limo

GUIDE N° 4 · BAILLEURS EN COURTE DURÉE

Meublé de tourisme : ce que la loi Le Meur a changé



Fiscalité, enregistrement, communes, copropriété, DPE et cotisations : le point mesure par mesure, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le micro-BIC du tourisme, revu à la baisse

	Jusqu'aux revenus 2024	Depuis les revenus 2025
Meublé de tourisme non classé	Plafond 77 700 €, abattement 50 %	**Plafond 15 000 €, abattement 30 %**
Meublé de tourisme classé, chambres d'hôtes	Plafond 188 700 €, abattement 71 %	**Plafond 77 700 €, puis 83 600 € de 2026 à 2028 ; abattement 50 %**
Location meublée à l'année	Plafond 77 700 €, abattement 50 %	Inchangé ; 83 600 € de 2026 à 2028

Au-dessus du plafond deux années de suite, le régime réel devient obligatoire. Article 50-0 du CGI, modifié par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, article 7.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un studio à 14 000 € de recettes

Régime	Base imposable	Impôt et prélèvements
Micro, non classé	9 800 €	4 763 €
Micro, classé	7 000 €	3 402 €
Réel	5 000 €	**2 430 €**

Exemple illustratif : tranche de 30 % et 18,6 % de prélèvements sociaux ; au réel, 5 000 € de charges (conciergerie, ménage, plateformes, énergie, taxe foncière) et 4 000 € d'amortissements.



L'astuce de Rico

Tu sors du micro seulement après deux années de suite au-dessus du plafond. Une grosse saison ne suffit pas, mais anticipe : la première liasse se prépare dès janvier.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Déclarer et enregistrer le logement

Point	Au 12 novembre 2026
L'obligation	Déclaration préalable avec numéro d'enregistrement, dans toutes les communes, au plus tard depuis le 20 mai 2026.
Le téléservice national	Pas encore ouvert aux loueurs ; annoncé pour la fin 2026 par la Direction générale des entreprises.
En attendant	Déclaration en mairie ; les numéros déjà délivrés restent valables pendant la transition.
Sur l'annonce	Le numéro est obligatoire ; les plateformes bloquent les annonces sans numéro valide.
Sanctions	Jusqu'à 10 000 € sans déclaration, 20 000 € pour une fausse déclaration.

Code du tourisme, article L324-1-1. Calendrier du téléservice national à vérifier à la date de lecture.



L'astuce de Rico

Prépare le dossier du portail national dès maintenant : avis d'imposition, identifiant fiscal du logement (sur l'avis de taxe foncière) et règlement de copropriété.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Votre résidence principale : 120 nuits, parfois 90

120 nuits

par année civile, sans autorisation de changement d'usage

90 nuits

si la commune a abaissé le plafond, comme Paris

8 mois

d'occupation par an : la définition de la résidence principale

Au-delà du plafond, le logement perd son statut de résidence principale et tombe sous le régime du changement d'usage.

Les plateformes bloquent les réservations au-delà du plafond et transmettent les nuitées aux communes qui les demandent.



L'astuce de Rico

Le plafond se compte par logement, toutes plateformes confondues. Tiens ton propre compteur de nuits.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que votre commune peut décider

Outil	Ce que la loi permet
Changement d'usage	Obligatoire dans les grandes villes ; toute commune en zone tendue peut l'instaurer. Souvent avec compensation.
Quotas	Un nombre maximal d'autorisations temporaires par quartier, pour moins de cinq ans.
Résidence principale	Le plan local d'urbanisme peut réserver les constructions neuves à la résidence principale.
Sanctions	Jusqu'à 100 000 € d'amende civile par local loué sans autorisation de changement d'usage.



L'astuce de Rico

Avant d'acheter pour louer en courte durée, appelle le service urbanisme : changement d'usage, compensation, quotas, DPE exigé. L'annonce du vendeur ne le dira pas.

Code de la construction et de l'habitation, articles L631-7 et suivants.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le DPE : un calendrier propre au tourisme

Situation	Exigence
Nouvelle autorisation de changement d'usage	Classe A à E depuis le 21 novembre 2024 ; A à D à partir de 2034. Un logement F ou G ne l'obtient plus.
Tout meublé de tourisme hors résidence principale	Classe A à D en métropole à partir du 1er janvier 2034 (A à E outre-mer). Amende jusqu'à 5 000 €.
Validité du DPE	Dix ans. Depuis 2026, le calcul de l'électricité a changé : une nouvelle étiquette peut s'obtenir sur le site de l'ADEME.

Le calendrier G en 2025, F en 2028, E en 2034 concerne les baux d'habitation, pas le tourisme (guide n° 11). Code du tourisme, article L324-2-2 ; CCH, article L631-10.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Copropriété : l'interdiction devient possible

L'assemblée peut interdire

À la majorité des deux tiers, si le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots d'habitation. La résidence principale dans la limite du plafond n'est pas visée.

Vous devez informer le syndic

Tout copropriétaire qui déclare un meublé de tourisme en informe le syndic, qui le porte à l'ordre du jour de l'assemblée, pour information.



L'astuce de Rico

Un voisin prévenu, avec un contact en cas de nuisance, vote rarement contre. Celui qui découvre ton activité par les valises dans l'escalier met l'interdiction à l'ordre du jour.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

23 000 € de recettes : les cotisations sociales

Sous le seuil

Seulement les prélèvements sociaux de 18,6 % sur le bénéfice, comme toute location meublée non professionnelle.

Au-dessus

Affiliation à la Sécurité sociale des indépendants, même en restant non professionnel pour l'impôt : cotisations sur les recettes ou le bénéfice.

Trois régimes

Micro-entrepreneur, indépendant au réel, ou régime général sur option. Le coût dépend du régime et du classement : comparez sur urssaf.fr.



L'astuce de Rico

Le seuil se compte en recettes, pas en bénéfice. Fais le point en octobre : si tu vas le franchir, tu as encore le temps de choisir ton régime social.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le classement, le levier le plus rentable

1 à 5 étoiles
après la visite d'un organisme accrédité

50 %
d'abattement au micro, au lieu de 30 %

83 600 €
de plafond au micro, au lieu de 15 000 €

5 ans
de validité

Coût habituel : 150 à 300 € la visite, selon l'organisme. Liste sur classement.atout-france.fr.

Le classement ne dispense d'aucune autre obligation : enregistrement, plafond de nuits, DPE.



L'astuce de Rico

Dans l'exemple du studio à 14 000 €, le classement fait gagner environ 1 360 € par an au micro, pour une visite tous les cinq ans.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Courte ou longue durée : refaire le calcul

	Courte durée	Bail meublé
Recettes	Souvent plus élevées, mais saisonnières	Stables, douze mois sur douze
Charges	Conciergerie, ménage, linge, plateformes, énergie	Faibles ; charges récupérables
Fiscalité	Micro à 30 % ou 50 % ; cotisations au-delà de 23 000 €	Micro à 50 % ou réel ; pas de cotisations en LMNP
Contraintes	Enregistrement, plafond, changement d'usage, copropriété, taxe de séjour	Bail encadré, DPE, encadrement des loyers éventuel
Temps	Élevé, ou délégué et payé	Faible

Comparez le revenu net après charges, impôt et cotisations, pas les recettes brutes.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Votre plan d'action en huit étapes

- Demander à la mairie les règles applicables à votre logement
- Déclarer en mairie et garder le numéro
- Préparer le dossier du portail national
- Relire le règlement de copropriété, informer le syndic
- Vérifier le DPE et anticiper les travaux
- Demander le classement
- Refaire l'arbitrage micro ou réel (guide n° 2)
- Surveiller les 15 000 € et les 23 000 €

15 000 €
plafond du micro non classé

23 000 €
seuil des cotisations sociales

Les deux seuils à suivre dans l'année.



L'astuce de Rico

Déclare, classe, compare, surveille. Avec l'avis de taxe foncière, le règlement de copropriété et le DPE sous la main, c'est une après-midi.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Aujourd'hui, Limo gère la location meublée à l'année : bail meublé, étudiant ou mobilité
- Si vous repassez en bail meublé : baux, états des lieux, quittances et comptabilité au réel au même endroit
- Le tableau de bord met en regard micro-BIC et réel sur vos chiffres de location meublée à l'année
- La location saisonnière arrive ensuite



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.
- Code du tourisme : articles L324-1-1 et L324-2-2. Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-10.
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété : articles 8-1-1, 9-2 et 26.
- Code général des impôts : article 50-0 ; BOI-BAREME-000044. Code de la sécurité sociale : articles L311-3 et L613-1.
- impots.gouv.fr, nouveau régime fiscal des meublés de tourisme ; entreprises.gouv.fr, API Meublés ; Atout France, classement.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite