros. Certains durcissements, mais un répit accordé pour conformer les locations touristiques aux exigences du DPE Outre le volet fiscal, le texte adopté par le Sénat prévoit également de contraindre les propriétaires de locations touristiques à enregistrer leur bien via un téléservice avant le 1er janvier 2026 ; une façon de disposer d'informations fiables sur ces locations saisonnières afin de mieux les contrôler. Du côté de la rénovation énergétique, les sénateurs ont également assoupli le texte en allongeant le délai laissé aux propriétaires de meublés touristiques pour se conformer aux exigences de décence énergétique : l'obtention d'une étiquette énergétique a minima classée D ne sera nécessaire qu'en 2034 précise toujours Public Sénat, alors que l'Assemblée nationale avait de voté pour une échéance à l'horizon 2029. Autre assouplissement : le Sénat a supprimé la possibilité pour les maires d'abaisser de 120 à 90 jours par an la durée maximale pendant laquelle une résidence principale peut être louée, précise un article complet du cabinet Demeuzoy Avocats. En revanche, en cas de transformation illégale et de manière durable des logements en meublés de tourisme, les propriétaires doivent se préparer à une addition plus salée. Le Sénat a en effet voté le doublement du montant des amendes civiles, passant de 50 000 à 100 000 euros. Les amendes appliquées aux intermédiaires de location - comme les conciergeries - sont aussi concernées. Précisons enfin que l'adoption de cette proposition de loi ne veut pas dire que la loi a été adoptée. Elle sera prochainement délibéré en Commission mixte paritaire. Un pas en avant pour oxygéner le secteur de la location et saisir des parts de marché Pour les professionnels de l'immobilier,

l'adaptation de la réglementation concernant les locations meublées touristiques vient répondre à une réelle nécessité. « L'essor des locations saisonnières est accusé de siphonner le parc locatif traditionnel et de contribuer à la flambée des prix de l'immobilier dans les zones les plus attractives » explique Le Monde. D'après le quotidien, celles-ci sont passées de 300 000 en 2016 à près d'un million aujourd'hui. entraînant la nécessité adapter les différentes réglementations en vigueur. Pour les acteurs du secteur, le marché de la location reste encore à territoire à conquérir et les opportunités à saisir y sont nombreuses. Mickaël Nogal, précédemment Député de la Haute-Garonne et président du Conseil national de l'Habitat, annonçait déjà au Journal de l'Agence en 2021 vouloir faire de la gestion locative son cheval de bataille. « Les agences immobilières ont seulement un tiers du marché de la gestion locative » constatait-il. Autrement dit, reste deux tiers des locations en France à intermédiaire pour les professionnels de l'immobilier ! Une source de revenus récurrente à ne pas sous-estimer, tandis que la reprise du marché de la transaction se fait encore attendre... En témoignent par exemple Jean-Marc Torrollion, ancien président de la FNAIM, ou encore Eric Texier, directeur général de Locagestion. A lire également <a href="https://www.journaldelagence.com/1399494-la-proposition-de-loi-anti-airbnb-adoptee-par-le-senat-de-nouvelles-regles-fiscales-pour-reguler-les-locations-touristiques">journaldelagence</a>

From:  
<http://aproposnews.com/> - **Apropos News**

Permanent link:  
<http://aproposnews.com/doku.php/elsenews/spot-2024/05/loi-anti-airbnb>

Last update: **24/05/2024**

