



LE GUIDE du LOUEUR

Les meublés de tourisme 2019

Sommaire

1 - Le meublé de tourisme.....	4
1.1 Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?.....	4
1.2 Déclarer l'activité.....	4
1.2.1 La déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE).....	4
1.2.2 La déclaration simple en mairie	5
1.2.3 La déclaration avec numéro d'enregistrement	5
2 – La réglementation	6
2.1 La règle des 120 jours.....	6
2.2 Accord du propriétaire en cas de location	6
2.3 Vérification du règlement de copropriété.....	6
2.4 Fiscalité.....	6
2.5 Autres réglementations.....	7
2.6 Prévention de troubles à l'ordre public :.....	7
3 - Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique.....	7
4 - Classer un meublé de tourisme.....	7
4.1 Les principes de la procédure.....	7
4.2 Les étapes et la durée de la procédure	8
4.3 Foire aux questions	8
4.4 Les avantages du classement	9
4.5 La promotion de votre meublé de tourisme	10
5 - La fiscalité des meublés de tourisme	10
5.1 Loueur en Meublé Professionnel (LMP) et Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)	10
5.2 Les différents régimes et les avantages fiscaux	10
5.2.1 Le régime forfaitaire.....	11
5.2.2 Le régime réel.....	12
5.3 La Cotisation Foncière des Entreprises «CFE».....	13
5.4 La Taxe Foncière	13
5.5 La Taxe d'Habitation.....	13
5.6 La Taxe de Séjour.....	13
5.7 La Redevance Télévision.....	14
6 - Les règles de sécurité des meublés de tourisme	14

6.1 La piscine	14
6.2 Les détecteurs de fumée	15
6.3 Les lits	15
6.4 Les garde-corps et rampes d'escaliers	16
6.5 Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs.....	16
6.6 Les règles d'accessibilité des personnes handicapées	16
7 - Responsabilité du propriétaire et ses assurances.....	17
7.1 La responsabilité du propriétaire	17
7.2 Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire.....	17
7.3 Les garanties prises par le locataire	18
8 - Le contrat de location / Accueil des locataires	18
8.1 Le contrat de location.....	18
8.2 Arrhes et acomptes	19
8.3 Dépôt de Garantie	19
8.4 L'accueil des locataires	19
9 - Les organismes de classement	20

1 - Le meublé de tourisme

Ce guide vous permettra de vous accompagner dans les différentes étapes de votre activité de loueur de meublés.

1.1 Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue de la location à usage d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale et non renouvelable de **90 jours à la même personne** (12 semaines) (Art1-1 Loi Hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970).

Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant allant de 1 à 5. (Code du Tourisme-Art D324-2).

Le classement s'effectue en fonction de critères portant sur : les équipements, les services au client, l'accessibilité et le développement durable (*cf. Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme*).

1.2 Déclarer l'activité

Le propriétaire souhaitant démarrer une activité de location de meublé, doit opérer diverses démarches administratives auxquelles il ne saurait se soustraire, telles que : déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE), déclaration simple et/ou avec un numéro d'enregistrement auprès de la commune.

1.2.1 La déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE)

La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle imposable à la cotisation foncière des entreprises (et, par conséquent, à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour les redevables dont le chiffre d'affaires excède 152 500 € hors taxe). Même si vous n'êtes pas une entreprise mais un particulier, vous êtes néanmoins redevable de la CFE.

Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :

- Exonération générale :
Location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire) ; location ou sous-location d'une partie de votre habitation principale à un prix raisonnable à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.
- exonération sauf délibération des collectivités locales où sont situés les meublés : location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme ; location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.

1.2.2 La déclaration simple en mairie

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire. Toutefois, si le meublé de tourisme est la résidence principale du loueur, il est dispensé de déclaration simple.

La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du formulaire CERFA n°14004*04. Il reçoit un accusé de réception.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 € (3ème catégorie).

1.2.3 La déclaration avec numéro d'enregistrement

Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil municipal ou intercommunal compétent, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, devront disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location. Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Abritel, booking...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement.

Par ailleurs, dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la procédure du numéro d'enregistrement apporte des précisions. Il explicite le champ d'application : le numéro d'enregistrement sera applicable aux meublés de tourisme, qu'il s'agisse ou non de la résidence principale.

Les chambres d'hôtes sont donc exclues du dispositif, étant soumises à une déclaration simple en mairie par formulaire CERFA, en application de l'article L. 324-4 du code du tourisme.

Les locations de « chambres chez l'habitant » qui ne répondraient pas à la définition de la chambre d'hôtes sont dispensées de la procédure déclarative.

Le décret détermine les informations exigées pour l'enregistrement : ces informations concernent le loueur (identité et coordonnées) et le meublé (adresse, caractéristiques, statut de résidence principale ou non). Lors de sa déclaration par téléservice auprès de la mairie, le loueur se verra délivrer un numéro d'enregistrement composé de 13 caractères, qu'il devra publier dans son annonce en ligne.

Il convient de préciser que le décret n'a pas une portée générale. La procédure du numéro d'enregistrement ne s'applique que dans les communes ayant préalablement adopté un règlement relatif au changement d'usage (cf. ci-après), au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur ce marché.

Pour les formalités déclaratives au titre de cette procédure, les loueurs en meublés qui sont concernés, sont invités à se rapprocher de la mairie où est situé le logement loué.

Sanctions encourues : le loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

2 – La réglementation

2.1 La règle des 120 jours

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

La commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

2.2 Accord du propriétaire en cas de location

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

2.3 Vérification du règlement de copropriété

Vous devez vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

2.4 Fiscalité

Si votre meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, vous devez la percevoir et la reverser à la mairie. C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation. A compter du 1er janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb, Booking...) seront chargées de la collecte d'une partie de la taxe de séjour.

Vous devez déclarer vos revenus locatifs aux impôts.
=> Voir paragraphe 4 sur la fiscalité.

2.5 Autres réglementations

Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.

2.6 Prévention de troubles à l'ordre public :

En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par le locataire de nationalité étrangère, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel du locataire;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique du locataire;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

3 - Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique

Article L. 324-2-1 du code du tourisme

Les plateformes ont l'obligation de déconnecter les annonces dépourvues du numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale dans les communes ayant mis en place le numéro d'enregistrement. Les communes peuvent également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire.

4 - Classer un meublé de tourisme

4.1 Les principes de la procédure

Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles, il est volontaire et a une validité de 5 ans.

La grille de classement contient 112 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable (cf. Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme).

Pour être classé dans une catégorie donnée, le meublé doit obtenir un nombre de points «obligatoires» et un nombre de points «à la carte». La combinaison de points «obligatoires» et «à la carte» est conçue pour permettre la prise en compte de l'identité de chaque meublé et de son positionnement commercial.

Toute question relative à l'application des critères doit être formulée auprès d'Atout France, opérateur de l'Etat chargé de concevoir et tenir à jour les tableaux de classement de l'ensemble des hébergements touristiques classés.

4.2 Les étapes et la durée de la procédure

Etape 1 : Le propriétaire demande une visite de classement auprès de l'organisme de contrôle « accrédité » ou « agréé » de son choix. Pour ce faire, il s'adresse à un organisme de son choix parmi ceux qui figurent sur la liste des organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou la liste des organismes visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme.

Les listes respectives de ces différents organismes sont disponibles dans la rubrique "organismes de contrôle" du site <https://www.classement.atout-france.fr/>.

Etape 2 : Cet organisme effectue une visite d'inspection et transmet au propriétaire sous un délai de 1 mois maximum le certificat de visite qui comprend le «Rapport de Contrôle», la «Grille de Contrôle» et la «Décision de Classement» pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle. Cet envoi est fait sous le format défini par l'organisme : numérique ou papier.

Etape 3 : Le propriétaire a un délai de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis pour une validité de 5 ans. Le propriétaire pourra utiliser le document « Décision de Classement » pour signifier son classement aux autorités (fiscale...), aux clients, aux institutionnels...

Etape 4 : Tous les organismes de contrôle des meublés de tourisme, ont l'obligation d'enregistrer les meublés classés sur une base de données nationale. Chaque CDT (Comité Départemental du Tourisme) et ADT (Agence de Développement Touristique) ont la responsabilité de contrôler la liste des meublés classés de leur département.

Le classement est volontaire, il est valable 5 ans. Il n'est pas donc pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé.

4.3 Foire aux questions

- **Classement - Compétence territoriale d'un organisme de contrôle agréé pour faire la visite** => Pas de territorialité spécifique, sauf exception voir <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>
- **Classement - Existe-il des obligations en termes d'affichage du classement de meublé ?** => Pas d'obligation, mais l'affichage du panneau (modèle établi par Atout France) contribue à la visibilité de la qualité de l'hébergement.
- **Classement - Une résidence principale peut-elle être classée en tant que meublé de tourisme ?** => Oui
- **Classement - Un meublé peut-il être classé dans une catégorie inférieure à celle à laquelle il correspond ?** => Oui si le loueur en fait la demande à l'organisme de contrôle.
- **Classement - Un loueur peut-il renoncer de lui-même au classement de son meublé de tourisme ?** => Il n'existe pas de procédure de déclassement à la demande de l'exploitant de l'hébergement touristique. L'autorité ayant prononcé la décision de classement peut abroger cette décision pour l'avenir pour des raisons objectives liées par exemple à la vente du meublé. Mais une demande d'abrogation sollicitée pour éluder ses obligations légales, tel que le paiement de la taxe de séjour, n'est pas valable.

- **Classement - Peut-on classer un meublé de tourisme dans une résidence de tourisme classée ?** => Il est admis qu'un meublé de tourisme situé dans une copropriété d'une résidence de tourisme puisse être classé. Dans ces conditions, il ne doit évidemment pas être géré par l'exploitant de la résidence de tourisme. Il convient de préciser toutefois que le panneau de classement en meublé de tourisme ne pourra être affiché à côté du panneau de la résidence, pour ne pas générer de confusion. Pour rappel, un loueur ayant obtenu son classement en meublé de tourisme n'a pas d'obligation d'afficher un panneau mais il doit afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, la décision de classement.
- **Réglementation - Nombre de personnes maximum pouvant être hébergées dans un meublé ?** => Il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)).
- **Fiscalité – Un loueur en meublé est-il assujéti à la contribution foncière des entreprises (CFE) ?** => La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Toutefois, l'article 1459 du Code Général des Impôts prévoit certains cas d'exonération :
 - les propriétaires ou locataires louant ou sous-louant une partie de leur habitation personnelle de façon occasionnelle à un prix raisonnable ;
 - les exploitants de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes, à condition que ces locaux fassent partie de leur habitation personnelle et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire.
 - Pour mémoire, une habitation personnelle correspond à tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire.
 - Ces locaux sont donc soumis en principe à la seule taxe d'habitation. Cette exonération de cotisation foncière des entreprises peut toutefois être abrogée par délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (sauf pour les exonérations au bénéfice des gîtes ruraux). Dans cette hypothèse, ces locaux peuvent être assujétiés à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises.

4.4 Les avantages du classement

- Réduire le montant imposable dans le cadre d'un régime BIC : abattement forfaitaire de 71% au lieu de 50% pour une location non classée.
- Pouvoir adhérer à l'Agence Nationale des Chèques Vacances  afin d'accepter le paiement de la location avec les chèques vacances.
- Offrir un gage de qualité de l'hébergement demandé par le client.
- Se démarquer de la concurrence et attirer plus de nouveaux clients.
- Bénéficier d'une valorisation spécifique dans la communication et la promotion de Var Tourisme et de son Office de tourisme. (Agence de Développement Touristique du Var - www.visitvar.fr)

NB : La demande de classement d'un logement meublé d'une pièce d'habitation pour 1 ou 2 personnes dont la surface est inférieure à 12m² avec le coin cuisine (ou 9m² si la cuisine est séparée)

sera systématiquement refusée ainsi que tout hébergement dont la salle d'eau et/ou WC ne se situent pas à l'intérieur du logement.

4.5 La promotion de votre meublé de tourisme

Les panonceaux de classement :

Ils sont déclinés pour chaque famille de classement dont les meublés classés.

Pour commander, adressez-vous à votre office de tourisme, il saura vous renseigner.



Promotion sur le site [visitvar.fr](http://www.visitvar.fr) :

L'Agence de Développement Touristique « Var Tourisme » offre une promotion plus importante pour les meublés classés : un affichage des meublés classés sur la page dédiée dans www.visitvar.fr : <https://www.visitvar.fr/fr/sejourner/gites-et-locations-de-vacances/>

Promotion auprès de votre office de tourisme :

Votre office de tourisme situé sur la commune de votre location saisonnière peut améliorer la visibilité de votre meublé déclaré et classé sur ses supports de communication

5 - La fiscalité des meublés de tourisme

5.1 Loueur en Meublé Professionnel (LMP) et Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour exercer à titre professionnel (LMP), un propriétaire doit remplir trois conditions cumulatives :

- Etre inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel via le CFE (Centre de formalités des entreprises)
- Réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles
- Les recettes issues des locations doivent excéder les autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Si l'une de ces trois conditions n'est pas remplie l'activité est exercée à titre non professionnel (LMNP).

5.2 Les différents régimes et les avantages fiscaux

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple), ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être soumis à l'impôt sur le revenu.

La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux «BIC» comme pour les locations meublées de longue durée.

Il existe deux régimes déclaratoires :

le régime forfaitaire

le régime réel

Les loyers perçus pour la location ou la sous-location de locaux d'habitation meublés sont exonérés d'impôt à trois conditions :

- les pièces louées, ou sous-louées, font partie de la résidence principale du propriétaire bailleur.
- les pièces louées ou sous louées constituent pour les locataires, leur résidence principale (ou temporaire s'il s'agit d'un travailleur saisonnier) ;
- le prix de location doit être fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier si ce critère est rempli, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable. Pour 2019, **les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable**, charges non comprises, sont fixés à 187 euros en Ile-de-France et à 138 euros dans les autres régions. Ces montants fixés par l'administration fiscale s'entendent hors charges.

5.2.1 Le régime forfaitaire

Le régime forfaitaire (appelé également «microentreprise» ou « micro-bic ») consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du micro-Bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers.

Location de logement meublé

Recettes annuelles en 2019	Inférieures à 23 000 €	Entre 23 000 € et 70 000 €	Entre 70 000 € et 82 800 €	Supérieures à 82 800 €
Régime de cotisations sociales	Pas de cotisations sociales	3 possibilités : Régime du micro-entrepreneur Régime général Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants	2 possibilités : Régime général Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants	Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants

Location de chambres d'hôtes

Recettes annuelles en 2019	Inférieures à 5 268 €	Comprises entre 5 268 € et 170 000 €	Supérieures à 170 000 €
Régime de cotisations sociales	Pas de cotisations sociales	2 possibilités : Régime du micro-entrepreneur Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants	Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants

Location de logement de tourisme classé

Recettes annuelles en 2019	Inférieures à 23 000 €	Comprises entre 23 000 € et 82 800 €	Comprises entre 82 800 € et 170 000 €	Supérieures à 170 000 €
Régime de cotisations sociales	Pas de cotisations sociales	3 possibilités : Régime du micro-entrepreneur Régime général Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants	2 possibilités : Régime du micro-entrepreneur Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants	Statut de travailleur indépendant affilié à la Sécurité sociale des indépendants

Pour en savoir plus :

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble.html>

5.2.2 Le régime réel

Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes.

Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle vous désirez vous placer sous le régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.

Avant d'opter, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option. Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime forfaitaire : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.

Si vous louez une location saisonnière «classique» (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles (loyers plus charges versés par le locataire) dépassent 23 000 € ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32.900 € (en 2016). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 50 % de vos recettes.

Si vous louez un gîte rural classé, une location classée ou une chambre d'hôtes, vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles dépassent 82.200 € (en 2016) ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 82.200 € (en 2016). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 71 % de vos recettes.

5.3 La Cotisation Foncière des Entreprises «CFE»

La Contribution Economique Territoriale (CET), qui a remplacé l'ancienne taxe professionnelle, est composée à la fois de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), dont le taux, fixé au niveau national, est progressif.

La location ou la sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de CFE. Cependant, la législation en vigueur prévoit certains cas d'exonération de CFE pour les loueurs en meublé :

- Ainsi sont exonérés les propriétaires ou locataires louant accidentellement et, sans aucun caractère périodique, une partie de leur habitation personnelle (principale ou secondaire).
- Sont également exonérées, sauf délibération contraire de la commune, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, que ce soit à titre de gîte rural, de meublé de tourisme ou sans classement d'aucune sorte.

Pour plus d'informations FAQ de la DGE :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>

5.4 La Taxe Foncière

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition.

5.5 La Taxe d'Habitation

Les logements proposés à la location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour, sont soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et non pas à la taxe d'habitation. Celle-ci n'est donc pas due, ni par le propriétaire, ni par l'occupant au 1er janvier.

En revanche, les propriétaires doivent acquitter la taxe d'habitation, quand ils conservent la disposition de ces logements à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location. Y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1er janvier de l'année d'imposition.

5.6 La Taxe de Séjour

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes et groupements de commune. Elle existe en France depuis 1910 et s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instituée. Le produit de cette taxe est utilisé pour développer la fréquentation touristique.

- A quoi sert la taxe de séjour ?

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à développer la fréquentation touristique :

- dépenses de promotion de la destination,
- dépenses visant le développement de la fréquentation touristique,
- dépenses visant à améliorer l'accueil des touristes.

- Qui paie la taxe de séjour ?

- Taxe au réel :

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au réel, celle-ci est payée par les touristes qui logent en hébergement marchand : hôtel, chambre d'hôte, village vacances, camping ou encore en location meublée saisonnière.

- Taxe au forfait :

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au forfait, celle-ci est payée par les hébergeurs marchands. Dans ce cas, elle doit être intégrée au prix de revient de l'hébergement, mais elle ne doit pas être "récupérée" sur la facture du client.

- Quel est le tarif de la taxe de séjour pour les meublés?

Le tarif par personne et par nuitée est fixé par votre Commune (ou votre Communauté de Communes si c'est elle qui a institué la taxe de séjour). Il dépend du classement de votre meublé. Les tarifs sont fixés à l'intérieur d'une fourchette définie par la loi.

5.7 La Redevance Télévision

Les modalités d'imposition à la redevance TV sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation principale ou un local spécifiquement affecté à la location meublée.

- La location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur : L'habitation personnelle du loueur s'entend de sa résidence principale ou secondaire. Dans ce cas la redevance TV est due par le propriétaire (redevable de la Taxe d'Habitation) selon les modalités des particuliers. Une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes.

- La location porte sur des locaux qui sont exclusivement dédiés à la location : Dans ce scénario la location n'est pas redevable de la Taxe d'Habitation. La redevance est due selon les règles applicables aux professionnels (art 1605 ter du CGI), à savoir une redevance par poste et application d'un abattement de 30 % au-delà du 3ème poste de TV.

6 - Les règles de sécurité des meublés de tourisme

6.1 La piscine

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1er janvier 2004, en effet, les piscines privées nouvellement construites dont le bassin est totalement ou partiellement enterré doivent bénéficier avant la première mise en eau, d'au moins un des quatre dispositifs de sécurité normalisés suivants (nota : les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont donc pas concernées) :

- L'abri : structure qui recouvre la piscine et qui permet d'éviter le passage d'enfants de moins de 5 ans par enjambement, escalade ou par ouverture des moyens d'accès. La structure bénéficie d'un système de verrouillage des systèmes d'accès au bassin qui est unique (clé, code...). Attention, de ne jamais laisser un enfant seul aux abords d'une piscine ayant l'abri ouvert (Norme à respecter : NF P90-309 pour les abris)
- L'alarme : elle doit répondre aux normes NF P 90 307 de décembre 2003, dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - Ce système d'alarme doit détecter toute immersion, chute et notamment celle d'un enfant de moins de 5 ans dans l'aire protégée. En effet l'alarme permet de détecter l'intrusion

d'un enfant de plus de 9 mois dans la zone protégée qui comprend également les abords de la piscine.

- Le système d'alarme doit être audible de la maison d'habitation.
- En cas de défaillance de l'alarme, un système permet de prévenir l'utilisateur.
- Les systèmes sont verrouillés pour prévenir les risques de désactivation par les enfants (Norme à respecter pour les systèmes d'alarmes : NF P90-307)

- La couverture de sécurité : elle est conçue pour recouvrir la totalité du bassin et permet d'empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans. Elle peut être matérialisée par :

- les volets roulants automatiques,
- les couvertures à barres,
- les couvertures de sécurité,
- les filets tendus au-dessus des margelles,
- les fonds mobiles de piscine

(Norme à respecter : NF P90-308)

- La barrière de protection : elle est disposée tout autour de la piscine et évite l'accès à l'eau aux enfants de moins de 5 ans. Elle constitue un obstacle physique entre le bassin et l'enfant (NF P90-306 norme à respecter pour les barrières de protection).

Attention : une surveillance constante d'un adulte permet de réduire les risques de noyade, le système de sécurité permet de prévenir du danger mais il ne remplace en aucun cas la vigilance que peut avoir un adulte.

Sanction : en cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722c>

6.2 Les détecteurs de fumée

Depuis 2015, les détecteurs de fumée normalisés sont obligatoires dans tous les logements.

Les propriétaires de meublés de tourisme, doivent installer dans chacun de leurs meublés des détecteurs de fumée :

- muni du marquage **CE**
- conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604

A noter : Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits car ils sont radioactifs (source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>).

Ils devront également prévenir leur assureur de cette nouvelle installation et devront veiller au bon entretien et au bon fonctionnement de l'ensemble des détecteurs de fumée.

Les détecteurs devront être idéalement disposés à proximité des chambres, en haut des escaliers, dans les pièces comprenant des appareils électriques.

6.3 Les lits

- Lits superposés : Le lit superposé fait aussi partie de l'équipement qui doit être aux normes dans un meublé de tourisme. Voici les critères qu'il doit respecter :

- Comporter des barrières de sécurité.
 - Etre conforme aux normes françaises et étrangères reconnues équivalentes.
 - Afficher « **le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de six ans** » et « **conforme aux exigences de sécurité** » sur le lit de façon visible.
- Lits fixes : Depuis 1993, les lits fixes ou pliants doivent obligatoirement satisfaire aux exigences de sécurité du décret du 20 décembre 1991 relatif à la prévention des risques résultant de l'usage des articles de puériculture. La mention « **conforme aux exigences de sécurité** » doit apparaître sur le produit.

6.4 Les garde-corps et rampes d'escaliers

Les garde-corps et rampes d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité qui concernent notamment la hauteur et la largeur des protections. La hauteur du garde-corps va dépendre de la largeur de celui-ci. Par exemple si l'épaisseur de votre garde-corps fait 0.20 m, il devra faire 1m de hauteur.

Ces normes de sécurité ont été mise en place pour préserver des chutes, rendre difficile l'escalade, rendre impossible le passage d'un enfant entre les éléments de protection.

6.5 Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs

Le matériel de loisirs tels que les toboggans, les balançoires, les tourniquets...à vocation collective ou bien individuelle doivent être conformes aux normes de sécurité. La mention « **Conforme aux exigences de sécurité** » doit être mentionnée sur chaque équipement.

Des pictogrammes indiquant l'âge préconisé pour utiliser les jeux doivent être apposés sur chacun des équipements. Concernant le matériel de prêt, il est nécessaire d'en assurer son entretien.

6.6 Les règles d'accessibilité des personnes handicapées

Sans être classée dans la catégorie des ERP une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

- Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis à permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité.
- Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis à permis de construire les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti).
- La création d'un meublé dans une ancienne maison d'habitation n'est pas soumise à l'obligation d'accessibilité s'il reste assimilable à une maison individuelle.

Les locations meublées équipées à ce jour pour recevoir les personnes à mobilité réduite peuvent prétendre :

- à la qualification « **Var Accessible** » mise en place par le département du Var pour valoriser les structures d'accueil privées aménagées spécifiquement,
- à la marque « **Tourisme et Handicap** » créée par le Ministère chargé du tourisme, pour l'accueil des personnes en situation de handicap.

La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel, cette clientèle distinguera la qualité de votre hébergement et de votre accueil.

NB : la sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes c'est aussi affaire de bon sens. Cette démarche est essentielle dans la mesure où le propriétaire assume une obligation de moyen et de résultat.

N'hésitez pas contacter la Direction du Développement Territorial du Conseil Départemental du Var.

7 - Responsabilité du propriétaire et ses assurances

7.1 La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire de meublés a une obligation de moyens (il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour sans encombre) et de résultat (le loueur s'engage envers son client à fournir un hébergement avec les prestations définies).

Concrètement :

- Dès lors qu'un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les indemniser.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage la responsabilité du propriétaire peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont il a la garde (animaux, véhicule ...).
- Le préjudice à indemniser peut être matériel (réparation d'un véhicule accidenté), corporel ou moral.

7.2 Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

Pour se prémunir et prémunir leurs hôtes les propriétaires de meublés peuvent souscrire des contrats d'assurance adaptés. Ils peuvent aussi demander à leurs hôtes de justifier de leur propre assurance.

- **Garantie «pour le compte de qui appartiendra»** : Le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers.
- **Garantie abandon de recours** cette garantie est plus restreinte que celles «pour le compte de qui appartiendra», elle couvre les dommages causés par le locataire au seul meublé de tourisme (sont exclus les dommages causés aux personnes et aux immeubles voisins). Le locataire reste engagé à l'égard des tiers au titre de sa responsabilité civile.
- **Garantie recours des locataires contre le propriétaire** : Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

7.3 Les garanties prises par le locataire

Hormis le cas où le propriétaire a opté pour les garanties «pour le compte de qui il appartiendra», le contrat de location du meublé peut obliger le locataire à disposer d'une assurance pour la durée de son séjour.

La souscription de telles garanties est réalisée :

- Soit en concluant un **contrat d'assurance spécifique** auprès de l'assureur de son choix,
- Soit en souscrivant à une garantie spéciale appelée «**garantie villégiature**», en complément de son contrat d'habitation pour leur résidence principale, valable pour toute location de meublé mais attention ! le locataire doit vérifier si son contrat ne contient pas une clause de territorialité qui limiterait par exemple l'assurance à la location en France en excluant celle à l'étranger.

8 - Le contrat de location / Accueil des locataires

8.1 Le contrat de location

Le propriétaire doit établir un contrat de location en deux exemplaires, et les adresser signés au futur locataire. Penser à préciser la date limite avant laquelle il devra retourner un exemplaire contresigné. Idéalement, cet envoi doit se faire en recommandé avec accusé de réception.

Le contrat doit être le plus précis possible. Par exemple parmi les mentions à faire figurer :

- les coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire),
- l'adresse du logement, sa localisation, son accès,
- le type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- l'équipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- les dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- le montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- les modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs,
- Depuis le 1^{er} juin 2012, il est désormais possible à nouveau, d'insérer une clause interdisant la présence des animaux.

Dès réception du contrat contresigné et du chèque d'arrhes ou acomptes, il faut faire parvenir au locataire un accusé de réception. Si toutefois, le propriétaire n'a pas reçu de réponse à la date limite, il est en droit de conclure un nouvel accord avec une autre personne.

8.2 Arrhes et acomptes

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes.

Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

La somme correspond à des arrhes : Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au locataire le double des arrhes versées.

La somme correspond à un acompte : Avec l'acompte chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le « contrat », sauf accord amiable des parties. Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour. A l'inverse, si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

8.3 Dépôt de Garantie

Cette caution exigée le jour de l'arrivée sous forme d'un chèque non encaissable, et dont le montant ne doit usuellement pas dépasser le montant d'une semaine de location, devra être restitué en fin de jouissance, après remise des clés, dans un délai de 10 jours si le logement est laissé en l'état. En cas de dégradations de matériel constatées après un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée dans les 60 jours, déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture. Si la caution s'avérait insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes. Si un litige devait survenir privilégier le règlement à l'amiable. A défaut les parties peuvent saisir le Tribunal d'Instance du lieu d'implantation de la location.

8.4 L'accueil des locataires

L'accueil des hôtes est un moment important. Prenez le temps de fournir des explications et soyez rigoureux pour limiter les risques de conflits.

Ce moment permettra aux locataires de se familiariser avec le logement, mais aussi de réaliser un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements (n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour valider leur bon fonctionnement).

Cette visite se terminera par la signature de l'état des lieux et de l'inventaire. Ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

Laissez des consignes claires : Vous pouvez également constituer un dossier contenant :

- vos recommandations particulières sur la sécurité générale du logement (fermeture des volets, des portes, des baies vitrées, alarme...),
- vos recommandations concernant l'utilisation des différents équipements du logement, et joindre les manuels d'utilisation,
- la gestion des ordures ménagères : emplacement des containers poubelle, date d'enlèvement des ordures, localisation des zones de tri sélectif,

- les numéros d'appels d'urgence, l'adresse de l'hôpital le plus proche, les coordonnées des médecins ou laisser un annuaire récent,
- les commodités, les commerces, les animations...

A la remise des clés, le propriétaire demandera au locataire :

- le solde de la location,
- le paiement de la taxe de séjour,
- le versement de la caution,
- faire remplir et signer la fiche individuelle de police pour tout locataire de nationalité étrangère, dès son arrivée, dont le modèle est fixé par décret 2015-1002 du 18 août 2015.

9 - Les organismes de classement

Le propriétaire ou le mandataire d'un meublé de tourisme commande une visite de contrôle à l'organisme accrédité de son choix. NB : La liste de ces organismes étant en constante évolution, nous vous invitons à la consulter régulièrement directement sur le site d'Atout France qui met à jour régulièrement la liste des organismes de contrôle agréés, cliquez sur ce lien : **[liste des organismes de contrôle agréés Atout France](#)**

La responsabilité de Var Tourisme ne saurait être engagée pour toute erreur ou omission qui, malgré les contrôles et vérifications, aurait pu se glisser dans ce guide et ne pourrait être qu'involontaire. Le présent document est la propriété de Var Tourisme. Toute représentation, reproduction, imbrication, diffusion et rediffusion, partielle ou totale, est interdite sauf autorisation écrite de Var Tourisme. Document gratuit

ADT Var Tourisme

1, Boulevard de Strasbourg - BP 5147 - 83093 TOULON CEDEX

☎ 04 94 18 59 73 ✉ e.loffreda@vartourisme.org 🌐 <http://www.visitvar.fr>

