

---

## Newsletter Fiscale

### Avril 2025

---

### Location meublée non professionnelle : calcul de la plus-value de cession

Pour les ventes réalisées à compter du 15 février 2025 d'un appartement qui fait ou qui a fait l'objet d'une location meublée dans le cadre d'une activité exercée à titre non professionnelle, il convient de réintégrer dans le calcul de la plus-value de cession le montant des amortissements qui ont été déduits des résultats de cette activité de location meublée non professionnelle.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Résidences seniors – résidences étudiants
- Etablissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés
- Etablissements de santé délivrant des soins longue durée

Exemple : cession d'un appartement en location meublée

- Prix de revient (prix achat + frais d'acquisition + travaux éventuels) : 100 000 euros
- Prix cession : 200 000 euros
- Amortissements déduits : 20 000 euros

*La plus-value brute avant abattement pour durée de détention sera donc de 120 000 euros. Avant cette réforme, elle aurait été de 100 000 euros.*

### Réduction impôt pour frais de comptabilité et d'adhésion à un OGA

La réduction d'impôt applicable sur 2/3 des dépenses de comptabilité et d'adhésion à une OGA, dans la limite de 915 euros, est supprimée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 (pour les déclarations 2025 qui seront établies en 2026). Par contre, ces mêmes charges deviennent déductibles.

Exemple :

- Résultat comptable : 1 000 euros

Dont les frais suivants :

- Adhésion OGA : 150 euros
- Honoraires comptables : 600 euros

Au titre de 2024, les éléments à reporter sur la déclaration de revenu seront les suivants :

- Résultat fiscal :  $1\ 000 + \frac{2}{3} * (150 + 600) = 1\ 250$  euros
- Réduction impôt frais de comptabilité : 250 euros

Au titre de 2025, les éléments à reporter sur la déclaration de revenu seront les suivants :

- Résultat fiscal : 1 000 euros
- Réduction impôt : 0

*L'intérêt de poursuivre l'adhésion à un centre de gestion s'en trouve potentiellement limité. Il convient d'envoyer à votre OGA un courrier de résiliation si vous ne souhaitez plus adhérer à compter de 2025.*

## TVA et para-hôtellerie : cas des locations meublées

Jusqu'à présent, étaient soumises à TVA, les activités considérées comme de la para-hôtellerie car réalisant à minima **3 des 4 prestations suivantes** :

- Fourniture du petit déjeuner
- Nettoyage des locaux
- Fourniture du linge de maison
- Réception de la clientèle

La jurisprudence venait préciser les caractéristiques liées à ces critères, ce qui excluait de fait la plupart des locations meublées saisonnières (type AIRBNB).

L'article 84 de la loi 2023-1322 du 29 décembre 2023 est venu modifier l'article 261 D du CGI relatif à ces critères. L'administration a récemment mis à jour sa doctrine en matière de TVA para-hôtelière suite à la modification de cet article (BOI-TVA-CHAMP 10-10-50-20 du 23 mars 2025). **Elle a notamment apporté des précisions sur les services suivants** :

- Nettoyage des locaux : lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour. La semaine s'entend d'une période de sept jours consécutifs (comprenant 6 nuits) – Cette possibilité ne concerne donc que des séjours comprenant un maximum de 5 nuits
- Fourniture du petit déjeuner : Celui-ci doit être proposé (et pas forcément réalisé) soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun permettant la consommation sur place des denrées.
- Fourniture du linge de maison : lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour ; La semaine s'entend d'une période de sept jours consécutifs (comprenant 6 nuits) – Cette possibilité ne concerne donc que des séjours comprenant un maximum de 5 nuits.
- Réception de la clientèle : 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.

Il convient donc d'être attentif en fonction de vos pratiques si vous réalisez, ou non, 3 des 4 prestations ci-dessus (en pratique, souvent cela n'est pas le cas pour le petit déjeuner et la réception de la clientèle).

En cas de réalisation de prestations para-hôtelières (à minima, 3 des 4 prestations ci-dessus), il est possible d'être en franchise en base en matière de TVA. Nous rappelons que la Loi de Finances pour 2025 a réduit ce seuil applicable à 25 000 euros de loyers (point ci-après).

## Franchise en base TVA : nouveaux seuils

Deux nouveaux seuils viennent remplacer ceux qui étaient en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour l'ensemble des activités. Il n'y a donc plus de distinction à opérer entre les activités de ventes et les activités de prestations de services, mais également certaines activités qui disposaient de seuils spécifiques (avocats, artistes, ...). Ces nouveaux seuils entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mars 2025.

- Seuil de droit commun : 25 000 euros
- Seuil majoré : 27 500 euros

### Exemple

➤ Un assujetti réalise des prestations de services



Voici les différents cas de figure :

### Franchise en base de TVA



#### BOI-RES-TVA-000198 du 3 mars 2025

|  | Quel régime de TVA ?   |
|--|--|
| CA 2024 > 85 000 € ou 37 500   | TVA de plein droit à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 |
| CA 2024 > 25 000 €   | TVA de plein droit à compter du 1 <sup>er</sup> juin 2025    |
| CA 2024 < 25 000 € et CA 2025 > 27 500 € après le 1 <sup>er</sup> juin 2025  | TVA de plein droit à compter du jour du dépassement          |
| CA du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 au 28 février 2025 > 93 500 € ou 41 250 € | TVA de plein droit à compter du jour du dépassement          |
| CA du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 au 31 mai 2025 > 27 500 €                 | TVA de plein droit à compter du 1 <sup>er</sup> juin 2025    |

Les conséquences sont donc les suivantes :

- Obligation de facturer la TVA aux clients puis de la reverser au Trésor Public
- Obligation de déposer les déclarations de TVA auprès de l'administration : il faudra demander un numéro d'identification à la TVA
- Déclaration de la TVA selon le régime simplifié (1 fois/an avec 2 acomptes en juillet et décembre) ou option pour le dépôt d'une déclaration mensuelle
- Possibilité d'obtenir un crédit de TVA de départ si existence d'investissement de moins de 5 ans qui ont fait l'objet d'une facturation de TVA

Il convient donc d'être attentif au chiffre d'affaires réalisés par votre ou vos activités qui était jusqu'à présent inférieur aux différents seuils existants et notamment les cas suivants :

- Redevance de marques de plus de 25 k euros
- Chiffre d'affaires activité d'auto-entreprise de plus de 25 k euros
- Location meublée saisonnière de plus de 25 k euros
- Cumul d'une activité de location saisonnière de 10 k euros et d'une auto-entreprise de 15 k euros, soit un total de 25 k euros.
- ...

*Concernant la location meublée saisonnière, certains praticiens considèrent que c'est une analyse des faits qui doit être réalisée. Elle pourrait potentiellement être exclue du champ de la TVA s'agissant d'une activité patrimoniale. Cependant, nous n'avons à ce jour pas de recul sur une jurisprudence qui viendrait nous apporter des précisions suite la mise à jour de la doctrine administrative en lien avec ces critères de para-hôtellerie. Par prudence, il conviendrait donc de soumettre à TVA la location au taux de 10% en cas de dépassement du seuil de chiffre d'affaires.*

## **TVA au titre des travaux dans les logements :**

A compter du 16 février 2025, les attestations simplifiées permettant de faire bénéficier le client du taux de 5.5% (attestation établie par le client) ou 10% (modèle CERFA 1300-SD) sont supprimées.

Elles sont remplacées par une certification du client sur le devis ou la facture que les conditions permettant de bénéficier de l'un de ces 2 taux sont respectées. *Nous vous invitons donc à ajouter cette mention sur votre devis ou facture et de faire signer votre client.*

En cas de manquement, le taux normal de 20% s'appliquera sur l'ensemble des travaux

Lien de la CAPEB sur le sujet : <https://www.capeb.fr/actualites/suppression-des-attestations-cerfa-pour-la-tva-reduite>