



**Audrey PALLUCCI, avocate en droit immobilier
et Tania FOURNAISE, expert-comptable
vous proposent :**

LA LOCATION MEUBLEE DANS TOUS SES ETATS : DE LA CREATION D'ACTIVITE A SON INTERRUPTION OU CESSATION

ASPECTS JURIDIQUES, COMPTABLES, FISCAUX ET SOCIAUX

Actualités, points de vigilance et perspectives

Quels plans d'actions pour vos dossiers en 2026 après les nombreux textes votés au cours des derniers mois ?

Les années 2023, 2024 et 2025 marquent un tournant pour le secteur de la location meublée qui fait face à un tsunami réglementaire visant chaque aspect de l'activité :
Administratif, juridique, fiscal, social et comptable...

Renforcement des exigences énergétiques, réduction du nombre de nuitées louées, pouvoirs accrus des maires, exigence d'un numéro SIRET, limitation du régime micro, extension du champ d'application de la TVA avec son cortège de nouveautés :
franchise en base, facturation, crédit de départ, déclarations...
appel généralisé de la taxe d'habitation pour de nombreux meublés de tourisme, réforme des plus-values des LMNP...

Avec l'objectif annoncé de limiter drastiquement la transformation de logements nus en logements meublés.

Jamais auparavant une activité n'avait subi autant de bouleversements en si peu de temps !

Les loueurs de meublés doivent donc s'adapter à ces nouvelles règles pour rester en conformité et préserver la rentabilité de leur activité.

Loueurs : êtes-vous prêts et organisés ?

Nous deux journées de formation ont pour objectif de balayer l'ensemble des nouvelles contraintes et opportunités résiduelles de cette activité :

Partie 1 : La location meublée : les aspects réglementaires

Quelles démarches engager ? Quelles autorisations demander ?

Quel bail choisir pour pouvoir louer meublé ? (Durée 0.5 jours)

Partie 2 : Les aspects juridiques, fiscaux, comptables, sociaux

Le choix des structures d'accueil possibles, les obligations comptables, les nouvelles limites d'application du régime micro, l'extension de la TVA aux prestations para-hôtelières et ses conséquences, les régimes des plus-values et la réintégration des amortissements des LMNP, l'imposition aux cotisations sociales... et pour conclure la cessation d'activité soudaine ou préparée du loueur et la transmission de son patrimoine à ses héritiers (Durée 1.5 jours).

**Vous aurez ainsi une vision complète et actualisée du secteur d'activité
de la location meublée !**



PROGRAMME DE LA FORMATION

Partie 1. **Matin du 11 décembre 2025**

Animatrice : Audrey PALLUCCI, Avocat en droit immobilier

A jour de la Loi n° 2024-1039 du novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dite Loi Le Meur

I. La location meublée traditionnelle

1. La location meublée résidence principale du locataire

- Définition de la location meublée
- Champ d'application
- Les vérifications préalables
 - La situation locative au regard de la copropriété
 - En cas de sous-location
- Les autorisations administratives nécessaires
 - Le changement d'usage
 - Le « permis de louer »
- Les dispositions applicables
 - La conclusion du bail
 - Les droits et obligations des parties durant le bail
 - Le renouvellement et la fin du contrat de location

Focus : les nouvelles formes de baux de la loi ELAN : le bail meublé en mobilité

2. La location meublée résidence secondaire du locataire

- Champ d'application
- Les règles applicables

II. La location meublée touristique

- Qualification et types de locaux concernés : définition du meublé touristique
- Les vérifications préalables
 - La situation locative au regard de la copropriété
⇒ **actualité Loi Le Meur**
- Les autorisations administratives nécessaires
 - La déclaration préalable en mairie et la formalité de l'enregistrement
⇒ **actualité Loi Le Meur**
 - Le changement d'usage
⇒ **actualité : Loi Le Meur**
 - Le changement de destination
- Les dispositions applicables
 - Les relations contractuelles
⇒ **actualité : Loi Le Meur**

Focus : le cas « Airbnb » et les jurisprudences récentes

III. Les résidences de tourisme classées et résidences para-hôtelières

- Régime juridique
- Organisation juridique

Focus : les pièges à éviter



Partie 2. 1,5 jours : les 11.12.2025 après-midi et 12.12.2025 journée

Animatrice : Tania FOURNAISE - Expert-comptable diplômée

I. Nature juridique, approche fiscale et modalités d'exploitation habituelles

- Caractère civil ou commercial de la location meublée ?
- Quelle catégorie d'imposition ?
- Modalités d'exploitation habituelles et autres moins fréquentes

II. Les étapes de la création d'activité

- Les structures juridiques d'exploitation (EI, EURL, SàRL...)
- La SàRL de famille : intérêts et limites, points d'attention
- Les démarches à opérer, les formalités
- Conséquences de la détention par un couple ?
- Le choix du régime d'imposition
- Les conséquences dudit choix sur les obligations comptables

III. Comment démarrer l'activité

- Comment établir mon bilan d'ouverture ?
- La détermination de la valeur du terrain non amortissable
- Les règles comptables et fiscales applicables à l'immeuble acquis ou inscrit à l'actif

IV. La gestion courante de l'activité : la location meublée et les impôts directs

- Le loueur exonéré d'impôts
- Le loueur au régime micro BIC
- Le loueur non professionnel
- Le loueur professionnel : quelles recettes retenir ? Comment devient-on LMP ? quelles conséquences ?
- Intérêts de la distinction LMP / LMNP - IR
- La gestion des déficits
- La limitation de la déductibilité des amortissements
- La limitation de la déductibilité de la dépréciation des immeubles
- La distinction location meublée/activité para-hôtelière

V. La location meublée et la TVA

- Quelles nouveautés de la loi de fin pour 2025 et 2026 ?
- Quand est-on imposé à la TVA ?
- Comment s'y soumettre ? comment en être exonéré ? Comment gérer le passage d'exonéré à redevable ?
- Bénéficie-t-on d'un crédit de départ ?
- Faut-il émettre des factures ?
- Quels taux applicables ?

VI. La location meublée et les autres impôts

- La CFE et CVAE
- La quasi-généralisation des impositions à la taxe d'habitation sur les meublés de tourisme
- La taxe de séjour
- La taxe sur les logements vacants
- La CRL
- L'IFI et sa définition propre LMP/LMNP

VII. Le régime social du loueur

- Les règles applicables
 - au loueur « classique »
 - au loueur de meublés classés
 - au loueur de chambres d'hôtes
 - aux loueurs non-résidents
 - au loueur de meublés de tourisme

VIII. La cessation d'activité : retrait dans le patrimoine privé / vente / donation ou succession

- Les régimes d'imposition des plus-values
 - du LMP
 - du LMNP suite à la loi de finances pour 2025
- Les donations d'immeubles réalisées par le LM et leurs conséquences
- le décès du loueur et l'assurance emprunteur
- Qu'en est-il du pacte Dutreil ?

IX. La location meublée en France par les non-résidents

X. Cas pratiques

- Comptabilité, liasse fiscale et déclaration des revenus du LM professionnel et non professionnel (avec report art 39 C)
- Cession d'un bien par un LMP bénéficiant des articles 151 septies B et 151 septies, détermination de la plus-value, liasse fiscale et déclaration 2042



MOYENS MIS EN ŒUVRE

▪ Nos formateurs :

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

▪ Nos moyens d'évaluation et de suivi :

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

▪ Nos méthodes et moyens pédagogiques :

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

▪ Modalités d'inscription et délai d'accès :

L'inscription à la formation s'effectue par :

- Retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net,
- En ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 15 jours avant la date de la formation.

▪ Accessibilité aux personnes en situation de handicap :

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter notre secrétariat par mail à : tf.formation@fournaise.net ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité



TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION

Animatrices : Me Audrey PALLUCCI pour la partie 1 et Mme Tania FOURNAISE pour la partie 2

Paris, les 11 & 12/12/2025

Lieu de formation : PARIS 75008, MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO) Gare Saint LAZARE, 1 Cour du Havre

PARTICIPANT :

Nom : Prénom :

Fonction : Diplôme acquis :

Mail : Téléphone portable :
(Pour transmission du support de formation)

PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société :

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) :

Adresse mail du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant :
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse :

Code Postal : Ville :

Mail : Téléphone :
(Pour transmission de facture)

ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT :

1. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- ☐ Une actualisation de vos connaissances
- ☐ Un approfondissement de vos compétences
- ☐ Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- ☐ Une aide à la préparation d'examens professionnels
- ☐ Un développement de votre culture personnelle
- ☐ Autre :

2. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- ☐ Le responsable hiérarchique
- ☐ Le participant lui-même

3. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- ☐ Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- ☐ J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue

4. Votre expérience professionnelle :

- ☐ Moins de 4 années
- ☐ Entre 4 et 10 années
- ☐ Plus que 10 années

M 1+2 - B - 1/3



5. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce point et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (merci de préciser)
Connaître parfaitement les démarches préalables à respecter avant de s'investir dans la location meublée ;	☐	☐	☐	
Savoir attirer l'attention de ses clients loueurs sur les démarches obligatoires et risques encourus en cas de non-respect des règles de plus en plus nombreuses appliquées à cette activité	☐	☐	☐	
Savoir faire le bon choix de la structure porteuse de ce type d'investissement	☐	☐	☐	
Avoir une connaissance approfondie des régimes d'imposition LMP et LMNP (dont notamment la limitation de la déductibilité des amortissements, l'imposition des bénéfices et imputation des pertes, le régime de TVA, les droits d'enregistrement et autres impôts rencontrés...)	☐	☐	☐	
Savoir vérifier à quel type de cotisations sociales ces loueurs sont soumis	☐	☐	☐	
Savoir mesurer l'intérêt de ce régime dans le cadre de l'optimisation de leur fiscalité personnelle	☐	☐	☐	
Souhaitez-vous transmettre à votre formateur une question sur les sujets traités en amont de la formation ?				

**TF FORMATION**

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS
Tél +33 (0)1 42 52 23 62 - Fax +33 (0)3 88 24 16 81
E-mail : tf.formation@fournaise.net

FRAIS DE PARTICIPATION : 1 600 € HT, soit 1 920 € TTC

Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation

Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque		Guichet		N° compte		Clé		Devise					
30087		33002		00077981601		88		EUR					
Domiciliation								BIC (Bank Identifier Code)					
CIC SCHILTIGHEIM I								CMCIFRPP					
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)													
FR76		3008		7330		0200		0779		8160		188	

L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.

En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.

IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 15 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

DATE ET SIGNATURE :

Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à tf.formation@fournaise.net, au plus tard 15 jours avant la date de la formation.