



MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

GUIDE PROPRIÉTAIRE

# La location de meublés de tourisme



AVRIL 2022

Vous êtes propriétaire et souhaitez louer votre bien en tant que meublé de tourisme ; comment vous y retrouver dans le méandre des situations locales et vous assurer de la légalité de votre mise en location ? Vous trouverez ici les principales informations indispensables à connaître pour mener à bien votre projet.

## Sommaire



p.3

**Meublés de tourisme, de quoi parle-t-on ?**

p.3

**Quelles sont les règles applicables dans ma commune ?**

p.3

**Résidence principale ou secondaire ?**

p.4

**Comment louer mon bien en meublé de tourisme ?**

p.6

**Comment déclarer mes revenus issus de la location d'un meublé de tourisme ?**

p.7

**Suis-je responsable du paiement de la taxe de séjour ?**

p.7

**Comment lutter contre les nuisances vis-à-vis du voisinage ?**

p.7

**Quelles sont les sanctions encourues en cas de non-respect de mes obligations ?**

## **Meublés de tourisme, de quoi parle-t-on ?**

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, que vous proposez à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme, comme le ferait un hôtelier (voir ci-dessous), mais cela reste facultatif.

Votre meublé de tourisme se distingue des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'il ne comporte ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.



### **Attention**

➤ Les meublés de tourisme ne comprennent ni les chambres chez l'habitant, ni les locations en bail mobilité.

## **Quelles sont les règles applicables dans ma commune ?**

Les règles applicables varient selon les communes, soit en raison de sa taille, soit en raison des choix de la municipalité pour réguler la location de meublés de tourisme sur son territoire. **Dans tous les cas, renseignez-vous auprès de la commune où se situe le bien que vous souhaitez louer afin de connaître les règles applicables.**

## **Résidence principale ou secondaire : quelles différences ?**

**Les règles applicables à un meublé de tourisme sont différentes selon que celui-ci constitue, ou non, une résidence principale.**

Pour l'ensemble de la réglementation relative aux meublés de tourisme, votre résidence principale correspond au logement que vous occupez au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Or, les périodes de location comme meublé de tourisme ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation. Aussi, **si vous louez votre logement plus de 120 jours (quatre mois) dans l'année civile, il ne peut être considéré comme une résidence principale.**





## Comment louer mon bien en meublé de tourisme ?

JE METS  
EN LOCATION  
**MA RÉSIDENCE  
PRINCIPALE**

JE METS  
EN LOCATION  
**MA RÉSIDENCE  
SECONDAIRE**

JE METS  
EN LOCATION  
**UN LOCAL  
COMMERCIAL**

**Je suis propriétaire d'un appartement. Dois-je obtenir l'autorisation des autres copropriétaires de mon immeuble ?**

Certaines règles contenues dans les règlements de copropriété, notamment celles relatives à la finalité de l'immeuble ou au type d'occupation, peuvent faire obstacle à ce qu'un logement soit utilisé sous la forme d'un meublé de tourisme. Référez-vous au règlement de copropriété, le cas échéant en contactant le syndic de la copropriété.

**Dans quel cas dois-je demander le changement d'usage de mon bien ?**

Du point de vue de l'usage, les meublés de tourisme ne sont pas des logements, à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an. L'autorisation de changement d'usage est obligatoire pour les logements situés dans une commune de plus de 200 000 habitants, mais aussi les communes des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94). Cette autorisation peut être rendue obligatoire dans d'autres communes par décision du conseil municipal ou de la communauté de communes.

**Pour effectuer votre demande de changement d'usage, vous devez retirer un formulaire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé l'immeuble concerné.**

**Dans quel cas dois-je obtenir un numéro d'enregistrement préalable ?**

Il appartient à chaque commune où s'applique la procédure de changement d'usage de décider, ou non, d'imposer également l'obtention d'un numéro d'enregistrement préalable à toute location d'un meublé de tourisme. Les communes qui ont fait ce choix ont mis en place un téléservice, sur lequel le numéro d'enregistrement est délivré automatiquement. **Ce numéro d'enregistrement unique (un par local loué), doit ensuite figurer obligatoirement sur votre annonce de mise en location.**

**Est-ce que je dois obtenir un classement de mon meublé de tourisme ?**

Non, le classement d'un meublé de tourisme n'est pas obligatoire. À l'instar du classement des autres hébergements touristiques, il a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Il constitue pour vous un outil de commercialisation. Enfin, il vous permet de bénéficier de certains avantages fiscaux (abattement forfaitaire de 71 % sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises, exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière). Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et a une validité de 5 ans. [www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme](http://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme)

|  | JE METS<br>EN LOCATION<br><b>MA RÉSIDENCE<br/>PRINCIPALE</b>  | JE METS<br>EN LOCATION<br><b>MA RÉSIDENCE<br/>SECONDAIRE</b>   | JE METS<br>EN LOCATION<br><b>UN LOCAL<br/>COMMERCIAL</b>  |
|--|---|--|---|
| <b>Est-il nécessaire de faire une déclaration préalable avant de louer un meublé de tourisme ?</b> | <b>MA COMMUNE N'APPLIQUE PAS LE CHANGEMENT D'USAGE</b><br>Pas de déclaration nécessaire.  | Je dois faire une déclaration préalable auprès de la mairie.   | Je dois faire une déclaration préalable auprès de la mairie.  |
|  | <b>MA COMMUNE APPLIQUE LE CHANGEMENT D'USAGE, MAIS PAS LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT</b><br>Pas de déclaration nécessaire.   | Je dois faire une déclaration préalable et obtenir une autorisation préalable de changement d'usage.   | Je dois faire une déclaration préalable auprès de la mairie.  |
|  | <b>MA COMMUNE APPLIQUE LE CHANGEMENT D'USAGE ET LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT</b><br>Je dois obtenir préalablement un numéro d'enregistrement via le téléservice mis en place par la commune.  | Je dois obtenir préalablement un numéro d'enregistrement via le téléservice mis en place par la commune et obtenir une autorisation préalable de changement d'usage. | Je dois obtenir au préalable un numéro d'enregistrement via le téléservice mis en place par la commune, et, dans certaines communes, obtenir une autorisation de location de mon local commercial comme meublé de tourisme. |
| <b>Suis-je limité dans la capacité à louer mon bien ?</b>  | La durée de location de ma résidence principale est limitée à 120 nuitées au maximum par année civile (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).   |  | En principe, la location d'un local commercial comme meublé de tourisme est libre, sans limite de durée.  |
| <b>Si je suis locataire, dois-je obtenir une autorisation du propriétaire de mon logement ?</b>    | La location comme meublé de tourisme d'un logement lorsqu'on en est soi-même locataire est assimilée à de la sous-location. Aussi, avant d'effectuer une telle location, il vous appartient d'obtenir l'autorisation de votre propriétaire ou de s'assurer que la sous-location n'est pas explicitement interdite par le bail.<br>La location d'un logement social comme meublé de tourisme est, elle, interdite dans tous les cas. |  |   |



## Qu'est-ce que la compensation ?

Dans les communes qui appliquent la procédure de changement d'usage, l'obtention d'une autorisation peut être soumise à compensation. Dans ce cas, il appartient à la commune de fixer les conditions de cette compensation.

- Il peut s'agir d'une compensation au réel, par laquelle la personne qui transforme un logement en meublé de tourisme transforme simultanément un local commercial en logement (la commune peut fixer les caractéristiques et la localisation du local transformé).
- Il peut également s'agir d'une compensation via l'achat de droits de commercialité, c'est-à-dire que la personne voulant transformer un logement en meublé de tourisme peut payer une autre personne pour qu'elle transforme un local commercial en logement.

La mise en œuvre de la compensation permet de maintenir la possibilité d'installer des meublés de tourisme dans d'anciens logements, tout en garantissant que cette installation ne se fera pas au détriment de la quantité et de la qualité des logements disponibles pour la population permanente.

## Comment déclarer mes revenus issus de la location d'un meublé de tourisme ?

Le régime de location dépend de votre statut, professionnel ou non.

### JE DÉCLARE MES RECETTES À L'ADMINISTRATION FISCALE DANS LE CADRE DE MA DÉCLARATION DE REVENUS

MES RECETTES ANNUELLES SONT  
**INFÉRIEURES**  
À 72 600 €

MES RECETTES ANNUELLES SONT  
**SUPÉRIEURES**  
À 72 600 €

J'ai le choix entre 2 régimes fiscaux.

#### 1/ Le régime dit micro BIC, le plus simple et le plus adapté aux activités occasionnelles.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C pro.
- Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 50% de mes recettes (abattement pour frais automatique de 50%).

Comme l'abattement minimal est de 305 €, si mes recettes sont inférieures à 305 €, je ne payerai aucun impôt. Si je remplis les conditions de ressources et si j'ai opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire, je porte alors les recettes sur la déclaration n° 2042 C pro.

#### 2/ Le régime réel.

voir ci-contre

Bon à savoir : je n'ai pas de TVA à payer.

#### Je suis automatiquement soumis au régime réel, le régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration professionnelle n° 2031-SD.
- Je peux déduire l'ensemble de mes charges pour leur montant exact en les portant sur la même déclaration.
- Si mes recettes dépassent 85 800 € et que je réalise plusieurs prestations para-hôtelières, je dois facturer de la TVA, mais je pourrai aussi déduire la TVA payée sur mes achats et mes frais.



#### À noter

Les locations saisonnières d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale qui n'excèdent pas 760 € par an sont exonérées et ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu. Au-delà de ce montant, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu.

Plus d'infos sur : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

## **Suis-je responsable du paiement de la taxe de séjour ?**

Dans la majorité des cas, c'est la plateforme de location qui collecte directement la taxe de séjour et la reverse à la collectivité à qui elle revient. Rapprochez-vous de la plateforme de mise en location pour en savoir plus.

Pour toutes informations complémentaires, consultez le guide pratique de la direction générale des entreprises sur : [www.entreprises.gouv.fr](http://www.entreprises.gouv.fr)

## **Quelles sont les sanctions encourues en cas de non-respect de mes obligations ?**

Le non-respect de la réglementation sur les meublés de tourisme est passible d'amendes civiles pouvant aller jusqu'à :

- 50 000 € par local qui ne respecte pas la procédure de changement d'usage, assortis le cas échéant de 1 000 € d'astreinte par jour et par mètre carré jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation ;
- 5 000 € en cas de défaut de numéro d'enregistrement dans les communes où celui-ci est obligatoire ;
- 10 000 € en cas de location, dans les communes concernées, d'un logement déclaré comme résidence principale pour une durée excédant 120 jours par année civile ;
- 25 000 € en cas de location d'un local commercial comme meublé de tourisme sans avoir obtenu l'autorisation nécessaire dans les communes où celle-ci est obligatoire.

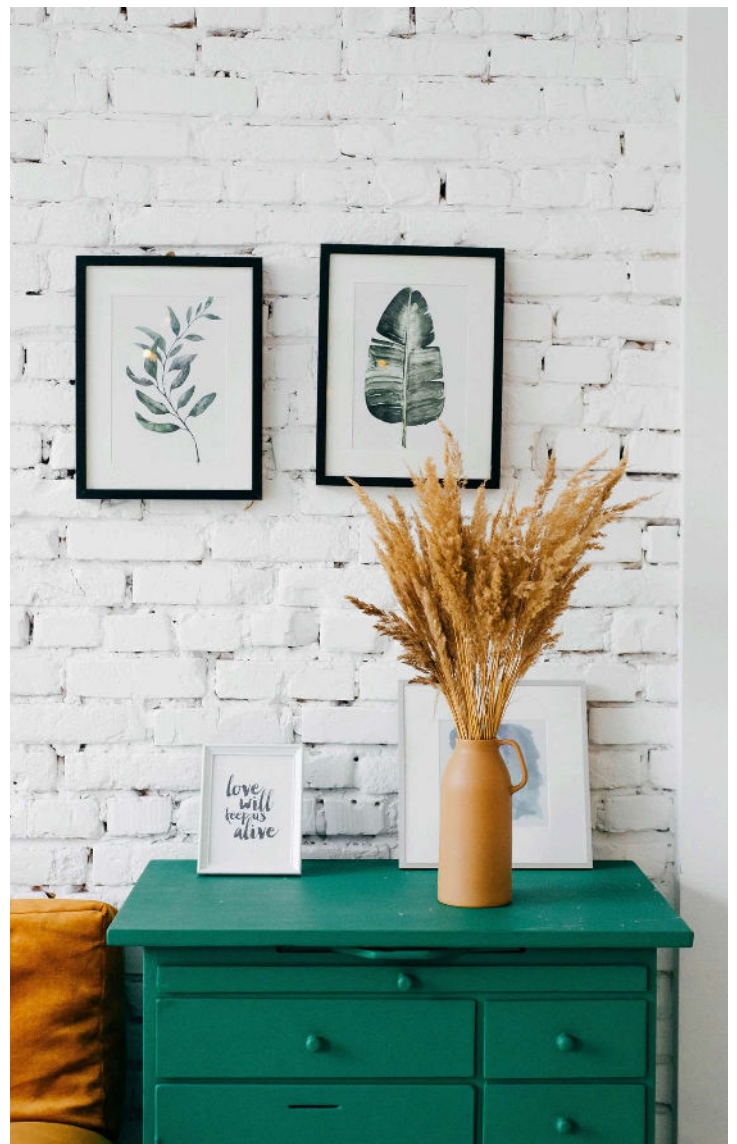
## **Comment lutter contre les nuisances vis-à-vis de mon voisinage ?**

Les personnes hébergées dans des locaux que vous louez sont tenues de respecter les mêmes règles que les habitants permanents, y compris la réglementation locale ou le règlement de copropriété.

Aussi, afin d'assurer la tranquillité de tous les habitants, il est vivement recommandé :

- de rappeler l'ensemble des règles applicables aux personnes que vous hébergez ;
- de laisser un numéro de contact à vos voisins, afin qu'ils puissent vous signaler d'éventuelles nuisances.

De nombreuses plateformes désactivent désormais les comptes des loueurs pour lesquels des nuisances répétées sont signalées.



GUIDES PROPRIÉTAIRE

**Pour en savoir plus  
sur les différentes aides  
dont vous pouvez bénéficier,  
consultez nos guides propriétaires**



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*