

Avril 2025

Note d'informations

Le Cabinet d'Expertise Comptable Sadec Akelys vous informe **en temps réel** de toute nouvelle mesure **comptable, sociale, fiscale, juridique**.

ACTIVITÉ, LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS EN MEUBLÉS : QUELQUES PRÉCISIONS

⚠ Remise en cause de l'exonération de TVA

L'activité de loueur en meublé est une activité exonérée de TVA suivant le 4° de l'article 261D du CGI. Toutefois le 26 mars 2025, l'administration fiscale a ajusté sa doctrine. En effet le terme de para-hôtellerie au sens de la TVA a été précisé.

Voici quelques précisions pour vous éclairer sur ce qui change dans les faits cette nouvelle doctrine : **une remise en cause de l'exonération de TVA sur les locations meublées de courte** durée dont l'activité se rapproche de l'hôtellerie. En effet, l'activité se trouve assujettie à la TVA à partir du moment où **3 des 4 services sont proposés**, à savoir :



1. Ménage

Critère validé si :

- ✓ **Séjours < 1 semaine** : un ménage réalisé **avant** l'arrivée
- ✓ **Séjours > 1 semaine** : un ménage **renouvelé** pendant le séjour

2. Petit-déjeuner

Critère validé si :

- ✓ **Le petit-déjeuner est proposé dans les locaux** (distributeurs automatiques exclus)



3. Linge de maison

Critère validé si :

- ✓ **Séjours < 1 semaine** : fourniture du linge réalisée **avant** l'arrivée
- ✓ **Séjours > 1 semaine** : fourniture du linge **renouvelé** pendant le séjour

4. Accueil

Critère validé si :

- ✓ **L'accueil physique ou à distance / personnalisé ou non**

Dès lors, la seule mise à disposition des clés via une boîte à clés, sans alternative proposée avec un accueil physique, ne saurait constituer une réception même non personnalisée de la clientèle



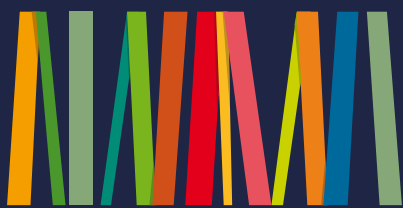
⚠ Nouvelles règles sur la Franchise de TVA

À partir du 1er juin 2025 : le seuil est abaissé à **25 000 €**, et de nouvelles règles de franchissement de seuil :

Si le chiffre d'affaires est compris entre le seuil de franchise (25 000 €) et le seuil majoré (27 500 €) l'entreprise sera redevable de la TVA **à compter de l'année suivante**

Si le chiffre d'affaires 2025 dépasse le seuil majoré (27 500 €) l'entreprise sera redevable de la TVA **dès la date de dépassement du seuil**

Si le chiffre d'affaires 2024 > 25 000 €, l'entreprise sera redevable de la TVA **dès le 1er juin 2025**



Avril 2025

Note d'informations

Le Cabinet d'Expertise Comptable Sadec Akelys vous informe **en temps réel** de toute nouvelle mesure **comptable, sociale, fiscale, juridique**.

Conséquence ?

→ Des loueurs en meublé risquent de passer à la TVA et ainsi concerné par la facture électronique (la franchise de TVA est concernée), l'utilisation d'un outil de facturation est indispensable.

Nous vous rappelons qu'en tant que professionnel qui **relève de la franchise en base de TVA**, l'entreprise doit facturer ses prestations de services ou ses ventes réalisées en France sans TVA, autrement dit en **hors taxe (HT)**. La mention TVA non applicable - article 293 B du CGI doit figurer sur chaque facture. Si cette mention n'est pas indiquée, l'entreprise s'expose à un redressement fiscal pour non-respect du formalisme administratif en cas de contrôle fiscal.

Rappel des trois taux de TVA en 2025

20%

Pour tous les services annexes qui ne sont pas compris dans la location meublée (prestation de services)

10%

Sur le tarif de la location meublée d'un logement standard

5,5%

pour la location meublée placée dans un logement-foyer, un établissement pour personnes handicapées ou dans un centre à vocation social ou de réadaptation professionnelle

Autres changements du Loueur Meublé Non Professionnel en 2025

Réintégration des amortissements admis en déduction dans l'assiette de la plus-value imposable réalisée (hors résidences d'étudiants/séniors, établissement de santé, social ou médico-social accueillant personnes âgées ou handicapés)

Fin de la réduction d'impôt de 2/3 des frais de comptabilité et cotis OGA

DPE logements classés G : interdiction de mise en location

Micro-BIC des meublés de tourisme :

- **L'abattement pour les non-classés** passe de 50% (plafond antérieur 77.700 €) à **30%** (plafond actuel 15.000 €)
- **L'abattement pour les classés** passe de 71% à **50%**.

Sadec Akelys compte parmi les leaders du conseil, de l'audit et de l'expertise comptable.

Avec nos **560 collaborateurs** répartis sur **28 sites en France**, nous accompagnons plus de **15 000 entreprises et associations** de toutes tailles et de tous secteurs dans la sécurisation de leurs opérations et le développement de leurs activités.

www.sadec-akelys.fr – 0 800 071 017



SADEC AKELYS
AUDIT, EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL