

LOUER UN LOGEMENT PENDANT LES JEUX OLYMPIQUES 2024 : QUELLES DÉMARCHES ET QUELLE FISCALITÉ ?

Les Jeux Olympiques de 2024 se dérouleront à Paris et à travers la France du vendredi 26 juillet au dimanche 11 août 2024. À cette occasion, vous êtes nombreux à vous interroger sur la possibilité de louer un bien immobilier. Or, de nombreuses démarches doivent être réalisées, qu'il s'agisse de la location d'une résidence principale, d'une résidence secondaire ou bien d'une sous-location. Voici ce qu'il faut savoir :

DÉMARCHES

1- Démarches communes à tous les propriétaires et locataires qui envisagent de louer un logement

- Si le logement est en copropriété, vérifier que le règlement de copropriété n'interdise pas la location saisonnière ;
- À Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse, Cannes, Annecy, Boulogne Billancourt, etc., il est nécessaire d'obtenir un numéro d'enregistrement indispensable pour publier une annonce sur une plateforme en ligne ;
- Le loueur doit déclarer son activité au guichet unique (pour obtenir un numéro SIREN) : déclaration faite au démarrage d'activité soit par le loueur, soit par la plateforme numérique via laquelle le logement est loué (depuis 2017).

2- Démarches supplémentaires pour le propriétaire qui loue un bien locatif ou sa résidence secondaire

Lorsque le bien mis en location saisonnière n'est pas la résidence principale du loueur (un logement est considéré comme étant la résidence principale s'il est occupé au moins 8 mois dans l'année), des démarches supplémentaires sont nécessaires :

- Effectuer une déclaration préalable en mairie (cette déclaration est remplacée par l'enregistrement en ligne dans les villes concernées et notamment à Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse, Cannes, Annecy, Boulogne Billancourt, etc.) ;
- Obtenir une autorisation préalable de la mairie du lieu de situation de l'immeuble (avec ou sans compensation) pour changement d'usage temporaire lorsque le logement se situe dans une commune (de plus de 200 000 habitants, ou de moins de 200 000 habitants, mais ayant instauré l'autorisation préalable par délibération du conseil municipal, ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne).

 À Paris, il s'agit d'une autorisation de changement d'usage avec compensation : la mairie exige en contrepartie de la mise en location saisonnière d'un local d'habitation la transformation de locaux à usage commercial en locaux à usage d'habitation (avec des biens issus de son patrimoine personnel ou du patrimoine d'une autre personne qui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit).

Le non-respect de ces démarches administratives ainsi que la location de sa résidence principale plus de 120 jours peuvent entraîner des amendes.

 En présence d'un bien locatif avec un bail à usage d'habitation du locataire (nu ou meublé) déjà en cours, il n'est pas possible d'y mettre fin en vue de libérer le bien pour ensuite faire de la location saisonnière durant les Jeux Olympiques. Pour rappel, le congé donné au locataire n'est valable qu'en cas de vente, pour y habiter ou pour un motif légitime et sérieux.

3- Démarches supplémentaires pour le locataire qui sous-loue son logement

La sous-location doit être autorisée et le sous-loyer est plafonné pour les baux postérieurs au 27/03/2014. Pour les baux signés antérieurement, la sous-location est possible sans l'accord du propriétaire, à condition qu'elle ne soit pas expressément interdite dans le contrat.

Il n'y a pas de limite prévue pour le montant du sous-loyer.

4- Montant du loyer

À la demande du gouvernement (une charte d'engagement doit être signée à l'automne 2023 entre les différents acteurs des JO de Paris), dès début 2024, les plateformes devraient s'engager à avertir les visiteurs de leur site internet lorsque le prix d'une annonce est trop élevé. L'annonce ne sera toutefois pas interdite.

FISCALITÉ

Les revenus de location saisonnière sont imposables en BIC.

Il existe deux régimes : BIC réel et micro-BIC.

Le régime micro-BIC semble plus adapté pour les personnes effectuant la location saisonnière de leur habitation personnelle durant la seule période des Jeux Olympiques.

Au régime micro-BIC : aucune charge n'est déductible ; un abattement est applicable sur le montant des recettes. Cet abattement n'est pas proratisé entre les périodes de location et d'occupation à titre personnel.

Les seuils et abattements applicables au micro-BIC pour les locations saisonnières sont :

Meublés de tourisme	Seuil Micro BIC	Abattement	
		CA loc. meublée < 15 000 €	CA loc. meublée ≥ 15 000 €
Non classé	15 000 €	30 %	30 %
Classé en zone tendue	188 700 €	71 %	71 %
Classé en zone non-tendue	188 700 €	92 %	71 %

BOI-BIC-DECLA-10-10-20, § 10

⚠ À priori, une réforme visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue est attendue en 2024. Ainsi, la fiscalité est incertaine pour les loyers encaissés en 2024

En outre les revenus de location saisonnière (ou sous-location) sont soumis :

- Soit aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ;
- Soit aux cotisations sociales (dont le taux varie entre 20 % et 43 %) :
 - Si le loueur est loueur en meublé professionnel au sens de l'IR
 - Ou si les revenus issus de location meublée saisonnière sont supérieurs à 23 000 € par an.

