

PROGRAMME DETAILLE ET FORMATEUR

Session 1 – La location meublée para-hôtellerie : conséquences juridiques, fiscales et sociales (matin)

Session 2 – La location meublée : focus sur les régimes de plus-values : comparatif entre les stratégies location nue/LMNP/LMP (après-midi)

Préambule :

Session 1 – La distinction entre loueur en meublé et para-hôtelier est essentielle, car elle entraîne des conséquences juridiques, fiscales et sociales très différentes. Les récentes évolutions législatives, doctrinales et jurisprudentielles (2024-2025) ont précisé cette frontière parfois ténue, rendant indispensable une bonne maîtrise du sujet.

Session 2 – La loi de finances 2025 a profondément modifié le régime des plus-values en LMNP, suscitant de nombreuses interrogations sur son attractivité par rapport aux revenus fonciers et au LMP. Cette formation propose une analyse comparative de ces régimes à travers des cas pratiques chiffrés selon différents horizons de détention et scénarios de sortie.

Objectifs pédagogiques session 1 :

A l'issue de la matinée, l'apprenant devra être capable de :

- Déterminer si son client est para-hôtelier et non loueur en meublé
- Identifier les conséquences juridiques pour son client para-hôtelier
- Traiter le passage de location meublée vers para-hôtellerie (gestion du stock 39C)
- Gérer l'impact TVA (sauf franchise en base)
- Identifier si mon client para-hôtelier est professionnel ou non professionnel (règles de droit commun)
- Savoir traiter le dossier courant BIC d'un client para-hôtellerie (absence d'article 39C et (non)déduction du déficit sur le revenu global)
- Savoir traiter le régime des plus-values professionnelle de droit commun applicable à tous les para-hôteliers (professionnels et non professionnel)
- Gérer les conséquences sociales d'un régime para-hôtellerie
- Calculer et comparer les stratégies location meublée (LMNP et LMP) et para-hôtellerie (pro et non pro) (tableaux Excell fournis dans le bagage pédagogique)

Objectifs pédagogiques session 2 :

A l'issue de l'après-midi, l'apprenant devra être capable de :

- Déterminer le statut LMNP ou LMP de son client loueur de meublé et anticiper un changement de statut
- Identifier les événements qui déclenchent une plus-value imposable si LMNP et si LMP
- Maîtriser le régime des plus-values LMP
- Maîtriser le nouveau régime des plus-values LMNP (l'impérieuse nécessité d'individualiser le suivi 39C)
- Savoir traiter le régime des biens migrants
- Calculer et comparer les stratégies locatives (location nue, LMNP et LMP) (tableaux Excell fournis dans le bagage pédagogique)

Public visé : expert-comptable, chef de mission, expert-comptable stagiaire.

Date et durée :

Vendredi 6 novembre 2026 de 9h à 12h30 (session 1) et de 13h30 à 17h (session2) (7h) dans les locaux de Terra Gestion, 259 rue Pierre et Marie Curie, 77000 VAUX-LE-PENIL.

Accessibilité : les personnes atteintes de handicap souhaitant suivre cette formation sont invitées à nous contacter directement par mail à contact75@terragestion.com, afin d'étudier ensemble les possibilités de suivre la formation.

Prérequis : cette formation ne nécessite aucun prérequis.

Tarif Terra Gestion : 310 €HT.

Modalités d'inscription et d'annulation : sur le site de TERRA GESTION. Cliquer sur le nombre de places puis sur s'inscrire à la formation. Compléter le formulaire et régler par virement, carte bancaire ou chèque.

Méthode pédagogique :

- En début de formation, le formateur validera les attentes de chaque bénéficiaire pour une adaptation éventuelle

- Remise d'un support pédagogique au format PDF à la suite de la formation
- Mises en situation
- Etude de cas concrets

Moyens techniques :

- Tableau numérique/vidéoprojecteur pour les documents projetés, paperboard
- Accueil des participants dans une salle facilitant l'approche pédagogique et les mises en situations

Les supports de cours sont remis électroniquement aux participants le jour de la formation

Modalités d'évaluation :

- Quiz
- Questionnaire de validation des acquis

Nombre de participants : cette formation est organisée pour un groupe de participants d'environ 20 personnes.

Nature de la formation dispensée : à l'issue de la formation, un certificat de réalisation sera délivré au stagiaire.

Qualité et évaluation de la formation : un questionnaire d'évaluation sera remis à chaque participant pour mesurer le niveau de satisfaction au regard des attentes.

Contenu de la formation session 1 du matin :**1 – Distinction entre la location meublée et la para-hôtellerie**

La loi de finances 2024, et surtout 2 modifications du BOFIP en août 2024 et mars 2025, ainsi qu'une réponse ministérielle en avril 2025 modifient et commentent la distinction parfois très fine entre un loueur meublé et un para-hôtelier.

Les 4 prestations de para-hôtellerie

- Fourniture du petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux. L'évolution des règles pour les séjours inférieurs à une semaine
- Fourniture du linge de maison. L'évolution des règles pour les séjours inférieurs à une semaine
- Réception de la clientèle. Les dernières précisions concernant les boîtes à clés sans alternative

d'accueil physique

Qui réalise les prestations hôtelières ?

- En direct, sous location ou intermédiation, mandat de gestion... Quelles conséquences ?

Le statut particulier des chambres d'hôtes

- Attention : ne sont pas considérées comme de la location meublée !

Siège social : 259 rue Pierre et Marie Curie - Parc d'activités Vaux-Le-Pénil - CS 10088 - 77007 MELUN CEDEX

Tél : 01 64 79 76 00 - www.terragestion.com

Contact formation : tél : 01 42 65 41 64 - contact75@terragestion.com

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 11770861677 auprès du Préfet de région Ile de France

Le statut fiscal pour le propriétaire d'un bien immobilier loué par bail commercial à un exploitant para-hôtelier

- Un loueur en meublé en TVA et non un exploitant para-hôtelier

2 – Les conséquences juridiques liées à l'activité de para-hôtellerie

- La location meublée, une activité civile au plan juridique et BIC au niveau fiscal
- La parahôtellerie, une activité commerciale au plan juridique et BIC au niveau fiscal
- Un statut de commerçant du para-hôtelier incompatible pour les fonctionnaires et les professions libérales réglementées

3 – La para-hôtellerie, une activité soumise à TVA sauf franchise en base

- Traitement de la TVA (TVA collectée, TVA déductible, Régularisation 1/20 non échues ...)
- La franchise en base : Ou en est-on ?

4 – La para-hôtellerie, une activité BIC de droit commun

Contrairement à la location meublée, la para-hôtellerie est une activité BIC de droit commun. Quelles conséquences ?

- Des seuils du micro différents de ceux de la location meublée (sauf pour les chambres d'hôtes)
- Mon client est-il un para-hôtelier professionnel ou non professionnel ? l'immense majorité d'entre eux seront non professionnels. L'erreur : utiliser les critères quantitatifs dérogatoires de la location meublée !! Les règles de droit commun : la participation personnelle, directe et continue des actes nécessaires à l'activité
- Non-limitation de l'amortissement fiscalement déductible 39C, donc déficit provoqué par amortissement de l'immeuble
- Imputation du déficit sur le revenu global ? Para-hôtelier pro ou non professionnel ?
- Le piège de ce régime : Des plus-values professionnelles qui s'appliquent à tous les para-hôteliers, même les non professionnels !!!!! Impact foudroyant même en l'absence de vente (donation, décès, bien affecté à la jouissance personnelle)
- Le coup de grâce : L'exonération sous conditions du 151 SEPTIES réservée au para-hôtelier professionnel
- Para-hôtellerie et IFI
- Para-hôtellerie et DUTREIL

5 – Quel statut social pour l'exploitant para-hôtelier ?

- Un régime spécial pour les chambres d'hôtes
- Le régime social des para-hôteliers professionnels. Micro social ou assujettissement TNS standard
- Le traitement social du para-hôtelier professionnel

6 – Les conséquences du passage au régime hôtelier pour un loueur en meublé en activité

- Un changement de régime fiscal : La bascule vers un BIC de droit commun
- Quel sort du stock de 39C accumulé et non consommé à la date du changement de régime ?
- Quel sort du stock de déficit ordinaire accumulé et non consommé à la date du changement de régime ?
- La stratégie d'un LMNP de réaliser une cessation d'activité avant de démarrer une activité de parahôtellerie : Dans quelle situation ? avantages et inconvénients

7 – Les conséquences du passage du régime hôtelier vers le régime de location meublée

- Un changement de régime fiscal : La bascule d'un BIC de droit commun vers un BIC location meublée.
- Quel sort du stock de déficit ordinaire accumulé et non consommé à la date du changement de régime ?
- La stratégie d'un para-hôtelier d'envisager une cessation d'activité avant de basculer vers une activité de location meublée : Dans quelle situation ? Avantages et inconvénients

8 – Cas pratiques chiffrés

Contenu de la formation session 2 de l'après-midi :

1 – Distinction entre LMNP et LMP

- Mon client est LMNP ou LMP ?
- Repérer et anticiper un changement de statut à venir
- Période retenue, revenus retenus et exclus, loyers retenus. Les pièges sont nombreux (abattements, déficits et revenus exonérés, prorata-temporis ...)

2 – Evènements qui déclenchent une plus-value imposable

- La vente de l'immeuble déclenche une plus-value LMNP ou LMP
- De nombreux autres évènements ne déclencheront pas de plus-values si LMNP, mais seront taxés si LMP

3 – Régime des plus-values LMP

- Le calcul de la plus-value LMP : Détermination de la plus-value court terme et long terme
- La taxation fiscale et sociale des plus-values CT et LT
- Les exonérations fiscales (et non sociales) 151 SEPTIES ET 151 SEPTIES B

4 – Régime des plus-values LMNP

- Le calcul de la plus-value LMNP : LDF 2025, la réintégration des amortissements fiscalement déduits. Les locations meublées non concernées par cette réintégration. Impact de l'article 39C et du suivi des ARD (ordre d'imputation avec les déficits ordinaires, suivi et ventilation des ARD par immeuble). La situation au micro
- Les abattements pour la durée de détention
- La taxation fiscale et sociale

5 – Régime des bien migrants

- Dans certaines situations, 2 plus-values (plus-values des particuliers et LMP) doivent être constatées : Zoom sur le régime des biens migrants

6 – Cas pratiques chiffrés

FORMATEUR : Edouard CHAUVET, expert-comptable et conseil en gestion de patrimoine, diplômé de l'AUREP.