Dernière mise à jour le 23 octobre 2024

PLF 2025 : Abattement de 50% pour la location nue

Plusieurs amendements au projet de loi de finances pour 2025 en faveur d'un rehaussement de 30 à 50% de l'abattement applicable en régime micro-foncier ont été adoptés.

Sommaire

- Régime micro-foncier vs micro LMNP
- Abattement porté à 50%

Régime micro-foncier vs micro LMNP

Les loyers perçus dans le cadre d'une location nue d'un immeuble relèvent de la catégorie des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu. Lorsque les loyers perçus au cours d'une année sont inférieurs à 15.000 €, le contribuable peut opter pour le régime micro-foncier. Ce régime permet de déduire un abattement forfaitaire pour frais égal à 30% des loyers perçus. Ainsi, 70% des loyers perçus sous ce régime sont ensuite additionnés aux autres revenus imposables pour être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Toutefois, ce régime subit de plein fouet la concurrence du dispositif LMNP (loueur en meublé non professionnel). Popularisé par les locations courtes durées par l'intermédiaire de plateformes internet du type « Airbnb », il permet souvent une meilleure rentabilité et bénéficie de surcroit d'un meilleur cadre fiscal. En régime micro LMNP, l'abattement applicable est de 50%. Et en cas de régime réel, contrairement à la location nue, les amortissements peuvent être déduits.

Abattement porté à 50%

Dans ce cadre une proposition de loi dite « AirBnB » portée par Inaki Echaniz et Annaïg Le Meur a largement

été adoptée en 1re lecture par l'Assemblée nationale puis le Sénat. Le texte prévoyait de rehausser l'abattement applicable dans le régime micro-foncier de 30 à 50%. Le changement de gouvernement a ensuite bloqué la poursuite de l'examen de ce texte. L'amendement n°I-2445 présenté par le groupe socialiste reprend cette disposition.
L'amendement a été adopté ce mercredi 23 octobre 2024. L'exposé des motifs de l'amendement explique notamment que le nombre de logements en location a été divisé par 2 en 4 ans du fait notamment de la croissance des locations meublées touristiques, au détriment de la location nue de long terme. Ces dernières sont en outre plus sécurisantes pour les locataires qui bénéficient en nu, d'un bail de 3 ans contre un an en location meublée. Le loyer y est en outre moins élevé. Les locations meublées sont généralement d'un loyer supérieur de 10 à 20%.

Toujours selon l'exposé des motifs, le coût de cette mesure sera neutralisé par un abaissement des abattements dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme sous le régime micro-BIC dans un autre amendement.

Source : PLF 2025, amendement n°I-2445