

# Guide pratique du loueur de meublé de tourisme



**2026**

### **Mise à jour janvier 2026**

Ce guide pratique est à destination des loueurs de meublé de tourisme. Vous trouverez dans ce dossier plusieurs fiches pratiques pour vous accompagner dans vos démarches.

## **Sommaire**

### **A- Démarrer son activité**

*Fiche pratique n°A1 – La location meublée : définitions*

*Fiche pratique n°A2 – Déclarer son activité*

*Fiche pratique n°A3 – Assurances*

*Fiche pratique n°A4 – Sécurité*

*Fiche pratique n°A5 – Identifier son meublé de tourisme sur les plateformes de commercialisation en ligne*

### **B- Effectuer ses démarches fiscales**

*Fiche pratique n°B1 – La qualification fiscale du loueur en meublé de tourisme*

*Fiche pratique n°B2 – Impôts sur le revenu*

*Fiche pratique n°B3 – La cotisation foncière des entreprises*

*Fiche pratique n°B4 – Les cotisation sociales*

*Fiche pratique n°B5 – La TVA*

*Fiche pratique n°B6 – La taxe d'habitation*

*Fiche pratique n°B7 – La taxe de séjour*

### **C- Accueillir la clientèle**

*Fiche pratique n°C1 – Le contrat de location*

*Fiche pratique n°C2 – Sous-louer son logement*

*Fiche pratique n°C3 – La fiche individuelle de police*

*Fiche pratique n°C4 – Wifi et Internet*

*Fiche pratique n°C5 – Droits SACEM / SPRe*

*Fiche pratique n°C6 – La facturation*

### **D- S'engager dans la qualité**

*Fiche pratique n°D1 – Faire classer son meublé de tourisme*

*Devenir partenaire de l'Office de Tourisme de Saint-Etienne Métropole*

### **Annexes**

## A - Démarrer son activité

---

### Fiche pratique n°A1 - LA LOCATION MEUBLEE : DEFINITIONS

#### 1. **Définition réglementaire**

I- « les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article D324-1 du code du tourisme).

La location saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs à la même personne.

II- Est un local meublé :

- Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;
- Une chambre chez l'habitant

#### **ZOOM sur La chambre chez l'habitant**

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme tel que défini au I. de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans la mesure où les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, (...).

Elle se distingue de la chambre d'hôte, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme. La réglementation limite la capacité d'hébergement à cinq chambres pour une capacité d'accueil maximale de 15 personnes et impose une déclaration en mairie. Elle comprend également la fourniture de prestations de services obligatoires : le nettoyage de la chambre, la fourniture du petit-déjeuner et du linge de maison ainsi que l'accueil de la clientèle par l'habitant.

La chambre chez l'habitant est donc une location meublée avec partage d'espaces communs (salon, cuisine, salle à manger, sanitaires). Elle ne présente aucun service hôtelier. Elle peut être soumise à un bail ou être proposée pour de la location courte durée.

#### **Quelle capacité maximale est autorisée en matière de location meublée ?**

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).

### **Location meublée saisonnière et copropriété**

Depuis novembre 2024, la loi Le Meur permet aux copropriétés, sous conditions, d'interdire la location meublée de tourisme par un vote à la majorité des deux tiers. Mais cette faculté nouvelle reste strictement encadrée. Un arrêt remarqué de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 20 mars 2025 (n°24/10669) [1] en précise la portée : seule une activité de nature commerciale peut faire l'objet d'une telle interdiction.

Deux nouvelles mesures :

- Modification des règlements de copropriété : il suffit désormais d'un vote à la majorité des deux tiers (contre l'unanimité avant la loi) pour interdire les meublés de tourisme dans les immeubles avec clause "d'habitation bourgeoise".
- Plus de transparence : tout propriétaire ou locataire souhaitant louer en meublé doit en informer le syndic. Ce dernier doit ensuite inscrire le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ce qui met fin à l'anonymat des loueurs.

## **2. Définition fiscale**

Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

Les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

### **Je propose des services para-hôtelier, de quel régime fiscal je dépends ?**

Vous relevez du régime de la para-hôtellerie si vous fournissez ou proposez, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations mentionnées au b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts (CGI), à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

En revanche lorsque ces services sont fournis ou proposés de manière accessoire et dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée (nettoyage des locaux effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire, réception limitée à la simple remise des clés ou fourniture de linge non régulière...).

Source : *Bulletin Officiel des Finances Publiques - BOI-BIC-CHAMP-40-10*

## A - Démarrer son activité

---

### Fiche pratique n°A2 - DECLARER SON ACTIVITE

Avant de débiter son activité, le propriétaire de meublé de tourisme devra déposer une déclaration de début d'activité auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE), ainsi qu'en mairie.

#### **1. La déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises**

Cette déclaration d'existence est obligatoire et à effectuer dans les 15 jours suivant l'ouverture de votre meublé de tourisme.

En application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi PACTE n°2019-486 du 22 mai 2019, les formalités de création, modification et cessation d'entreprises s'effectuent exclusivement en ligne. En conséquence, les formalités de création pour une activité de loueur en meublé, même non professionnelle, doivent désormais être déposées sur le portail unique dématérialisé GFE sur le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>.

Après validation de la formalité par le déclarant, le portail la transmet automatiquement à l'INSEE pour création d'un numéro SIRET et inscription dans le nouveau Registre National des Entreprises (RNE), puis en informe les services concernés de la Direction Générale des Finances Publiques. Le Service des Impôts des Entreprises prendra alors le dossier en charge dans ses applications de gestion en conformité avec les options fiscales choisies lors de la formalité de création. (Voir fiche n°B1)

#### **A quoi sert le numéro SIRET ?**

L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique à tous les loueurs, professionnels ou non. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur professionnel ou non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

De plus, le numéro SIRET est obligatoire pour ouvrir le compte fiscal en ligne de votre micro-entreprise : les avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) sont disponibles uniquement sur le compte fiscal en ligne. (*Pour savoir si vous êtes assujettis à la CFE, voir fiche n°B3*).

Ce numéro permet à l'INSEE de catégoriser et comptabiliser votre activité dans les productions statistiques nationales, notamment dans celles relatives à l'activité économique.

Ce numéro est également obligatoire pour conventionner avec l'ANCV et pouvoir ainsi accepter les règlements par chèques vacances (pour les meublés de tourisme classés).

Le Guichet des Formalités des Entreprises est aussi compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

## INFORMATIONS

Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>  
> Portail e-procédure opéré par l'inpi - Contact INPI : 01 56 65 89 98

### **2. La déclaration en mairie (du lieu où est situé le meublé de tourisme)**

L'exploitant d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou pas, doit faire une déclaration en mairie de la commune où se situe ledit meublé **avant** de proposer son logement à la location.

→ *déclaration en mairie des meublés de tourisme : Formulaire cerfa 14004\*04 (voir annexe ou site [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321)) ou via le service Déclaloc CERFA qui dématérialise le dépôt et le traitement des CERFA de meublés de tourisme pour les communes ayant souscrit au service - [www.declaloc.fr](http://www.declaloc.fr)*

**A noter :** Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de la loi du 6 juillet 1989 (*voir fiche n°A1*). La location de la résidence principale en meublé est limitée à 120 jours de location par année civile.

Tout changement concernant les informations fournies initialement (coordonnées, nombre de pièces, de lits, périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

En cas de non-déclaration, le loueur est passible d'une contravention de troisième classe (jusqu'à 450 €).

### **Je mets en location un logement meublé entier situé sur ma propriété, suis-je soumis à la limitation des 120 jours par année civile ?**

Lorsque vous louez un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de votre résidence principale, mais que celui-ci est indépendant (une grange aménagée située sur votre terrain, le rez-de-chaussée de votre habitation, avec entrée privée) et qu'il correspond à la définition du meublé de tourisme, alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie et peut être loué plus de 120 jours par an.

### **3. La déclaration auprès de Saint-Etienne Métropole en charge de la taxe de séjour**

En tant qu'hébergeur vous devez déclarer, collecter et reverser la taxe de séjour à Saint-Etienne Métropole. Pour cela, une plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour est disponible en ligne <https://stetiennemetropole.taxesejour.fr>. Dès votre compte hébergeur créé, vous devez chaque mois déclarer les nuitées effectuées en direct et déclarer le montant de la taxe de séjour collecté pour le mois passé, le paiement s'effectue chaque trimestre. Depuis le 1er janvier 2026, s'ajoute l'obligation de collecter la taxe additionnelle départementale, égale à 10 % du montant de la taxe de séjour perçue.

Enfin vous devez également indiquer au service en charge de la taxe de séjour de Saint-Etienne Métropole si vous louez en direct, exclusivement par le biais d'un opérateur numérique intermédiaire de paiement ou si vous faites les deux (voir fiche n°B7).

En effet, si vous commercialisez votre meublé de tourisme par l'intermédiaire d'un professionnel qui, par voie électronique, assure un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements et qui est intermédiaire de paiement pour votre compte, ce dernier assure obligatoirement la collecte de la taxe de séjour. Pour savoir si votre opérateur collecte la taxe de séjour pour votre compte, renseignez-vous auprès de son service client.

Si vous commercialisez directement votre meublé de tourisme vous devez collecter vous-même la taxe de séjour auprès de vos clients. Ainsi, vous serez invité tous les mois à déclarer le nombre de personnes assujetties et exonérées de la taxe de séjour ainsi que le montant collectée. A la fin du trimestre un état récapitulatif sera généré automatiquement afin de procéder au paiement.

**INFORMATIONS TAXE DE SEJOUR :**

Saint-Etienne Métropole - Régie de la taxe de séjour

Amandine VERNAY

Contact : 04 27 40 55 51 - [taxedesejour@saint-etienne-metropole.fr](mailto:taxedesejour@saint-etienne-metropole.fr)

## A - Démarrer son activité

---

### Fiche pratique n°A3 – ASSURANCES

Si l'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire, il est conseillé cependant de souscrire à certaines garanties. En effet, les règles de la responsabilité civile s'appliquent : le locataire devra indemniser le propriétaire s'il cause des dommages au mobilier et aux murs. Il est également responsable des préjudices causés aux voisins et autres personnes, suite à un sinistre qu'il aurait provoqué. Quant au propriétaire, il devra pour sa part indemniser toutes les personnes physiques et morales ayant subi des dommages par la faute de son bien immobilier. En pratique, vous pouvez prendre l'assurance en charge ou imposer que votre locataire soit assuré (ce qui peut s'avérer compliqué si ce dernier est un voyageur étranger). Ces précisions doivent être inscrites dans le contrat de location.

#### 1. **Le propriétaire**

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance « responsabilité civile spéciale villégiature » ou prendre vous-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

*A noter : Vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière. Le propriétaire doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale (par les locataires ou par lui-même). En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.*

#### **La responsabilité civile du loueur en meublé**

En tant que loueur en meublé, vous êtes responsable de la sécurité de vos clients dans votre hébergement comme pour les prestations annexes, au même titre qu'un hôtelier. Par exemple les dommages corporels résultant d'une lourde chute dans l'escalier suite à un défaut d'éclairage ou la rampe elle-même défailante, un incendie entraînant le décès du client... La liste n'est pas limitative, les responsabilités étant bien réelles.

Si l'assurance est contractée par le propriétaire, deux cas de figure sont possibles :

- Le propriétaire peut souscrire des garanties spéciales auprès de son assureur, appelées *garanties pour le compte de qui il appartiendra*. Le locataire sera alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Le propriétaire n'aura donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.
- Le propriétaire peut également prendre des garanties plus restreintes que celles ci-dessus. Ces garanties, appelées *abandon de recours* (ou *renonciation à recours*), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, en excluant ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'*abandon de recours*.

La garantie *recours des locataires contre le propriétaire* permet au propriétaire d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

A noter : Si votre activité de location est professionnelle (*Voir Fiches n°A1, n°A2 et n°B1*), vous êtes tenu de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle dédiée au meublé touristique qui vous protège pour les dommages subis par vos clients. Assurez également votre local et vos biens professionnels.

## **2. Le locataire**

Cas n°1 : le propriétaire a opté pour les garanties *pour le compte de qui il appartiendra* : le locataire est alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

Cas n°2 : le propriétaire n'a pas opté pour les garanties *pour le compte de qui il appartiendra* : le contrat de location du meublé peut imposer au locataire de disposer d'une assurance pour la durée de son séjour. Bien souvent, le locataire dispose dans son contrat multirisque habitation d'une clause appelée *garantie villégiature*. Celle-ci est généralement suffisante pour garantir la location du meublé de tourisme pendant ses vacances. Attention cependant car cette clause peut parfois se limiter à une certaine distance kilométrique du foyer. Si ce contrat ne dispose pas d'une telle garantie, le locataire peut :

- Soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, pour la période de location du meublé ;
- Soit souscrire un avenant à son contrat d'assurance habitation, avec cette garantie villégiature.

### **Je loue mon logement sur des plateformes type Airbnb, leurs assurances sont-elles suffisantes ?**

Les plateformes de location entre particuliers incluent des assurances, pour les propriétaires et pour les voyageurs, mais en cas de sinistre, il n'est pas facile de les activer :

- L'assurance hôte couvre les propriétaires et locataires en cas de poursuites engagées par un tiers suite à des préjudices corporels ou des dommages matériels. Cette garantie s'active uniquement dans le cadre d'un séjour conclu sur la plateforme.
- La garantie hôte couvre les propriétaires et locataires en cas de dommages causés au logement ou à leurs biens personnels pendant la durée du séjour du voyageur. Ces dommages sont couverts à hauteur maximale de 800 000 € par exemple sur Airbnb.

Cependant, ces garanties ne couvrent pas tout. Elles ne proposent pas de protection en cas de vol, considéré comme un acte volontaire. Elles excluent les espèces et les titres, les animaux domestiques, la responsabilité individuelle et les parties communes. Enfin les conditions d'indemnisation sont très limitées. L'assurance de la plateforme n'intervient qu'en dernier recours, si le litige n'a pu être réglé directement avec le locataire.

Tout logement mis en location doit être bien assuré au préalable. Bien que les assurances proposées se montrent rassurantes, ces garanties restent partielles et leurs activations sont soumises à des conditions qui en limitent l'utilisation. Vous devez donc compléter ces garanties. Les assureurs proposent des clauses spécifiques qui offrent une couverture plus étendue que celle proposée quand le souscripteur ne fait qu'un usage « classique » de son logement, en tant que résident.

## A - Démarrer son activité

---

### Fiche pratique n°A4 – SECURITE

Bien que les meublés de tourisme relèvent rarement des établissements recevant du public (ERP- uniquement meublés pouvant accueillir plus de 15 personnes), vous avez tout de même diverses obligations en matière de sécurité.

#### 1. L'eau potable

Dans la mesure du possible, le raccordement au réseau public est à privilégier. Toutefois, si l'eau distribuée dans le meublé de tourisme provient d'un captage, d'une source ou d'un forage, des contrôles sanitaires devront être mis en place.

#### 2. L'électricité

Il est recommandé de faire vérifier l'installation électrique de votre hébergement par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité (CONSUEL), association reconnue d'utilité publique chargée en France du visa obligatoire d'attestations de conformité des installations électriques.

#### 3. Le gaz

Si le gaz est utilisé dans le meublé de tourisme, quelques précautions d'usage sont à retenir :

- s'il y a une chaudière, prévoir un contrat d'entretien.
- s'il y a une gazinière, vérifier la date de validité du flexible de raccordement.

Et dans tous les cas, ventiler le logement de manière efficace (VMC, ventilation haute/basse...).

#### 4. La sécurité incendie/salubrité

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

Les meublés de tourisme qui ne relèvent pas de la catégorie des ERP (capacité inférieure à 16 personnes), ne sont pas soumis aux réglementations incendies.

En revanche, l'installation et le contrôle de **détecteurs de fumée** est obligatoire. Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 : « *La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé vise au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...].* »

## **5. Le ramonage**

La présence d'une cheminée ou d'un poêle à bois (conduit de fumée) doit faire l'objet d'un entretien régulier (2 fois par an pour les conduits de fumée) et d'un certificat de ramonage.

## **6. L'accessibilité**

Les meublés de tourisme qui ne relèvent pas de la catégorie des ERP (capacité inférieure à 16 personnes), n'ont pas d'obligations et ne sont pas soumis aux règles d'aménagement concernant l'accessibilité.

Toutefois, les nouvelles constructions dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, doivent respecter les règles d'aménagement pour l'accessibilité.

## **7. Les lits superposés**

Si des lits superposés sont mis à disposition de vos hôtes, ces derniers doivent respecter les normes françaises NF EN 747-1 et NF EN 747-2 (août 2015) définissant les spécifications de sécurité dimensionnelles et mécaniques (résistance et durabilité). D'autres normes s'appliquent aux lits simples à couchage surélevé de 600 mm à 800 mm du sol et aux lits-mezzanines.

### Règle générale :

Le lit doit comporter des barrières de sécurité, une échelle fixe, porter les mentions « conforme aux exigences de sécurité » et « le couchage ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans ».

## **8. Les gardes corps et rampes**

Un garde-corps est un ouvrage (ou une partie d'ouvrage) destiné à prévenir la chute de personnes qui séjournent ou qui circulent sur un élément plus élevé que son environnement immédiat. Il est placé en bordure d'une zone présentant un risque de chute de hauteur et vise à empêcher :

- le basculement par-dessus ;
- le passage au-dessous ou au travers.

Si dans l'hébergement se trouvent des gardes-corps ou des rampes, ceux-ci doivent respecter la norme DTU NFP.01-012 (juillet 1988) fixant les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rampes d'escalier.

### Règle générale :

- Les garde-corps des terrasses, balcons, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1m (0,80m si le garde-corps fait plus de 50 cm d'épaisseur).
- Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, loggias... et dont les parties basses sont à moins de 0,90 m du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui ou d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

## **9. Les aires collectives de jeux**

Si vous mettez à disposition un espace de jeux destiné à être utilisé de manière collective, vous devez respecter les obligations prévues par les décrets n°96-1136 et n°94-69, notamment :

- affichage des tranches d'âges et des risques liés à l'utilisation (responsabilité des parents) ;
- marquage de conformité sur les équipements, stabilité et bon entretien ;
- aménagement d'une zone de sécurité avec des sols amortissant, absence de végétaux à risques... ;
- séparation des voies routières, des parcs de stationnements et des cours ou plan d'eaux ;
- mise à disposition de l'administration d'un dossier comprenant ces éléments et le plan d'implantation.

## **10. Les piscines**

Si vous êtes propriétaire d'une piscine privée à usage individuel ou collectif (piscines familiales ou réservées à des résidents), qu'elle soit enterrée ou semi-enterrée (*les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées*), vous devez installer au moins un de ces 4 équipements, conformes aux normes édictées par l'Association française de normalisation (Afnor) :

- Barrière de protection (NF P90-306) ;
- Système d'alarme sonore (*alarme d'immersion* informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou *alarme périmétrique* informant de l'approche d'un enfant du bassin) (NF P90-307) ;
- Couverture de sécurité (bâche) (NF P90-308) ;
- Abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin (NF P90-309).

Dans le cas d'une piscine collective, les installations et la qualité de l'eau de baignade devront faire l'objet d'un contrôle par un organisme extérieur.

Les règles applicables à l'installation et à la sécurité des piscines s'appliquent aux bains à remous. En effet, un jacuzzi, en tant que bassin destiné à un usage de baignade, est assimilable à une piscine.

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 €.

Textes de référence :

- *Code de la construction et de l'habitation : articles L128-1 à L128-3 (Obligation installation d'un dispositif de sécurité) ;*
- *Code de la construction et de l'habitation : articles R128-1 à R128-4 (Modes d'installation du dispositif de sécurité) ;*
- *Code de la construction et de l'habitation : article L152-12.*

## *A - Démarrer son activité*

---

### Fiche pratique n°A5 - IDENTIFIER SON MEUBLE DE TOURISME SUR LES SITES DE COMMERCIALISATION EN LIGNE

Lorsque vous louez votre hébergement par le biais d'un site de commercialisation en ligne (Airbnb, Booking, Abritel, Gites de France, etc.), vous devez veiller à mentionner un certain nombre de détails liés au logement que vous mettez en location.

#### **1. Le type de logement**

Lorsque vous créez votre annonce, vous devez indiquer le type de logement que vous proposez à la location. Conformément à la définition du Code du tourisme, « les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés ».

La « résidence de tourisme » est, selon ce même Code, « un établissement commercial d'hébergement classé (...) qui propose des services et des équipements communs ». Elle se différencie d'un meublé de tourisme au sens où elle regroupe un ensemble d'appartements qui sont gérés par un exploitant unique, qui mutualise les locaux à usage collectif.

Ainsi, un appartement au sein de la résidence immobilière, ne doit pas être identifié comme « résidence de tourisme » mais bien comme meublé de tourisme - appartement, villa... - (qui se trouve au sein d'une résidence/d'un bâtiment).

#### **2. L'adresse du logement**

L'adresse exacte du logement doit être renseignée. Si le meublé est situé dans un immeuble, vous devez indiquer le plus de détails possibles : nom de la résidence, numéro du bâtiment, étage, numéro de l'appartement...

#### **3. Le numéro d'identification, ou numéro fiscal du local**

Le C du I de l'article 134 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a transposé en droit interne la directive (UE) 2021/514 du Conseil du 22 mars 2021 modifiant la directive 2011/16/UE relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal, dite « DAC 7 », qui met à la charge des opérateurs de plateforme de nouvelles obligations déclaratives et d'information.

Ainsi, pour pouvoir mettre en location votre bien, les plateformes de commercialisation en ligne doivent désormais vous demander le numéro d'enregistrement foncier du logement, et ce, quel que soit votre statut. Vous trouverez ce numéro sous l'appellation « numéro fiscal du local » dans votre espace "gérer mes biens immobiliers" sur le site Internet des impôts.

## ***B - Effectuer ses démarches fiscales***

### **Fiche pratique n°B1 - QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLE DE TOURISME**

#### **1. La distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel**

Source : *Bulletin Officiel des Finances Publiques* - **BOI-BIC-CHAMP-40-10**

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégories de loueur :

1. le loueur en meublé non professionnel (LMNP)
2. le loueur en meublé professionnel (LMP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories.

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Remarque : Les critères retenus par le droit fiscal pour caractériser l'exercice à titre professionnel d'une activité de location en meublé diffèrent de ceux retenus par le droit social.

#### **2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP**

**Sur les déficits** (voir fiche n°B2).

**Sur les plus-values immobilières :**

Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées. Les loueurs en meublé professionnel sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnel doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 € HT, pour une exonération totale, et à 126 000 € HT pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € HT et 350 000 € HT pour l'application de l'article 151 septies du CGI.

## ***B - Effectuer ses démarches fiscales***

---

### **Fiche pratique n°B2 - IMPOTS SUR LE REVENU**

La location en meublé de tourisme constitue une activité commerciale. Les revenus résultant de la location, à titre occasionnel ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

#### **1. La location d'une partie de votre habitation principale**

Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale :

- lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € TTC par an et qu'il s'agit de location à des personnes n'y élisant pas domicile ;
- ou lorsque les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables. L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de 2 plafonds selon les régions qui sont publiés par l'administration et réévalués chaque année. En deçà de ces plafonds, le loyer est réputé raisonnable. Ces montants s'apprécient par an et par mètre carré (hors charges).

Les locaux mis à la disposition du public peuvent être indifféremment offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite et des prestations particulières qui pourraient être éventuellement fournies (petit déjeuner, téléphone...). Elles s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

En cas de dépassement du plafond de 760 € TTC, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.

## **2. Les régimes d'imposition**

### **REGIME D'IMPOSITION SELON LA LOI DE FINANCES POUR 2024 (LOI N°2022-1322 du 29 décembre 2023)**

#### **A - Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 15 000 € HT**

Deux régimes fiscaux possibles :

##### **1. Le régime forfaitaire dit « micro BIC »**

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés, exclu pour les activités locatives soumises à la TVA) :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG a 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 % (ou de 51 % pour les meublés classés hors zone tendue). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

**Attention :** Les sociétés, dont les SCI, sont exclues du régime des micro-Bénéfices Industriels et Commerciaux et soumises de plein droit à l'Impôt sur les Sociétés pour les locations meublées. Ainsi, si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro et devrez déclarer votre revenu en régime réel.

##### **2. Le régime dit « de bénéfice réel » (voir 2.)**

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : l'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité. L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre service des impôts des entreprises.

*Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.*

### **B - Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 15 000 € HT**

**a/ Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 15 000 € HT et 818 000 € HT pour les activités de vente de marchandises, restauration ou fourniture de logement (article L162-4 du code des impositions sur les biens et services).**

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;
- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si vos recettes dépassent 91 900 € (*article 293 B du code général des impôts*) et que vous réalisez plusieurs prestations para-hôtelières, vous devez facturer la TVA que vous pourrez également déduire sur vos achats et frais.

Toutefois, si c'est la 1<sup>ère</sup> ou la 2<sup>ème</sup> année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 % (ou de 51 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

### **b/ Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT**

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (*Info sur [www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition](http://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition)*).

### Dois-je déclarer un chiffre d'affaires incluant les commissions que les plateformes me prennent ?

Quel que soit le régime fiscal (micro ou réel), le chiffre d'affaires à déclarer correspond au total des sommes encaissées au titre de la location meublée, c'est à dire les loyers charges comprises donc généralement les sommes payées par les clients. **Les commissions conservées par les plateformes ou les intermédiaires ne doivent pas être déduites du chiffre d'affaires déclaré.** En revanche, en régime réel normal ou simplifié, ces commissions sont également comptabilisées en charge et donc déductibles du résultat imposable.

### Au régime réel, quels frais sont déductibles ? Puis-je déduire les frais de conciergerie ?

Pour les loueurs soumis à un régime d'imposition au réel (donc non soumis au régime micro), sont admises en déduction **pour la détermination du résultat fiscal au titre des frais et charges**, les dépenses qui, d'une manière générale, satisfont aux conditions suivantes :

- être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
- correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;
- être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

Dès lors que les frais de conciergerie répondent à ces critères, ils peuvent être déduits en charge.

#### **Réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité :**

Afin d'inciter les contribuables à opter pour un régime réel d'imposition et à adhérer à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé, l'article 199 quater B du code général des impôts (CGI) prévoit une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu, correspondant aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un organisme agréé. **La réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu est égale aux deux tiers des dépenses** exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement pour l'adhésion à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé. Cette réduction d'impôt s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, dans la limite de 915 € par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Plus de détails : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3910-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-10-20180601>

## **c) Les conséquences de la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel**

### **1. Sur les déficits**

Pour les loueurs en meublés non professionnels :

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Les déficits déclarés pour un loueur en meublé non professionnel sont imputables uniquement sur les bénéfices d'une activité de location meublée non professionnelle. Ils sont reportables pendant 10 ans.

Pour les loueurs en meublés professionnels :

Les déficits retirés d'une location meublée professionnelle sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

### **2. Sur les plus-values immobilières**

(voir fiche n°B1).

## **Le prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019**

L'impôt sur le revenu est désormais retenu à la source lorsqu'il y a un collecteur. En l'absence de collecteur, vous verserez des acomptes.

### **Revenus des indépendants, propriétaires d'un bien donné en location...**

Pour les revenus des indépendants (BIC, BNC, BA) et les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'**acomptes** mensuels (ou trimestriels sur option) calculés et prélevés sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Les acomptes mensuels seront désormais étalés sur **12 mois**.

Le montant de ce prélèvement mensuel peut changer en cours d'année : étant calculé sur la base de la dernière déclaration de revenus, il fait l'objet d'une mise à jour chaque année pour l'échéance mensuelle de septembre à partir des derniers revenus connus de l'administration fiscale. Ainsi, **l'acompte sera modifié pour l'échéance du 15 septembre 2025 en fonction des revenus de 2024**.

Les prélèvements pourront être adaptés en fonction des revenus de l'année en cours. Par exemple, un indépendant qui cesse son activité pourra immédiatement arrêter de payer ses acomptes. De même, en cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année. Le décalage d'un an est supprimé. Ainsi, en cas de cessation d'activité, les exploitants verront leur impôt s'ajuster plus tôt. Il en sera de même pour le propriétaire bailleur en cas d'arrêt de la location ou d'impayé.

Pour les loueurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les acomptes afférents aux revenus perçus au cours de l'année N, sont calculés à partir de l'impôt sur l'année N-2 (pour les acomptes de janvier à août) puis sur l'année N-1 à la suite du dépôt de la déclaration annuelle des revenus à partir de septembre.

Les revenus que vous avez perçus en 2025 seront à déclarer en avril 2026.

*En cas d'évolution de votre situation, il est conseillé de moduler le montant du prélèvement à la source en actualisant votre profil dans "gérer mon prélèvement à la source".*

## ***B - Effectuer ses démarches fiscales***

### **Fiche pratique n°B3 - LA COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES**

#### **Suis-je assujéti à la Contribution Economique Territoriale et en particulier à la composante « Cotisation Foncière des Entreprises » (CFE) ?**

Une activité de location meublée ne relève pas de la simple gestion de son patrimoine privé. La location meublée est une activité professionnelle au sens de la CFE, même si vous êtes reconnu loueur en meublé non professionnel (LMNP) au sens des revenus BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

**La CFE doit être payée par les sociétés et les particuliers qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quels que soient :** leur statut juridique (entrepreneur individuel, société, association...), la nature de leur activité (commerciale, agricole...), leur régime d'imposition, leur nationalité.

*La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle.*

**Que vous soyez une entreprise ou un particulier, vous pouvez donc être redevable de la CFE. Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :**

→ Exonérations de plein droit :

- Les redevables de la CFE réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes annuels inférieur ou égal à 5 000 € ;
- La location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire). Ne peuvent bénéficier de l'exonération les personnes qui donnent en location des pièces formant des logements indépendants de leur habitation principale. La location ou la sous-location d'une partie de votre habitation à un locataire ou un sous locataire qui en fait sa résidence principale, à condition que le prix de la location soit fixe dans les limites du raisonnable.

→ Exonération sauf délibération des collectivités locales (qui perçoivent la CFE) où sont situés les meublés :

- location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme classé ;
- 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 classé.

→ Les activités créées au cours de l'année (n'existant pas au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de création)

La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2. *Par exemple, pour la cotisation due en 2025, ce sont les biens utilisés en 2023 qui sont pris en compte.* La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation. La valeur locative des locaux d'habitation est, elle, établie en fonction d'un niveau de loyer annuel théorique que le local d'habitation pourrait produire s'il était loué. Lorsque la valeur locative est faible, une cotisation minimum est établie.

## ***B - Effectuer ses démarches fiscales***

---

### **Fiche pratique n°B4 - LES COTISATION SOCIALES**

Selon le revenu tiré de votre activité, vous pouvez être soumis à des prélèvements sociaux.

#### **1. Revenus en deçà de 23 000 €**

Si les revenus nets de votre activité de loueur en meublé non professionnel sont inférieurs à 23 000 €, ils relèvent de la gestion du patrimoine privé. Vous êtes soumis aux totaux globaux :

- à la contribution sociale généralisée (CSG) ;
- à la contribution au remboursement de la dette sociale (CCRDS) ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social ;
- au prélèvement de solidarité et êtes redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 15,5 % sur vos bénéfices.

Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu et sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042.

#### **2. Revenus au-delà de 23 000 €**

Au-delà de 23 000 € de recettes par an, les loueurs en meublé de tourisme (classés ou non) doivent s'acquitter des cotisations sociales avec **obligation d'affiliation à la sécurité sociale des Indépendants** (ex-RSI).

#### **A - Si vos recettes annuelles sont comprises entre 23 000 € et 77 700 €**

Vous pouvez opter pour un des 3 régimes ci-dessous :

- le régime général (excepté pour les SCI). Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF ;
- le régime de l'auto-entrepreneur : vous vous affiliez puis vous déclarez vos recettes et vous calculez et payez vos cotisations sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi) ;
- le statut de travailleur indépendant : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi).

**B - Si vos recettes annuelles sont égales ou supérieures à 77 700 € pour un meublé non classé et à partir de 188 700 € pour un meublé classé**

Vous pouvez opter pour un des 2 régimes ci-dessous :

- le régime général à condition que vos recettes ne dépassent pas 77 700 €. Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF ;
- le statut de travailleur indépendant. Vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi).

Dans tous les cas et dès lors que vos recettes dépassent la somme annuelle de 23 000 €, si vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur en meublés professionnel.

## B - Effectuer ses démarches fiscales

---

### Fiche pratique n°B5 - La TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA ; elles sont donc *en principe imposables* de plein droit à la TVA. **Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D, 4° du CGI ».**

Toutefois, **sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA**, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, **comportant en sus de l'hébergement, aux moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :**

- la fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
- le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- la fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, accès Internet, location de garage), imposable dans les conditions de droit commun sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 91 900 € (*votre chiffre d'affaires de l'année civile précédente (N- 1) ne doit pas dépasser 91 900 € pour bénéficier de ce régime de TVA qui exonère les entreprises de la déclaration et du paiement de la TVA sur les prestations ou ventes qu'elles réalisent*).

#### **La franchise en base :**

- Dispense de déclaration et de paiement de la TVA, si recettes N-1 < 91 900 € HT (ou < 101 000 € HT, si recettes N-2 < 91 900 €)

Mention obligatoire sur chaque facture : « TVA non applicable - article 293 B du CGI »

- Pas de déduction ni de récupération de la TVA facturée par les fournisseurs ;
- Possibilité de renoncer à la franchise en base en optant pour le paiement de la TVA.

#### **J'ai recours à une conciergerie, comment s'applique la TVA ?**

La doctrine administrative précise en matière de TVA que **l'exploitant est celui qui assume personnellement tous les risques de l'entreprise et qui est responsable vis-à-vis des clients**, ce qui implique qu'il agisse en son nom propre à leur égard. Le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (mandataire) ne fait pas perdre au mandant sa qualité d'exploitant.

En revanche, si le « mandataire » ou le simple prestataire de services chargé de la gestion de l'établissement assume en fait les risques de l'exploitation ou agit en son nom propre à l'égard de la clientèle, il est considéré comme l'exploitant réel de l'établissement.

1 *Source* : BAREME - TVA - Seuils de chiffres d'affaires relatifs au régime de la franchise en base et au régime simplifié d'imposition et article 293 B du Code général des impôts – Seuil 2023-2025

**L'exploitant qui fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie de ces prestations (traiteur, entreprise de nettoyage) est redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients** de la prestation hôtelière fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque des professionnels distincts assurent, chacun sous leur responsabilité, la fourniture de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, d'une part, et tout ou partie des prestations annexes d'autre part, la fourniture de logement meublé est exonérée de la TVA.

## **B - Effectuer ses démarches fiscales**

---

### **Fiche pratique n°B6 - LA TAXE D'HABITATION**

Le paiement ou non de la taxe d'habitation dépend de l'utilisation que vous faites de votre meublé.

#### **1. Si vous vous réservez la jouissance du logement meublé à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location (pour vous-même ou pour un tiers sans contrepartie financière)**

→ Vous êtes **redevable de la taxe d'habitation** :

- même si le logement était occupé par un locataire au 1er janvier ;
- dès lors qu'au 1er janvier le propriétaire entend se réserver la jouissance du logement meublé une partie de l'année.

→ Vous pouvez également être redevable de la CFE (si délibération de la collectivité).

#### **2. Si vous louez votre logement meublé en location saisonnière à l'année et que vous ne vous en réservez jamais la jouissance, la taxe d'habitation ne sera due :**

- ni par le propriétaire ;
- ni par le locataire en place au 1er janvier.

En effet, si les locataires s'enchainent, il serait injuste que celui du 1er janvier paie la taxe pour les autres.

De la même manière, si vous n'habitez jamais dans votre bien qui est loué **ou en recherche d'hôtes**, vous n'avez pas non plus à payer la taxe d'habitation.

Vous devez néanmoins prouver à l'administration fiscale la non-jouissance de votre bien. Pour cela, vous devez fournir tout document attestant de l'absence d'utilisation du logement à titre personnel.

→ En contrepartie vous devez vous acquitter de la **contribution économique territoriale** (CFE) (*voir fiche n°B3*).

Notons qu'elle n'est pas due la première année : si vous déclarez une location meublée en avril 2025, la première CFE sera à payer en décembre 2026. Il est fréquent que les contribuables paient le montant minimum forfaitaire, puisque le montant de la CFE dépend du chiffre d'affaires qui reste modeste sur de la location meublée. La création d'un espace professionnel sur "impot.gouv.fr" sera nécessaire et obligatoire pour la payer par virement.

**Existe-t-il une attestation sur l'honneur type pour la demande d'exonération de la Taxe d'habitation résidence secondaire ?**

Non, car il s'agit d'une organisation locale. Cependant, il convient d'indiquer dans cette déclaration :

- les noms, prénoms, numéro fiscal du déclarant ;
- l'adresse (résidence principale) du déclarant ;
- l'adresse du bien concerné et son numéro invariant ;
- le numéro SIREN de l'activité de location meublée ;
- les modalités de mise en location du bien.

## *B - Effectuer ses démarches fiscales*

---

### Fiche pratique n°B7 - LA TAXE DE SEJOUR

#### **1. Définition**

Selon l'article L2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur les personnes qui **ne sont pas domiciliées dans la commune** de séjour. La taxe de séjour est payée selon un taux fixé par délibération du Conseil métropolitain. Cette taxe est "fléchée" et uniquement destinée à des actions de promotion et de développement touristique.

#### **2. Modalités**

Le taux applicable est déterminé en fonction de la nature et du classement de votre hébergement. Pour les hébergements classés, il s'agit d'un taux fixe compris entre 0,20 € (camping) et 4,90 € (palace) / nuit / adulte, et d'un taux variable pour les hébergements non classés ou en attente de classement (5 % du montant HT de la nuit / personne, dans la limite de 4,90 € / nuit / adulte).

La taxe de séjour pour les meublés classés s'étend de 0,70 € pour les 1\* à 2,10 € pour les 5\*. Les meublés de tourisme sans classement ou en attente de classement sont soumis au taux variable de 5 %.

Depuis le 1er janvier 2026, la taxe additionnelle départementale (TAD) doit également être collectée, à hauteur de 10 % du montant de la taxe de séjour perçue. Les recettes de la TAD sont reversées au Conseil départemental afin de soutenir des actions destinées à renforcer l'attractivité du territoire.

La taxe de séjour est exonérée pour les personnes mineures, les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la Métropole, les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire et les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un montant de 1 € par nuit quel que soit le nombre d'occupants.

Le taux applicable, est le taux en vigueur au moment du séjour du touriste, et non au moment de l'achat du séjour.

Le montant de la taxe de séjour doit figurer dans la facture donnée aux clients et être affiché dans votre hébergement.

En tant que loueur, vous devez déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées dans un document appelé "registre du logeur" (article R 2333-51 du Code Général des Collectivités Territoriales) et reverser en votre nom la taxe collectée (L2333-34). Le reversement est **trimestriel**, et vous avez 30 jours après la fin de la période pour valider vos déclarations et reverser la taxe de séjour.

Tout défaut de reversement de la taxe de séjour peut donner lieu à une taxation d'office avec application d'un intérêt égal à 0,20 % par mois de retard. Toute absence, retard, mauvaise production de l'état prévu à l'article R 2333-51 peut donner lieu à des sanctions pénales pouvant s'élever jusqu'à 12 500 €.

A noter : pour faciliter vos démarches, Saint-Etienne Métropole a mis en place **un site de télédéclaration** <https://stetiennemetropole.taxesejour.fr/>. Ce site vous permet de tenir votre registre du logeur, de reverser en ligne, de conserver vos documents (déclaration, classement, registres...), etc.

### Comment déclarer en ligne ?

Ce site de télédéclaration vous permet de déclarer en ligne les séjours que vous vendez en direct, les périodes durant lesquelles vous commercialisez votre hébergement sur une plateforme intermédiaire de paiement, vos périodes de fermeture...

### **3. Communication**

L'Office de Tourisme de Saint-Etienne Métropole peut valoriser et assurer la promotion de votre établissement par le biais d'un dispositif de partenariat.

#### **INFORMATIONS PROMOTION**

Office de Tourisme de Saint-Etienne Métropole  
16 avenue de la Libération 42000 SAINT-ETIENNE  
Perrine VALLET 07 57 08 27 53 - [pvallet@saint-etiennotourisme.com](mailto:pvallet@saint-etiennotourisme.com)

#### **INFORMATIONS TAXE DE SEJOUR**

Saint-Etienne Métropole, régie de la taxe de séjour  
Amandine VERNAY 04 27 40 55 51 - [taxedesejour@saint-etienne-metropole.fr](mailto:taxedesejour@saint-etienne-metropole.fr)  
<https://stetiennemetropole.taxedesejour.fr>

## C – Accueillir la clientèle

---

### Fiche pratique n°C1 – LE CONTRAT DE LOCATION

Quel que soit le type de contrat de location appliqué, le bail répond à une réglementation précise. En France, les lois qui régulent l'activité locative sont la loi du 6 juillet 1989 et la loi Alur révisée par la loi Elan (23 novembre 2018). La location meublée est également régie par le Code civil, ainsi que par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Par la suite, plusieurs décrets d'application et certains textes de loi sont venus modifier certaines obligations relatives au contrat de location.

#### 1. Les contrats immobiliers

Le logement devient l'habitation principale du locataire (même si son foyer fiscal est ailleurs comme c'est le cas pour les étudiants).

**Note :** la résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure » :

- location nue : bail de 3 ans minimum, sauf cas particulier (pouvant être réduit à un an). Préavis de 3 mois
- location meublée : bail de 1 an minimum. Préavis de 1 mois.

*La loi Alur fixe la liste des équipements obligatoires à fournir pour une location meublée.*

- location étudiante : bail de 9 mois

#### 2. Les contrats saisonniers de courte durée

La définition de la location saisonnière date de 1970 avec la loi Hoguet, qui précise qu'il s'agit de « la location d'un immeuble conclue pour une **durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs** ». Il s'agit donc de toute forme de location (ou sous-location autorisée) allant de 1 à 90 jours, qu'il s'agisse de location de vacances ou de toute autre forme de location à court terme.

Nombreux sont les bailleurs et locataires qui omettent de rédiger un contrat de bail de location saisonnière à l'occasion d'une location de vacances. Celles-ci s'effectuent de plus en plus par l'intermédiaire de plateformes de réservation en ligne qui gèrent le paiement, offrent une assurance et donnent ainsi le sentiment que l'utilisation d'un modèle de contrat de bail saisonnier est inutile. La loi (**article L324-2 du code du tourisme**) prévoit cependant que : « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ».

Le contrat de location peut être signé :

- de particulier à particulier ;
- ou de particulier à professionnel (par exemple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière).

Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Il n'existe pas de loi équivalente à la loi de 89 pour le bail de résidence principale indiquant précisément les mentions devant figurer au contrat de bail saisonnier (droit commun des contrats, code du tourisme, décret du 14 février 1967). Néanmoins, un certain nombre de mentions ont été rendues obligatoires, ne serait-ce que par le droit des contrats :

#### **A - Informations concernant les contractants**

Le contrat doit préciser :

- l'adresse du logement ;
- le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire), et le nom du locataire ;
- la date de prise d'effet et la durée de la location.

Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

#### **B - Informations concernant le logement**

Le contrat doit préciser :

- la catégorie de classement (si le meublé est classé) ;
- la superficie habitable et le nombre de pièces ;
- la description et l'inventaire du mobilier intérieur ;
- les équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les noyades accidentelles.

Le loueur a le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement.

En cas de non-conformité du logement avec la description faite, le locataire peut :

- s'il ne peut pas rester dans le logement, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence par lettre recommandée avec AR) ;
- et/ou porter plainte auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu de la location.

#### **C - Informations concernant le paiement de la location**

Le contrat doit préciser :

- le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location ;

- le montant prévisionnel de la taxe de séjour (susceptible d'évoluer entre le moment de réservation et le moment du séjour. Les changements de montant sont votés au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet de l'année N-1 pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N).

Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat doit en plus préciser les conditions de sa rémunération (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire).

Le contrat ne peut pas obliger le locataire à prendre une assurance.

#### **D - L'état descriptif des lieux doit être annexé au contrat de bail saisonnier**

Contrairement au bail de résidence principale, le contrat de location saisonnière se signe généralement sans visite préalable. Pour le locataire qui part en vacances, le risque de déconvenue est grand (voisinage bruyant, proximité d'une route, vétusté, voire logement insalubre). Le descriptif détaillé des lieux limite le risque de déconvenue. La description du logement dans un modèle de contrat de location saisonnière doit donc paradoxalement être plus détaillée qu'en résidence principale.

#### **E - Annulation de la réservation**

La réservation peut être annulée par le locataire ou par le loueur pour diverses raisons (par exemple : imprévus familiaux, accident). Si le contrat prévoit les conséquences d'une telle annulation, il faut les appliquer.

Si le contrat ne précise rien, les conséquences sont les suivantes :

- Annulation du fait du locataire : le locataire qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure doit : soit abandonner les arrhes qu'il a versées, soit, s'il a réglé un acompte au loueur, payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- Annulation du fait du loueur : le loueur qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure, doit : soit restituer le double des arrhes au locataire, soit rembourser l'acompte versé par le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.

Textes de références :

- Code du tourisme : articles L324-1 a L324-2-1 (conclusion du contrat) ;
- Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant les renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé.

#### **F - ZOOM : Le bail mobilité :**

Introduit par la loi ELAN, le bail mobilité est un nouveau type de bail de location meublée de courte durée. Soumis à des règles plus souples que la location meublée classique, il vise à faciliter la mobilité des locataires, et notamment ceux amenés à déménager pour des raisons professionnelles.

Le bail mobilité est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" **justifiant**, à sa date d'effet, être **en formation professionnelle, en mission temporaire, en études supérieures, en contrat d'apprentissage ou en stage**.

Quelques règles applicables au bail mobilité : il est conclu pour une durée de 1 mois minimum, et ne pourra excéder 10 mois. A la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement. Le bail mobilité est interdit pour les logements sociaux. Le dépôt de garantie est interdit. Un diagnostic technique doit être fourni en annexe du bail (DPE, plomb, gaz, électricité...).

Pour plus d'informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

### **G - Le contrôle du nombre de nuitées**

La loi ELAN renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée telles que celles proposées sur les plateformes Internet de location. Dès lors que la commune (ou l'EPCI) en fera la demande, les loueurs auront l'obligation de lui fournir le **décompte du nombre de nuitées** pour l'année en cours. Les sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations sont renforcées et peuvent atteindre jusqu'à 10 000 € par logement.

**Rappel** : La résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

**Tableau comparatif location meublée :**

Caractéristiques	Bail meublé ordinaire (loi du 06.07.1989)	Bail mobilité (loi du 23.11.2018)	Location meublée saisonnnière
Durée du bail	1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement	Durée déterminée contractuellement (location de courte durée)
Locataires éligibles	Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)	Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire)	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)
Dépôt de garantie	2 mois	Aucun	Libre
Résiliation du contrat par le locataire	Possible avec un préavis de 1 mois	Possible avec un préavis de 1 mois	Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail
Résiliation du contrat par le bailleur	Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
Charges locatives	Réel ou provisions ou forfait	Forfait	Forfait
Déclaration ou autorisation administrative	Non	Non	Oui (dans les communes qui le mettent en place)
Encadrement de l'évolution des loyers	Oui en zones tendues	Oui en zones tendues	Non
Encadrement expérimental du niveau des loyers	Oui dans les zones définis par décret	Oui dans les zones définis par décret	Non
Droit aux aides au logement (sous conditions)	Oui	Oui (si résidence principale)	Non

Source : <https://www.anil.org/>

Voir aussi sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>

## C – Accueillir la clientèle

---

### Fiche pratique n°C2 - SOUS-LOUER SON LOGEMENT

**La sous-location** est une pratique par laquelle un locataire donne en location tout ou une partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

La loi du 6 juillet 1989 (article 8), la loi Alur 2014 et la loi Macron de 2015 encadrent les modalités de la location et la sous-location. Pour les locations nues, la sous-location est interdite par la loi, sauf accord préalable écrit du bailleur. Cette autorisation ainsi qu'une copie du bail initial doivent être transmises au sous-locataire. Ces règles s'appliquent également aux locations meublées, mais uniquement pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014. Pour les baux antérieurs, la sous-location d'un meublé est possible, sauf opposition du bailleur (mentionnée dans le bail ou par courrier ultérieur envoyé au locataire).

*« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal »*. Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Le locataire d'un logement peut le sous-louer sous certaines conditions qui varient selon la nature du contrat de location.**

Pour les baux signés après le 27 mars 2014, le locataire qui veut sous-louer son logement meublé doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- la possibilité de sous-louer (*exemple de demande de sous-location en annexe*) ;
- et le montant du loyer de sous-location.

Le prix au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Ainsi, si vous louez votre logement une semaine, vous ne pouvez donc pas faire payer à vos « hôtes » plus de 7/30ème de votre loyer mensuel.

**Attention :** sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire.

Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la sous-location est possible sans l'accord du bailleur, sauf clause interdisant la sous-location (une autorisation écrite du bailleur sera alors nécessaire pour sous-louer son logement). Le prix du loyer et la durée de sous-location sont libres (dans la limite de durée du bail principal).

Dans tous les cas, si votre logement est situé dans une copropriété, assurez-vous que le **règlement de copropriété** n'interdit pas le meublé touristique, ce qui peut être le cas dans certains immeubles dans lesquels toute activité commerciale est interdite.

**Bon à savoir :**

Airbnb ne couvre que les logements dits « admissibles », c'est-à-dire que vous devez avoir l'accord de votre propriétaire si vous souhaitez le sous-louer, et si vous êtes dans une copropriété, vous assurer que le règlement intérieur autorise bien l'activité de location touristique.

## *C – Accueillir la clientèle*

---

### Fiche pratique n°C3 - LA FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

En application de l'article R.611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes sont tenus de faire remplir et signer par la personne étrangère (qu'ils fassent partie de l'Union européenne ou non), dès son arrivée, une fiche individuelle de police, dont le modèle est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'immigration et du ministre chargé du tourisme (*voir annexe*).

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

Les fiches de police peuvent être dématérialisées et pré-remplies avec les données du fichier client de l'établissement avant signature. Elles sont conservées 6 mois puis détruites de façon définitive.

#### **Destinataire des fiches**

Les fiches sont envoyées sur leur demande aux services de police et aux unités de gendarmerie par tout moyen sécurisé. Trois raisons sont prévues par le code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : prévention des troubles à l'ordre public, enquêtes judiciaires, recherches dans l'intérêt des personnes.

#### **Déclaration n'est pas contrôle**

L'hébergeur sollicite une déclaration d'identité de son client. Il ne peut en aucun cas procéder à un contrôle ou une vérification d'identité. Le refus par le client étranger de signer la fiche de police est considéré comme un motif légitime de refus de vente (réponse ministérielle à la question n°267, JO Assemblée Nationale du 28 juin 1993).

## C – Accueillir la clientèle

### Fiche pratique n°C4 - WIFI ET INTERNET

---

90 % des voyageurs restent connectés en vacances et près de 75 % des touristes se connectent en Wifi dans leur hébergement de vacances. Cette nécessité d'un accès Internet est encore plus forte lorsqu'il s'agit d'une clientèle en voyage d'affaires. Proposer un **accès internet** à ses locataires peut donc être un moyen d'augmenter ses réservations. En revanche, il est important de prendre certaines précautions avant de se lancer.

#### 1. Réglementation

Souvent méconnue des propriétaires, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises.

En tant que souscripteur du contrat d'abonnement à un fournisseur d'accès à Internet :

- **vous êtes responsable des actes effectués par l'intermédiaire de votre accès à internet.** La loi Hadopi (Plus d'infos sur [www.hadopi.fr](http://www.hadopi.fr)) définit que *“en tant que titulaire de votre accès à Internet, vous avez une obligation de surveillance de votre accès”*. Ainsi, vous devez veiller à ce que *“votre accès ne fasse pas l'objet d'une utilisation à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres protégées”*, car aux yeux de la loi, si un de vos locataires utilise votre connexion pour des actions illégales, vous en êtes responsable.

De plus, lorsque vous mettez internet à disposition de vos locataires :

**Vous devenez un “Fournisseur d'accès à internet”** et devez répondre à une certaine réglementation pour rester dans la légalité. En France la loi oblige les « fournisseurs d'accès internet » à maintenir une liste des sites visités par les utilisateurs du réseau (procéder à l'authentification des utilisateurs du réseau, enregistrer les données techniques de connexion), afin de pouvoir la fournir aux autorités compétentes en cas de demande (obligation de conserver ces données pendant une période d'un an). Sans quoi si une fraude est effectuée via ce même réseau (depuis votre adresse IP publique), le propriétaire du réseau pourrait être incriminé.

*A noter : les données techniques peuvent être demandées par les autorités dans le cadre d'enquêtes pour des délits ou des crimes. Le non-respect de ces obligations est punissable : “le fait de détruire, soustraire un objet de nature à faciliter la découverte d'un crime ou d'un délit, la recherche des preuves ou la condamnation des coupables est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende”.*

#### 2. Comment proposer Internet à mes hôtes ?

Le partage de la connexion privée des propriétaires est donc à proscrire.

L'idéal est d'installer dans votre location un **Hotspot Wifi**. Sous forme d'une box classique, ce système permet de sécuriser la connexion internet et de se libérer de toute contrainte de responsabilité. Quelques entreprises proposent leur propre système de Hotspots Wifi. Cet équipement garantira également une sécurisation supérieure de l'accès à internet en bloquant les logiciels de téléchargement et en filtrant les contenus choquants (pédophilie, terrorisme...).

Si vous souhaitez installer une **box internet classique**, le mieux est de se tourner vers les opérateurs traditionnels (Orange, SFR, Bouygues...). Pour respecter la réglementation, demandez alors à l'opérateur que vous aurez choisi d'installer un programme permettant de **filtrer** et **sécuriser** toutes les connexions et d'archiver les données. Vous pouvez aussi insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet (*voir annexe*).

**Bon à savoir :** il est recommandé de cacher l'accès physique au routeur configuré comme point d'accès, en le plaçant dans un endroit fermé et sécurisé. En effet, un invité peut prendre le contrôle du point d'accès Wifi ou routeur de l'hôte, avec un simple trombone utilisé pour en forcer la réinitialisation. Cet invité peut alors modifier les paramètres du routeur, en prendre le contrôle à distance et obtenir un accès complet au dispositif, sans restriction.

## *C – Accueillir la clientèle*

---

### Fiche pratique n°C5 - DROITS SACEM ET SPRE

**Dès lors qu'un lecteur de musique ou qu'un téléviseur équipe l'hébergement que vous proposez à la location, vous êtes redevable de la SACEM et de la Spre.**

#### **1- La SACEM**

L'article L. 122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle dispose que la diffusion d'une œuvre nécessite l'autorisation préalable et écrite de l'auteur. Toute diffusion d'une œuvre appartenant au répertoire de la Sacem doit donc être déclarée préalablement et faire l'objet de la signature d'un contrat général de représentation suivant les dispositions de l'article L. 132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle.

**Tarif général :** Tarif applicable à l'exploitant qui n'a pas procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration, et n'a pas conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales.

**Tarif réduit :** Tarif applicable à l'exploitant qui a procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration en ligne sur le site [www.sacem.fr](http://www.sacem.fr), et a conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales. Il se traduit par une réduction de 20% sur le tarif général.

**Etablissements : meublés de tourisme et chambres d'hôtes** (dans la limite de 5 chambres mises à disposition selon la réglementation).

Le montant des droits d'auteur relève d'un forfait annuel quel que soit le classement de l'exploitation. Il s'entend par lieu de diffusion.

Ce forfait annuel est compris entre 101 et 127 € HT environ.

**Pour les établissements équipés d'un service payant de vidéo à la demande dans les chambres.**

Ces diffusions (pay-per-view, vidéo à la demande, majoration du prix des prestations de l'exploitant) viennent en complément de diffusions audiovisuelles gratuites. Le montant des droits d'auteur est constitué : d'une part, du forfait correspondant aux diffusions gratuites données dans l'ensemble des chambres équipées (ci-dessus), et d'autre part, d'un calcul proportionnel des droits

#### **2- La Spre**

Au titre de la Rémunération Equitable, la Spre, Société pour la Perception de la Rémunération Equitable, reverse aux artistes-interprètes et aux producteurs les sommes réglées par les établissements diffusant des œuvres musicales via un support enregistré. La Spre a mandaté la Sacem pour collecter la Rémunération Equitable auprès des lieux sonorisés et des organisateurs d'évènements occasionnels.

Informations : [www.spre.fr](http://www.spre.fr)

## C – Accueillir la clientèle

---

### Fiche pratique n°C6 - LA FACTURATION

**Les obligations de facturation découlent de différents textes juridiques et fiscaux. Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note, ou d'une facture si le client agit dans le cadre d'une activité professionnelle ou si vous êtes vous-même loueur non professionnel. Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25 € (TVA comprise), la délivrance d'une note/facture est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il la demande. Cependant, il est fortement recommandé d'émettre systématiquement des notes ou factures pour chaque client de la location saisonnière, en plus du contrat établi. Cette formalité permet de démontrer votre professionnalisme, de mieux gérer votre location et d'assurer la traçabilité de l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de votre location saisonnière.**

Notes et factures doivent être établies en double exemplaire, l'original est remis au client, le double est conservé pendant une durée de 2 ans et classé par ordre de date de rédaction.

En cas de doute entre note et facture, le bulletin officiel des finances publiques recommande d'établir une facture. N'oubliez pas de signer votre note ou votre facture.

#### 1 **Les éléments à mentionner sur une note :**

Elle doit être remise lorsque la prestation de location a été rendue et avant paiement.

##### **Des éléments d'identification :**

- note n°.... ;
- la date d'émission de la note ;
- le nom et l'adresse du prestataire ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci.

##### **Des éléments sur la/les prestation(s) :**

- l'objet de la note, à savoir la location saisonnière ;
- la date (*dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*) ;
- le nombre de personnes (*enfants, adultes, animaux* → *montant global ou détaillé*) ;
- les autres prestation et produit fourni et vendu (par ex : le ménage, les serviettes de toilette, les draps, etc) ;
- la taxe de séjour.

**Des éléments financiers :**

- la date du paiement ;
- la somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, carte bancaire, ...)).

**2 Les éléments à mentionner sur une facture**

La facture est un document plus complet qui doit être délivré au plus tard à la fin de l'exécution de la prestation de service.

**Des éléments d'identification :**

- facture n°.... ;
- la date d'émission de la facture ;
- l'identification du prestataire : nom, dénomination sociale/forme juridique, adresse, montant de capital social pour les sociétés, numéro RCS suivi du nom de la ville ou se trouve le greffe d'immatriculation, numéro SIRET, numéro individuel d'identification à la TVA ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci.

**Des éléments sur la/les prestation(s) :**

- l'objet de la facture, à savoir la location saisonnière ;
- la date (*dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*) ;
- le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu ;
- la taxe de séjour.

**Des éléments financiers :**

- la date du paiement ;
- la somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, cheque, carte bancaire, ...)) ;
- acomptes et arrhes ;
- l'échéancier de paiement (si vous en avez déterminé un) ;
- le ou les taux de TVA applicable et le montant de TVA due ;
- les éventuelles réductions de prix.

Le loueur peut donner mandat pour qu'une facture soit émise en son nom et pour son compte (par exemple lorsque vous louez via Airbnb), mais il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de TVA.

## *D – S’engager dans la qualité*

### Fiche pratique n°D1 - FAIRE CLASSER SON MEUBLE DE TOURISME

---

#### **1. Les normes de classement**

La loi du 22 juillet 2009 a réformé les dispositifs de classement des meublés de tourisme. Elle a été complétée par les dispositions de la loi du 22 mars 2012 qui confie, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, les décisions de classement des meublés de tourisme aux organismes chargés des visites de classement (et non plus aux préfets).

Reconnu et adapté aux standards internationaux, le classement en étoile a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la qualité des équipements et des services. Il apporte une garantie officielle de qualité de service et de confort aux clientèles françaises et internationales dont les exigences sont de plus en plus élevées.

Le classement en « meublé de tourisme » est volontaire. Il comporte 5 catégories allant **de 1 à 5 étoile(s)**, et est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une demande de renouvellement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Ce référentiel est évolutif et la validité à 5 ans du classement permet aux meublés de tourisme de s'adapter progressivement aux nouvelles évolutions de la demande et du marché.

L'arrêté du 24 novembre 2021 est venu modifier les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme. Le référentiel passe ainsi de 112 à 133 critères. Il est plus exigeant et accorde une plus grande importance à l'offre de **prestations de services et de loisirs**, de **connectivité, d'information et de promotion numérique** et aux mesures en faveur du **développement durable**. De plus, il est accordé une attention toute particulière à la qualité intrinsèque du logement en matière de **propreté et de l'état d'entretien**. Les critères sont repartis en trois grands chapitres :

#### **Chapitre 1 : Equipements et aménagement :**

- surfaces (prérequis de 12m<sup>2</sup> hors sanitaire) ;
- aménagement général du logement (équipement électrique, pour le confort du client, mobilier, télévision et équipement hi-fi, téléphonie...) ;
- aménagement des chambres (literie, équipement et mobilier) ;
- équipement et aménagement des sanitaires et salles d'eau, de la cuisine ou du coin cuisine (appareils, vaisselle, matériel) ;
- environnement et aménagements extérieurs ;
- état et propreté des installations et des équipements.

#### **Chapitre 2 : Services aux clients :**

- qualité et fiabilité de l'information client ;
- services proposés.

### **Chapitre 3 : Accessibilité et développement durable :**

- accessibilité (information et sensibilisation, services) ;
- développement durable (mesures de réduction des consommations...).

Chaque critère comprend un certain nombre de points à caractère obligatoire et optionnel. Pour être classé, le meublé de tourisme doit obtenir un nombre de points « obligatoires » et un nombre de points « à la carte », selon la catégorie demandée. La combinaison des points « obligatoires » et « à la carte », est conçue pour prendre en compte l'identité de chaque meublé de tourisme et son positionnement commercial.

**Une résidence principale** peut être classée en tant que meublé de tourisme. Elle doit cependant respecter les prérequis et les critères de classement des meublés de tourisme.

## **2. Pourquoi se faire classer ?**

Si le classement n'est pas obligatoire, il est tout de même recommandé car il présente de nombreux avantages :

- le classement permet de bénéficier d'un regard extérieur quant à la qualité du logement. C'est le premier pas vers une démarche de qualité ;
- le référentiel est national et adapté aux standards internationaux. C'est donc un gage de qualité fiable pour les clients ;
- le classement permet de bénéficier d'une fiscalité plus intéressante (abattement de 50 % si le meublé de tourisme est classé avec un plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels, 30 % s'il n'est pas classé même s'il est labellisé avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels) ;
- il facilite la distribution des meublés de tourisme auprès des différents partenaires commerciaux ou promotionnels ;
- il permet une affiliation à l'ANCV (Association Nationale des Chèques Vacances) : Un mode de paiement sûr (pas d'impayé) et valorisant (11 millions de clients potentiels, 1,67 milliards d'€ émis pour le secteur du tourisme et des loisirs), une diffusion sur le site Internet et le guide des Chèques-vacances ;
- il permet l'application d'une taxe de séjour à taux fixe.

## **3. Procédure de classement**

La procédure de classement est la suivante :

**1.** Le propriétaire établit son diagnostic de classement selon les critères établis Référentiel en annexe ou sur le site [www.classement.atout-france.fr/](http://www.classement.atout-france.fr/).

**2.** Le propriétaire contacte un organisme de contrôle agréé ou accrédité pour le classement, en lui faisant parvenir un bon de commande / formulaire de demande de visite. La visite est payante et les tarifs sont fixés par chaque organisme.

Les organismes étant autorisés à contrôler les meublés de tourisme sont règlementés : ils peuvent être soit accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), ou bien être visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme.

- 3.** L'organisme réalise la visite d'inspection.
- 4.** Dans le mois qui suit l'inspection, un certificat de visite (rapport, grille de contrôle et proposition de décision de classement) vous est adressé.
- 5.** Le propriétaire dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ce certificat pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.