



## Immobilier Louer sa résidence principale pendant les Jeux olympiques

De nombreux Franciliens s'interrogent sur la possibilité de louer leur appartement ou leur maison à l'occasion des JO de Paris. Quelles sont les implications ?



Première démarche à effectuer pour profiter de cet effet d'aubaine : s'assurer que le règlement de coprop autorise ce type de location. EL si vous êtes locataire, informer le bailleur, qui doit donner son accord de

ete millions de tou ristes sont attendus cet été dans la capitale. De nombreux Parisiens sont tentés de louer leur logement, car les prix de location s'envolent (lire chiffre clé). Le propriétaire est libre de fixer son prix, les locations touristiques n'étant pas concernées par l'encadrement des loyers. Mais la mise en location de sa résidence principale, fût-elle très occasionnelle, comporte des contraintes.

**Obligations légales** Dans un premier temps, il con. vient de s'assurer que le règlement de copropriété autorise ce type de location. Dans Le cas où vous auriez des doutes et eu égard aux difficultés en matière d'interprétation juridique, nous recommandons de consulter un avocat spécialisé, Pour les locataires qui souhaiteraient profiter de l'effet d'aubaine des JO,

l'accord écrit du bailleur est indispensable pour les baux conclus après le 27 mars 2014. Le propriétaire doit donner son accord, tant sur le principe que sur le montant de la sous-location.

Pour les propriétaires de résidence secondaire, la location saisonnière est conditionnée au respect de certaines obligations, notamment celle de solliciter l'autorisation de changement d'usage à la mairie de Paris, Cette dernière impose notamment d'acquérir un certain nombre de mètres carrés de location commerciale à transformer en habitation. Si La loi n'est pas respectée, les amendes peuvent atteindre 50.000 euros par logement. Par ailleurs, la locution de La résidence principale est limitée à 120 jours par an. À Paris, vous devez aussi effectuer une déclaration sur le site de La mairie, pour obtenir un numéro d'enregistrement, sous peine d'amende. Enfin, vérifiez si votré assurance habitation couvre ce type de location.

**Formalités** La location meublée implique un certüin formalisme, Les loueurs doivent accomplir des formalités de début d'activité sur le guichet unique de l'Inpi, via le site formalites.entreprises. gouv.fr et

obtenir un nu méro SireL Pour mémoire, les plateformes d'hébergement ont l'obligation, depuis 2020, de transmettre à l'administration fiscale les informations concer nant les revenus et l'activité du loueur. La déclaration de ces revenus n'est pas une option}

**Régime réel ou micro-BIC ?** Les revenus dépagés par cette location ne sont pas des revenus fonciers. Îl s'agit d'une location meublée imposée dans la caté: gornie des bénéfices industriels et commerciaux. Il y a deux options: le régime réel toutes les charges, y compris les amortissements, peuvent être déduites au prorata de ls durée de location — et le régime micro-BIC. Pour les revenus perçus jusqu'en 2022, ce régime forfaitaire impose les loyers après un abuttement de 50%. Il est souvent privilégié pour une location ponctuelle si les loyers ne dé: passaient pas 77,700 euros, compte tenu de sa simplicité,

**Alignement des régimes** Si vous disposez déjà d'un bien meublé en location, en plus de votre résidence fiscale, pouvez-vous toujours choisir entre ces deux options fiscales? La réponse est... non. L'ensemble de vos biens loués meublés doit être imposé dans La même ca-

tégorie, Cette location saisonnière devra être «lignée sur le régime fiscal choisi pour la première location, dans la mesure où les conditions des différents régimes sont respectées

Quels prélèvements sociaux? Les loueurs en meublé professionnels sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2%) calculés sur la base imposable. Toutefois, si les recettes issues de cette location saisonnière sont supérieures à 23.00 euros, elles déclenchent les cotisa-

tions sociales professionnalisées & 4" taux d'environ 35%, en lieu et place des prélèvements sociaux. Par ailleurs, une situation délicate: l'assujettissement aux cotisations sociales: le basculement en statut de loueur en meublé professionnel. Au-delà du seuil de 23.000 euros, il existe une autre condition: le montant des loyers encaissés doit être supérieur aux autres revenus professionnels du foyer fiscal, pour y être éligible,

Via une SCI Si vous détenez votre résidence principale via une SCI à l'impôt sur le revenu, une location même occasionnelle risquerait de modifier le régime fiscal de votre société. Les recettes liées à l'activité de location meublée ne doivent en effet pas excéder 10% des recettes totales sur l'année en cours et en moyenne des trois dernières années. 8 ■

## Par Thibault Cassagne

Tribune libre



Responsable Ingénierie patrimoniale, Échiquier Gestion Privée, LFDE

700 à 1.000 €

CHIFFRE CLÉ

C'est le prix prévisionnel moyen de la nuitée à Paris pendant les 20 2024, qui auront lieu du 26 juillet au 11 août

## M Les nouveautés de la loi de finances 2024

our freiner la cnsé du P logement dans certaines régions, du fait de l'essor des locations de type Aironb, des modifications devraient être apportées pour la fiscalité des meublés de tourisme. En première lecture, le teste visait à abqrrer tes locations touristiques classées sur la location meublée classique Des changements apportés par le Sériat alignaient le régime fiscal de la location meublée de tourisme non cassée Sur celui du micro-foncier,

Mesures griées L'abattement devait donc être porté à 30%, avec un plafond abaissé 3 15.000 euros. Mais le texte final voté sur la base de l'article 49.3 cornportait des erreurs. Bien que juridiquement applicables à compter des revenus de 2023, ces mesures de la loi die financés 2024 ar le régime fiscal des meublés devraient être gelées par le fisc on 2024 et seront corrigées par la loi de finances 2025,

“ *Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle, qui peut être influencée par le montant des recettes, les modalités de détention du bien.*

