



À LA UNE DU MOIS : RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, afin de favoriser le logement permanent. Plusieurs mesures ont été mises en place à cet effet, notamment :

- **Modification du régime fiscal** : la loi modifie le régime fiscal "micro-BIC" en abaissant l'abattement fiscal :
 - à 50 % pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels ;
 - à 30 % pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels.

Ces nouveaux taux d'abattement s'appliqueront aux revenus locatifs perçus à partir de 2025.

- **Diagnostic de performance énergétique** : la loi impose un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les meublés de tourisme, afin d'éviter l'éviction des logements locatifs permanents. Les nouveaux logements en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront avoir un DPE classé au moins F en 2025, E en 2028 et entre A et D à partir de 2034.
- **Pouvoirs élargis pour les maires** : la procédure de déclaration avec enregistrement en mairie est généralisée à toutes les mises en location de meublés de tourisme, quelle que soit la commune, et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non. La généralisation du numéro d'enregistrement, qui sera applicable au plus tard le 20 mai 2026, permettra aux maires de mieux réguler le parc locatif touristique et de contrôler le respect de la réglementation. Les maires pourront également prononcer des amendes administratives en cas de non-respect de la réglementation. Les communes pourront définir des quotas pour les meublés de tourisme et réserver des secteurs pour les résidences principales dans leur plan local d'urbanisme (PLU), notamment celles avec plus de 20 % de résidences secondaires ou soumises à la taxe sur les logements vacants. À partir de 2025, toutes les communes pourront limiter à 90 jours par an la durée de location des résidences principales à des touristes.

Jurisprudence

Garantie d'éviction : l'interdiction de concurrence du cessionnaire par le cédant doit être délimitée quant à l'activité interdite et quant au cadre spatio-temporel dans lequel cette activité est interdite, cette délimitation s'appréciant in concreto, au regard de l'activité et du marché concernés.

[Cass. com., 6 nov. 2024, n° 23-11.008](#)

Règles de vote : la décision collective d'associés d'une société par actions simplifiée, prévue par les statuts ou imposée par la loi, ne peut être valablement adoptée que si elle réunit au moins la majorité des voix exprimées, toute clause statutaire contraire étant réputée non écrite.

[Cass. Ass. plén., 6 nov. 2024, n° 23-16.670](#)

Bénéficiaire effectif : une société établie dans un autre État membre de l'Union européenne, qui a reçu un acompte sur dividendes d'une société française dont elle détenait l'intégralité du capital social, et l'a intégralement reversé à son associée unique le lendemain sans disposer d'autres fonds disponibles, ne peut être considérée comme la bénéficiaire effective de cet acompte sur dividendes selon l'article 119 ter du CGI.

[CE.chamb. réu., 8 nov. 2024, n° 471147](#)

Cession de droits sociaux : dans l'hypothèse où les statuts ou toute convention liant les parties ne fixent pas de règles de valorisation des droits sociaux mais en prévoient seulement les modalités, une partie peut se voir enjoindre, en référé, de communiquer toute pièce que l'expert chargé de déterminer la valeur de ces droits indique comme étant nécessaire à l'exécution de sa mission.

[Cass. com., 27 nov. 2024, n° 23-17.536](#)

Redressement fiscal : l'administration peut établir le caractère intentionnel d'un manquement reproché à une société en se basant sur la connaissance de ce manquement par son gérant, même si cette connaissance provient d'actions ou d'informations recueillies en tant que gérant d'une autre société.

[CE.chamb. réu., 25 oct. 2024, n° 473809](#)

Cession de créance : la compensation légale ne peut s'opérer au profit du cessionnaire du chef d'une créance cédée qu'après la notification de la cession au débiteur, laquelle doit intervenir avant le jugement d'ouverture de la procédure collective de ce dernier qui prend effet dès le jour de son prononcé.

[Cass. com., 23 oct. 2024, n° 23-17.704](#)

Compte courant : l'inscription d'une somme, dans les comptes d'une société mère, au débit du compte courant ouvert au nom de sa filiale doit en principe, lorsqu'elle donne lieu réciproquement, dans les comptes de cette filiale, à l'inscription de la même somme au crédit du compte courant d'associé ouvert au nom de la mère, être regardée comme traduisant, sauf preuve contraire, l'octroi de la mère à sa filiale d'une avance et non d'une libéralité.

[CE.chamb. réu., 8 nov. 2024, n° 470887](#)

Redressement judiciaire et conciliation : lorsque le délai de quarante-cinq jours prévu pour déclarer la cessation des paiements expire au cours de la procédure conciliation, le débiteur est dispensé d'exécuter son obligation de demander l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire. En revanche, à l'expiration de la procédure de conciliation, le débiteur est tenu d'exécuter cette obligation sans délai.

[Cass. com., 20 nov. 2024, n° 23-12.297](#)

Bon à savoir

Délai de paiement :

- la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) a publié une nouvelle version de la foire aux questions relative aux lignes directrices en matière de contrôle des délais de paiement interprofessionnels.

[DGCCRF, 25 oct. 2024](#)

- l'Observatoire des Délais de Paiement a édité un recueil de recommandations visant à promouvoir les bonnes pratiques susceptibles de réduire les sources de retards de paiement dans les relations interentreprises.

[Guide pratique](#)

Promotion pour les produits alimentaires : la DGCCRF publie des lignes directrices pour l'encadrement des promotions pour les produits alimentaires et l'interdiction du terme « gratuit ». Ce document explicite les conditions dans lesquelles les règles prévues en matière de limitation des offres promotionnelles seront mises en œuvre par les services de la DGCCRF.

[DGCCRF fiche pratique 23 oct. 2024](#)

Les véhicules à usages mixtes ne peuvent faire l'objet d'une récupération de la TVA. À ce titre, pour apprécier le caractère mixte du véhicule, l'administration fiscale précise dans une récente mise à jour au BOFiP que le critère déterminant réside dans l'usage pour lequel l'engin a été conçu et non dans son usage effectif. [BOFiP 20/11/2024](#)

Crédit impôt recherche (CIR) : l'administration fiscale a publié un rescrit le 23 octobre, précisant les conditions dans lesquelles les aides à l'embauche ne réduisent pas le CIR.

[Rescrit n°000153](#)