

JeffreyHOST



Mémento du Loueur de Meublés  
de Tourisme



DÉFINITION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME	3
LOUEUR DE MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL OU LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL	4
OBLIGATIONS POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES	5
OBLIGATIONS POUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES	6
LES RÉGIMES D'IMPOSITION	7
1. LE MICRO-BIC	
2. LE BÉNÉFICE RÉEL	
LES OBLIGATIONS FISCALES	8
1. DÉCLARATION DU DÉBUT D'ACTIVITÉ	
2. LES OBLIGATIONS FISCALES LOCALES	
LES REDEVANCES À PAYER	9
1. TAXE DE SÉJOUR	
2. REDEVANCE TV	
3. LA SACEM	
4. PLUS D'INFO	



## DÉFINITION D'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. (Extrait du Code du tourisme Article 0324-1)
  - ➔ la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.
- Pour pouvoir louer un meublé de tourisme, vous devez respecter un certain nombre d'obligations.
- Pour pouvoir bénéficier d'avantages supplémentaires, vous avez la possibilité de faire classer votre meublé de Tourisme en étoiles ministérielles.
- Vous trouverez les informations relatives au classement des meublés de tourisme sur le site d'Atout France à l'adresse suivante : <https://www.classement.atout-france.fr/meubles>

### 🤔 Le Saviez-vous ?

#### Location en copropriété

Si vous êtes propriétaire et que vous souhaitez louer votre logement, vous devez vous assurer au préalable que le règlement de copropriété ne l'interdise pas. Si vous trouvez l'une de ces deux notions : « habitation exclusivement bourgeoise ou Commerce de chambre garnies » : **Alors la location meublée de tourisme est interdite.**



# LOUEUR DE MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) OU LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP) ?

## LMNP

- Meublé non classé : si vous gagnez moins de 33200 €/an
- ou
- Meublé classé : Si vous gagnez moins de 82 800 €/an

- Recettes locatives < 23000 €
- CSG / CRDS sur les revenus du capital (15,5 % du revenu déclaré)
- Recettes locatives > 23000 €
- CSG / CRDS sur les revenus du capital (15,5 % du revenu déclaré)

Meublé non classé : 22.7% à payer  
Meublé classé : 6% à payer sur les recettes locatives  
Si vous êtes déjà affiliés dans une autre activité salariée, un taux moyen est appliqué avec un abattement de 60% pour les non classés. Il monte à 87 % lorsque votre meublé est classé.

- Oui (biens non professionnels)

## Conditions de revenus locatifs

## CSG-CRDS

## Charges sociales professionnelles / RSI

## Impôt sur la fortune

## TVA

Pas d'assujettissement sauf pour les loueurs de services (ménage en cours de séjours, etc ... )

## LMP

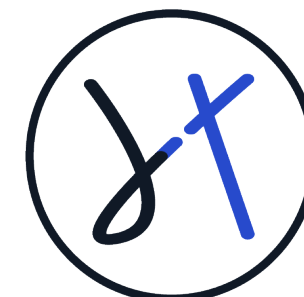
### 3 Conditions cumulatives :

- Vous êtes inscrit au RCS (Registre du commerce et des sociétés) en qualité de loueur professionnel.
- Vos recettes annuelles de l'activité sont supérieures à 23 000€.
- Vos recettes locatives annuelles sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ... )

- CSG / CRDS sur les revenus d'activités (8 % du revenu déclaré)

- 25 et 35 % du revenu net professionnel

- Non (biens professionnels)



## PROPRIÉTAIRE D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

**LA RÉSIDENCE PRINCIPALE** : c'est l'occupation minimale de 8 mois par le propriétaire (ou 120 jours maximum).

1. Procédure d'enregistrement par **Télé déclaration** (si instaurée par délibération municipale)

Depuis le décret N° 2017-678 du 28 Avril 2017, les propriétaires qui proposent leur résidence principale à la location, ont l'obligation de faire une demande de permis de louer auprès de leur mairie, si celle-ci l'a décidé par délibération.

Cette procédure d'enregistrement se fait par télé-déclaration afin d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres, obligatoire pour figurer sur les plateformes commerciales.

Un décompte de 120 jours de locations devrait être mis en place sur les plateformes commerciales en 2018. (Loi n°2016-1321 du 07 Octobre 2016).

Vous pouvez vous renseigner auprès du service compétent de votre mairie ou de votre office du tourisme.

2. Si la commune n'a pas délibéré (pour instaurer cette procédure d'enregistrement par télé-déclaration)

Les propriétaires qui proposent leur résidence principale à la location, n'ont aucune obligation de déclaration en mairie.

 **Le Saviez-vous ?**

Si un changement survient après la première déclaration (classement, capacité classée, adresse personnelle, nom du meublé ... ), vous devez renouveler la démarche.





## PROPRIÉTAIRE D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRES

**DÉCLARATION EN MAIRIE** : l'obligation de déclaration en mairie s'impose depuis le 7 mai 2012 à tous les propriétaires de résidences secondaires louées en meublés de tourisme (selon le dispositif prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014).

La loi N°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique et son décret d'application N° 2017-678 du 28 Avril 2017 donne la possibilité aux communes d'instaurer le Changement d'usage et la Procédure d'enregistrement par télé-déclaration.

### 1. Demande de Changement d'usage (si instaurée par délibération municipale)

C'est la transformation d'un local d'habitation en meublé de tourisme.

Si la commune l'a instauré par délibération municipale, le propriétaire d'une résidence secondaire a l'obligation de faire une demande de changement d'usage auprès de sa Mairie.'

### 2. Procédure d'enregistrement par Télé-déclaration (si instaurée par délibération municipale)

Si la commune l'a instauré par délibération municipale, le propriétaire d'une résidence secondaire a l'obligation de s'enregistrer auprès de sa mairie.

Cette procédure d'enregistrement se fait par télé-déclaration avec l'attribution d' numéro d'enregistrement à 13 chiffres, obligatoire pour figurer sur les plateformes commerciales.

⚠ La procédure d'enregistrement par télé-déclaration se substitue donc à la déclaration en mairie pour les communes qui ont se délibéré



# RÉGIME D'IMPOSITION : MICRO-BIC OU BÉNÉFICE RÉELS

---

## 1. LOUEUR DE MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

**MICRO BIC** (régime de la Micro-entreprise - bénéfice industriels et commerciaux) :

Les meublés de tourisme Non Classés

- Vos recettes locatives peuvent atteindre 33 200 € HT/an
- Vous avez un abattement de 50% sur ces recettes locatives
- RSI : uniquement si vos recettes sont supérieures à 23 000 € HT = 22,7 % à payer sur les recettes locatives

Si vous êtes déjà affilié dans une autre activité salariée, un taux moyen est appliqué avec un abattement de 60 % afin d'éviter deux affiliations.

Les meublés de tourisme Classés

- Vos recettes locatives peuvent atteindre 82 800 € HT/an
- Vous avez un abattement de 71% sur ces recettes locatives
- RSI : uniquement si vos recettes sont supérieures à 23 000 € HT = 6 % à payer sur les recettes locatives

Si vous êtes déjà affilié dans une autre activité salariée, un taux moyen est appliqué avec un abattement de 87 % afin d'éviter deux affiliations.

### BÉNÉFICE RÉEL

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 32 2000 € HT, vous êtes automatiquement soumis au régime au réel.

Si vos recettes sont comprises entre 33 200 € et 236 000 € HT :

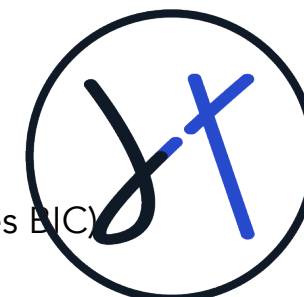
- Mes recettes sont portées sur une déclaration professionnelle
- Je déduis mes charges (amortissement du logement, mobilier...)

## 2. LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL

En tant que loueur professionnel le seul régime applicable est le bénéfice réel.

Rappel : 3 conditions cumulatives pour être loueur professionnel :

- Vous êtes inscrit au RSC (Registre du Commerce et des Sociétés) en qualité de loueur professionnel
- Vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €
- Vos recettes locatives annuelles sont supérieures au montant total des autres revenus d'activités du foyer fiscal (salaires, autres BIC)



# LES OBLIGATIONS FISCALES

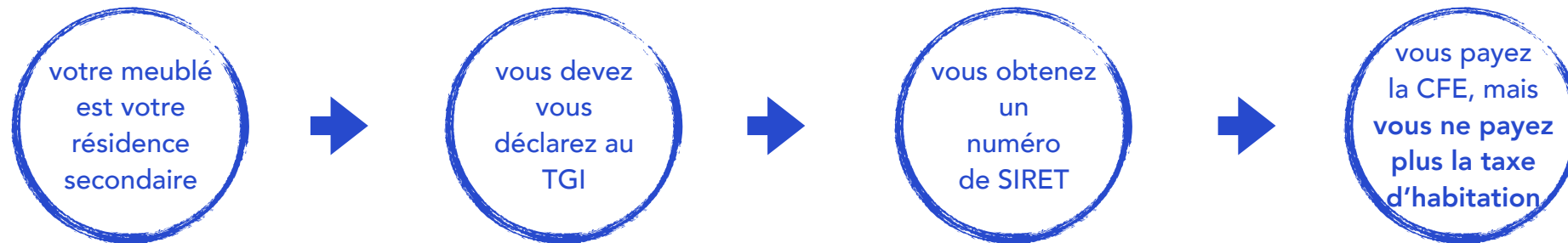
---

## 1. DÉCLARATION DU DÉBUT D'ACTIVITÉ

### CONCERNE LES RÉSIDENCES SECONDAIRES UNIQUEMENT

La réglementation impose à tous les loueurs (qu'ils soient professionnels ou non professionnels) de déclarer le début de leur activité auprès du centre de formalités compétent. (art. R. 123-1 et s. du code de commerce):

- Le Greffe du Tribunal de Commerce pour les **Loueurs Meublé Non Professionnels**
- La CCI et la chambre d'Agriculture pour les **Loueurs Meublés Professionnels**



CFE : Contribution Foncière des Entreprises

## 2. LES OBLIGATIONS FISCALES LOCALE

Les loueurs de meublés sont concernés par les impôts locaux suivants :

- Cotisations foncière des entreprises (CFE)
  - paiement annuel en lieu et place de la taxe d'habitation
- Cotisations sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)
  - seuls les loueurs réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 152 500 € sont redevables de la CVAE.
- Taxe d'habitation
  - paiement annuel en cas d'exonération de la cotisation foncière des entreprises
- Taxe foncière
  - paiement annuel





# LES TAXES ET REDEVANCES À PAYER

---

## 1. TAXE DE SÉJOUR

Collectée si votée par la commune et calculée selon le nombre de personnes accueillies/nuitées.

Jeffrey conciergerie collectera, déclarera et reversera pour votre compte la taxe de séjour.

## 2. AUDIOVISUEL PUBLIC

La redevance TV est due même en cas d'exonération de la taxe d'habitation.

La redevance est calculée selon un barème dégressif, en fonction du nombre de téléviseurs (si le loueur est redevable de la Cotisation Foncière des Entreprises).

## 3. DIFFUSION D'OEUVRE MUSICALES

Taxes dues auprès de la SACEM en cas de diffusion de musique (TV, chaîne Hi-fi. ..).

### Plus d'info !

#### Liens utiles :

Mettre en location sa résidence secondaire : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>

Déclarer son logement en ligne : <https://www.declaloc.fr/?>

Déclarer son logement en Mairie : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Formulaire de déclaration : [https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_14004.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_14004.do)

Taxe de séjour : <https://www.taxesejour.fr/2018/03/tarifs2019/>

