

Pour toutes les obligations réglementaires applicables aux hébergeurs touristiques, notamment les locations saisonnières et chambres d'hôte / chez l'habitant, vous trouverez ci-dessous quelques éléments de réponse. Une "boîte à outils" est également en préparation sur le site de l'Office de tourisme

Si vous souhaitez bénéficier de tout autre conseil personnalisé, il sera possible d'y répondre si vous êtes partenaire de l'Office de tourisme (Tarif partenaire à l'année : 50 €).

Pour les questions relatives à la réforme, vous trouverez ci-dessous des éléments de réponse. L'ensemble de textes et des obligations relatives à la réforme sont également disponible sur <https://cotelub.taxesejour.fr>

Dans quelles conditions la déclaration en Mairie est obligatoire ?

Obligatoire, sauf si le logement constitue la résidence principale du loueur (occupation du meublé sur 8 mois minimum par an).

Obligatoire pour tout habitant, qui offre en location une ou plusieurs chambres meublées chez lui pour accueillir des touristes.

Quels sont les éléments à mentionner dans le registre du loueur ?

En tant que logeur vous devez tenir un registre du logeur (état récapitulatif des locations) par logement. Vous trouverez un modèle ici : <https://cotelub.taxesejour.fr>

Ce document précise notamment : le nombre de personnes hébergées, le nombre de nuitées correspondantes, le montant de la taxe perçue, les motifs d'exonération, ...

Doit-on avoir une assurance particulière lorsqu'on loue sa résidence ?

Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, certaines précautions sont à prendre lors de la mise en location, telles que : veiller à ce que votre compagnie d'assurance couvre les dommages qui pourraient être causés par les vacanciers.

La déclaration à l'INSEE est-elle obligatoire ?

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee lorsque vous louez votre meublé. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant : [Cerfa n° 11921*04](#) Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee.

Comment déclarer ses impôts ?

Pour les loueurs non professionnels : Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Afin de pouvoir déclarer vos revenus tirés de la location meublée, vous devez déposer une déclaration n° 2042-C-PRO, complémentaire à votre déclaration de revenus (n° 2042).

En fonction des revenus locatifs dégagés, vous pouvez choisir entre un régime micro-BIC et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de bénéfice réel.

Revenus exonérés : Si vous louez ou sous-louez une partie de votre habitation principale, les revenus de la location sont exonérés dans les 3 cas suivants :

- Les pièces sont louées comme chambres d'hôte à des personnes n'y élisant pas domicile et vos revenus tirés de la location ne dépassent pas 760 € par an.
- Les pièces louées constituent pour le locataire (ou sous-locataire) en meublé sa résidence principale et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables

- Les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier et le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

À noter : Si vous faites appel à une plate-forme internet pour la mise en location de votre logement, elle doit vous fournir, en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions que vous avez opérées par son intermédiaire depuis un an. Cette obligation s'applique pour les transactions effectuées à partir du 1er juillet 2016. En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises. Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt. Plus d'infos :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042/2018/2042_2296.pdf

Doit-on verser des cotisations sociales ?

Si vous louez un bien en meublé à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée (à la journée, à la semaine ou au mois) et n'y élisant pas domicile, vous devez payer des cotisations sociales si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €. Si vos recettes ne dépassent pas 82 800 €, vous pouvez choisir de vous affilier au régime général de la sécurité sociale. Plus d'infos :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/je-donne-un-bien-en-location-fois-je-payer-des-prelevements-sociaux>

A quoi sert une fiche 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 hôteliers, les exploitants de villages et maisons familiales de vacances, de résidences et villages résidentiels de tourisme, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, les exploitants de terrains de camping, caravanage et autres terrains aménagés sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger, 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.

La taxe de séjour risque de décourager les clients potentiels

Cette taxe est entièrement utilisée pour le développement et la promotion du tourisme. Cette manne permet de créer ou entretenir certaines infrastructures (aménagement de pistes cyclable, de chemins de randonnées, organisation de d'événements culturels...).

Pourquoi avoir créé cette taxe ?

Afin de pouvoir financer le développement et la promotion touristique sans à avoir à empiéter sur le budget petite enfance ou troisième âge de la collectivité. C'est une taxe qui est payée par les personnes extérieures au territoire et non par les habitants. Cette taxe créée en 1905 en France existe dans toutes les destinations touristiques en Europe et dans le monde.

Quel est l'intérêt de la promotion du tourisme ?

Donner envie de venir visiter notre territoire et remplir vos hébergements.

Quelles sont les modalités de la procédure d'enregistrement ?

En 2016, l'article 51 de la loi pour la république numérique (dite loi Lemaire), a renforcé l'obligation déclarative des meublés de tourisme et autorise les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable, à rendre obligatoire l'enregistrement des locations de meublé même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur. Dans ces communes cette procédure remplace le CERFA.

Quelles sont les obligations des opérateurs numériques ?

En parallèle, la loi sur la république numérique art 51 renforce les obligations des intermédiaires de commercialisation des offres qui doivent :

- Informer les loueurs,
- Publier le n° d'enregistrement,
- Contrôler les durées de location dans les résidences principales et en informer les mairies

Le manquement à ces obligations est passible de sanctions.

[L'article L324-2-1 du code du tourisme dont le 1^{er} alinéa est issu de la loi ALUR](#)

Le changement d'usage des locaux d'habitation

Les dispositions relatives à la réglementation du changement d'usage visent à protéger les locaux d'habitation et relèvent du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Depuis l'ordonnance de 2005, le CCH prévoit, dans certaines zones, que le changement d'usage des logements d'habitation peut être soumis à une autorisation préalable administrative préfectorale.

En 2009 cette procédure a été renforcée et, dans certaines zones où l'offre en logement est insuffisante, elle relève désormais de la compétence de l'EPCI ou de la commune. L'art 631-7 du CCH a été modifié et complété comme suit :

1. **Dans les villes de plus de 200 000 habitants + les communes de la petite couronne parisienne**, la procédure d'autorisation de changement d'usage est obligatoire. La ville doit cependant fixer par décision du conseil municipal les conditions de sa mise en œuvre. Les articles 631-7-1 à L 631-9 définissent les modalités de mise en œuvre de cette procédure de changement d'usage des locaux d'habitation qui n'est pas spécifique aux meublés de tourisme. Mais la loi ALUR, du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové », dans son art 16, clarifie les règles et apporte des précisions spécifiques à l'usage en meublé de tourisme. Elle précise que **la location d'un local d'habitation en meublé de tourisme constitue (de fait) un changement d'usage**. Elle crée un **régime spécifique d'autorisation temporaire pour les meublés de tourisme** mais elle en exclut les locations de courte durée dans la résidence principale du loueur.
2. Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (zones tendues), la procédure d'autorisation de changement d'usage peut être mise en place sur décision de l'EPCI compétent en matière de PLUI ou à défaut du maire (art L 631-9).
3. **Pour les autres communes, le maire garde toutefois la possibilité de demander au préfet de règlementer les changements d'usage par voie d'arrêté**

Quel est l'impact sur la fiscalité ?

La procédure d'autorisation n'a pas d'impact sur la fiscalité des meublés de tourisme qui reste inchangée, que le changement d'usage soit soumis à autorisation ou pas. Les loueurs de meublés sont redevables de l'impôt sur le revenu, de la CFE ou de la Taxe d'habitation et doivent collecter la taxe de séjour dans les communes l'ayant mise en place.

1) CFE ou taxe d'habitation ?

Les loueurs de meublés, même non professionnels, sont en principe redevables de la CFE. Mais sont exonérés :

- Les meublés classés situés dans l'habitation personnelle* du loueur
- Les autres meublés situés dans l'habitation personnelle* du loueur

**Habitation personnelle : tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location.*

En lieu et place de la **CFE** ces loueurs exonérés sont alors redevables de la **taxe d'habitation**. Chaque collectivité peut par délibération décider de mettre fin à cette exonération pour une ou plusieurs, voire l'ensemble des catégories de meublés. Mais dans les faits les loueurs de meublés sont assez souvent exonérés de la CFE et acquittent la taxe d'habitation. Les meublés qui ne sont pas des habitations personnelles sont exclus du bénéfice des exonérations CFE. Par contre ils sont exonérés de taxe d'habitation (art 1459 du code général des impôts).

2) Impôts sur le revenu dans le cadre de la déclaration de revenus

- a. Recettes annuelles inférieures à 32 900€ : régime des micro BIC ou régime réel

b. Recettes supérieure à 32 900€ : régime réel.

SYNTHESE

Le n° d'enregistrement vise à renforcer les obligations déclaratives des loueurs dans les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation.

Le fait de louer un local d'habitation en meublé de tourisme constitue de fait un changement d'usage. Ce changement est soumis à autorisation dans certaines communes désireuses de maîtriser leur parc de logement, mais pas partout.

Le télé-enregistrement est de fait conditionné à l'existence de cette procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation.

- Obligatoire dans les villes de + de 200 000 habitants et petite couronne parisienne
- Possible dans les zones tendues sur décision de la collectivité (Commune ou EPCI)
- Après arrêté préfectoral, sur demande (argumentée) du maire dans les autres communes

Les loueurs qui ne respectent pas ces procédures sont passibles de sanctions.

Il se substitue à la déclaration en mairie (CERFA). Mais le CERFA continue à s'appliquer dans les communes n'ayant pas souhaité mettre en place l'autorisation préalable de changement d'usage.

Les intermédiaires numériques ont des obligations d'information des loueurs sur les procédures d'autorisation de changement d'usage, et d'enregistrement. Ils doivent aussi publier le n° d'enregistrement et contrôler les durées de location pour les habitations principales et en informer les mairies.

En cas de manquement à ces obligations ils sont passibles de sanction.

La procédure d'autorisation préalable n'a pas d'impact sur le régime fiscal applicable aux meublés de tourisme.

Tous les meublés de tourisme, qu'ils soient soumis à autorisation préalable ou non, relèvent du régime fiscal des meublés de tourisme et doivent s'acquitter de l'impôt sur le revenu (micro BIC ou Réel), la CFE ou la Taxe d'habitation (Selon qu'il s'agit d'une habitation personnelle ou pas) et doivent collecter la taxe de séjour.

Cependant il faut noter que l'enregistrement intéresse de nombreuses communes situées en zone touristique car ce nouveau dispositif leur permettrait d'avoir une connaissance précise de leur parc résidentiel affecté à l'hébergement touristique et de contrôler plus facilement le respect des différentes obligations à la charge des loueurs. Reste à savoir quelle position adopteront les préfetures en réponse aux demandes des maires de mettre en place l'autorisation préalable temporaire dans leur commune.