



DESTINATION
CHARTREUSE

26 septembre 2024

Fiscalité des hébergements touristiques

Réunion hébergeurs Cœur de Chartreuse

Sujets abordés

- LMNP ou LMP ?
- Les différents régimes fiscaux
- Les obligations déclaratives
- A venir...



DESTINATION

CHARTREUSE

Avant de commencer...

Mais pourquoi ?



DESTINATION

CHARTREUSE

LMNP ou LMP ?



DESTINATION

CHARTREUSE

LMNP ou LMP ?

**LMNP = Loueur Meublé NON
Professionnel**

Pour les particuliers, revenus
locatifs < 23 000 €

Pas de cotisations et
contributions sociales

**LMP = Loueur Meublé
Professionnel**

Pour les professionnels,
revenus locatifs > 23 000 €

Cotisations et contributions
sociales





DESTINATION
CHARTREUSE

Quel régime fiscal ?



Quel régime fiscal?

1. Micro-BIC

- Jusqu'à 77 000 € HT de chiffre d'affaires pour les non-classés / 188 700 € HT pour les classés
- Pas de déduction possible de charges et amortissements
- Abattements fiscal :
 - 50% pour les meublés non-classés
 - 71% pour les meublés classés
 - 92 % pour les meublés classés situés en zone B2 et C

Zones B2 et C

Les 17 communes de la Communauté de Communes
Cœur de Chartreuse sont en zone C.



DESTINATION

CHARTREUSE

Quel régime fiscal?

2. Réel simplifié

- Obligatoire entre 77 700 € et 840 000 € HT de chiffre d'affaires (ou sur demande du contribuable)
- Permet de déduire les charges et amortissements
- Pas d'abattements fiscal
- Obligations comptables (bilan, compte de résultat, ...) allégées
=> expert-comptable
- Déclaration de la TVA tous les semestres



Quel régime fiscal?

3. Réel « normal »

- Obligatoire à partir de 840 000 € HT de chiffre d'affaires (ou sur demande du contribuable)
- Permet de déduire les charges et amortissements
- Pas d'abattements fiscal
- Obligations comptables (bilan, compte de résultat, ...) non allégées
=> expert-comptable
- Déclaration de la TVA tous les mois (ou trimestre si montant < 4 000 €)



Pour résumer

Revenus locatifs	LMNP / LMP ?	Micro-BIC	Réel simplifié	Réel normal	Cotis. Soc.	Abattement fiscal	Déduction charges	Obligations comptables
Jusqu'à 23 000 €	LMNP	Oui	Sur demande	X	Non	Micro-BIC : Oui Réel : Non	Micro-BIC : Non Réel : Oui	Micro-BIC : Non Réel : Oui (allégées en « simplifié »)
Entre 23 et 77 700 €	LMP	Oui	Sur demande	X	Oui	Micro-BIC : Oui Réel : Non	Micro-BIC : Non Réel : Oui	Micro-BIC : Non Réel : Oui (allégées en « simplifié »)
Entre 77,7 et 188 700 €	LMP	X	Obligatoire	X	Oui	Non	Oui	Oui
Plus de 840 000 €	LMP	x	x	Obligatoire	Oui	Non	Oui	Oui

Mais...

En 2025, tout peut changer pour le Micro-Bic...



DESTINATION

CHARTREUSE

Le micro-Bic en 2025 ?

Début 2024, une disposition soutenue par l'opposition prévoyait de **réduire l'abattement fiscal à 30%** (contre 71% classés, 50% non-classés) dans la **Loi de finances 2024**

Adoption du budget 2024 par 49.3, la **réforme de l'abattement fiscal est conservée par erreur**

Février 2024 : une instruction du Ministère des Finances **suspend** cette réforme

Juillet : le Conseil d'État français **invalide la note du Ministère des Finances** mais sa décision n'est **pas rétroactive** => La réforme s'appliquera **à partir de 2025** pour la déclaration des revenus 2024

Automne : nouveau gouvernement => affaire à suivre...



Le micro-Bic en 2025 ?

- Jusqu'à 15 000 € HT de chiffre d'affaires, classés ET non-classés (50 000 € pour les classés en zone très peu dense ou stations de sports d'hiver)
- Abattements fiscal :
 - ~~50%~~ 30% pour les meublés non-classés
 - ~~71%~~ 30% pour les meublés classés en zone tendue
 - ~~71%~~ 51% pour les meublés classés en zone non-tendue
 - 71 % pour les meublés classés en zone très peu dense ou stations de sports d'hiver



Vos obligations déclaratives ?



DESTINATION

CHARTREUSE

Vos obligations déclaratives ?

Déclaration en mairie

- Tout propriétaire qui souhaite louer un meublé de tourisme (LMNP ou LMP)
- Obligatoire
- Déclaration dans la mairie de la commune où est situé le bien.



DESTINATION

CHARTREUSE

Vos obligations déclaratives ?

Création d'un SIRET

- Tout propriétaire qui souhaite louer un meublé de tourisme (LMNP ou LMP)
- Obligatoire
- Création sur [procedures.inpi.fr](https://www.procedures.inpi.fr)



DESTINATION

CHARTREUSE

Vos obligations déclaratives ?

Taxe de séjour

- Collectée pour le compte de la Communauté de Communes
- Payée par vos clients et reversée par vous
- Obligatoire
- Déclaration sur 3DOuest (*focus à suivre*)



DESTINATION

CHARTREUSE

Vos obligations déclaratives ?

Cotisation Foncière des Entreprises

- Pour tous les hébergements = activité commerciale professionnelle imposable
- Même pour les particuliers
- Exonérations ([+ d'infos](#))



DESTINATION

CHARTREUSE



DESTINATION
CHARTREUSE

Tout va bien ?



Proposition

Organisation d'une journée dédiée à la fiscalité ?

RDV personnalisés avec un fiscaliste / expert-comptable pour évoquer vos cas personnels

Votre avis ?



DESTINATION

CHARTREUSE



Merci de votre attention

DESTINATION
CHARTREUSE