

OK Revue AG 20.06.25

Qu'est-ce que la loi Lemeur ?

GOUMANOUZE Amina –

16/06/2025

La loi Lemeur, adoptée en novembre 2024, vise à rééquilibrer la fiscalité entre la location meublée de courte durée (type Airbnb) et la location classique de longue durée. Elle entend limiter certains avantages fiscaux jugés excessifs, en particulier ceux dont bénéficient les meublés touristiques non classés. Cette loi vient s'ajouter la loi Alur et a été complétée sur le plan fiscal par l'adoption du projet de loi de finances 2025.

Objectif principal : réduire l'optimisation fiscale permise par les régimes micro-BIC sur les locations meublées saisonnières.

Les nouveaux seuils et abattements applicables dès 2025

Ce qui change concrètement

À compter du 1er janvier 2025, les plafonds et taux d'abattement du régime **micro-BIC** sont profondément modifiés. Le tableau suivant résume les changements :

Type de location	Seuil de CA max (2024)	Abattement (2024)	Seuil de CA max (2025)	Abattement (2025)
Meublé de tourisme non classé	77 700 €	71 %	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Location meublée classique (LMNP longue durée)	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %
Parahôtellerie	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %

Source : Article 50-0 du CGI, modifié par la loi de finances 2025, mise à jour du 21 novembre 2024.

Fin du zonage avantageux

Jusqu'en 2024, certains abattements étaient bonifiés selon la localisation (zones tendues ou rurales). La loi Lemeur supprime ce zonage, mettant fin à une fiscalité plus favorable dans certaines régions.

Cas pratiques pour mieux comprendre

Cas 1 : Meublé de tourisme non classé à Paris

Situation : Un propriétaire déclare 20 000 € de revenus en 2024.

- **Avant la loi Lemeur** :
 - Abattement = 71 % → Revenu imposable = 5 800 €

- **Après la loi Lemeur :**
 - Dépassement du seuil (15 000 €) → bascule obligatoire au **BIC réel** **et l'obligation de produire une déclaration fiscale 2031 et ses annexes 2033**
 - Revenu imposable = résultat réel après déduction des charges/amortissements

Cas 2 : Location meublée classique en bail étudiant

Situation : Revenu annuel de 12 000 €.

- Aucun changement : le seuil de 77 700 € et l'abattement de 50 % restent applicables.

Quel régime fiscal en 2025 ? Micro-BIC ou réel ?

1. Rappel des deux options

Régime	Conditions	Traitement fiscal	Déclaration
Micro-BIC	CA < plafond	Abattement forfaitaire	Déclaration 2042 C PRO
Réel simplifié	CA > seuil ou sur option	Déduction charges + amortissement comptable du bien et du mobilier	Déclaration 2031 + annexes 2033

La loi Lemeur abaisse le seuil de tolérance du **micro-BIC** à 15 000 € pour **les meublés de tourisme** non classés, ce qui entraînera un passage au réel pour la majorité des propriétaires en location courte durée.

Réintégration des amortissements en cas de revente

À compter du 15 février 2025, un autre changement majeur impacte la fiscalité immobilière : **la réintégration des amortissements déduits depuis le début de l'activité LMNP** dans le calcul de la plus-value.

La réintégration concerne les logements meublés hors résidences gérées (EHPAD, résidences étudiantes, etc.). Elle vise à empêcher les reventes très peu taxées malgré une forte déduction comptable en amont.

Exemple chiffré :

Élément	Avant réforme	Après réforme
Prix d'achat	100 000 €	100 000 €
Amortissements pratiqués	-	30 000 €
Prix de revente	120 000 €	120 000 €
Base de plus-value	20 000 €	50 000 €



En synthèse : les amortissements réduisent le résultat fiscal chaque année, mais ils seront "rattrapés" au moment de la vente.

Néanmoins l'abattement pour durée de détention continue d'être applicable et maintient l'intérêt d'être LMNP sur une stratégie patrimoniale de long terme.

L'autre atout est que l'amortissement annuel permet de réaliser une économie d'impôt annuelle du Taux marginal d'imposition (TMI) de l'investisseur et des prélèvements sociaux à 17,2% soit une économie de 47,2% si la TMI est à 30%. A contrario, les amortissements réintégrés au moment de la revente seront au maximum imposés au taux de 19% + 17,2% soit 36,2%. Par conséquent, l'amortissement reste attractif si le contribuable a une TMI supérieure à 30%.

CTA : Télécharger notre simulateur de plus value

Conséquences pratiques pour les investisseurs

1. Plus de complexité administrative

- Passage au régime BIC Réel → recours quasi obligatoire à une solution comptable comme QLOWER
- Nécessité de produire une déclaration fiscale complète (2031, 2033)
- Reporter son résultat fiscal et déficit sur sa déclaration du résultat sur le formulaire 2042 C PRO

2. Fin d'un avantage concurrentiel

Les meublés de tourisme non classés perdent leur intérêt fiscal au Micro BIC par rapport aux locations classiques. À revenu égal, la fiscalité devient **moins avantageuse** qu'avant mais reste attractive au régime Réel BIC.

3. Nouvelles stratégies à envisager

- Faire classer son bien (critères : équipements, surface, accueil, etc.)
- Changer de mode d'exploitation : bail mobilité, longue durée, résidence principale
- Passer en société (SCI à l'IS) pour une gestion optimisée
- Anticiper la revente en amont : calculer le montant des amortissements à réintégrer

CTA : Découvrez Qlower

Éléments complémentaires issus de la réforme

Fin de la réduction d'impôt CGA



La réduction d'impôt équivalente aux 2/3 des frais de comptabilité (jusqu'à 915 €) pour les adhérents à un **Centre de Gestion Agréé (CGA)** est supprimée en 2025. Cela pousse les bailleurs à **challenge** le coût de leur comptabilité.

Tableau récapitulatif des impacts de la loi Lemeur

Thème concerné	Avant 2025	Après 2025 (Loi Lemeur)
Micro-BIC non classé	71 % d'abattement, seuil 77 700 €	30 % d'abattement, seuil 15 000 €
Meublé classé	71 % d'abattement, seuil 188 700 €	50 % d'abattement, seuil 77 700 €
Réintégration amortissements	Non	Oui (hors résidences gérées)
CGA	Réduction d'impôt possible	Plus de réduction à compter de 2025

Conclusion :

La loi Lemeur marque un **changement structurel** dans la fiscalité des locations meublées touristiques, avec pour ambition de favoriser les locations longues durées, répondre aux tensions sur le logement, et réduire les effets d'aubaine fiscale.

Les investisseurs doivent donc **revoir leur stratégie** dès 2025 : classement des biens, bascule au régime BIC Réel, simulation d'imposition à la revente, ou changement de structure juridique.

CTA : Vous avez une question, contactez nous

Sources :



<https://www.actu-juridique.fr/fiscalite/fiscal-finances/locations-touristiques-ce-que-change-la-loi-le-meur/>

<https://formation.lefebvre-dalloz.fr/actualite/meubles-de-tourisme-tout-savoir-sur-la-loi-le-meur>

<https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000049265492/>