Meublé de tourisme

Meublé de tourisme

C'est un hébergement individuel de type villas, appartements, studios **meublés** proposé à la location.

Il est loué à l'usage **exclusif** d'un locataire **de passage** à la journée, à la semaine ou au mois.

Le locataire n'y élit pas domicile.

La durée maximale de location ne peut excéder 90 jours consécutifs à un même client. (article D. 324-1 du code du tourisme).

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter : des meubles, une literie, une gazinière ou plaques chauffantes, un réfrigérateur, des ustensiles de cuisine ...

Le gouvernement publie un **guide de recommandations** pour les propriétaires qui reprend les informations utiles pour un propriétaire.

points essentiels à retenir

autorisation préalable de mise en location

Des dispositions concernant l'autorisation préalable de mise en location peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

Elle est appliquée après une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

Les propriétaires doivent donc s'informer auprès de leur intercommunalité ou mairie sur les dispositions mises en place sur leur territoire. La commune ou l'intercommunalité demandera dans ce cas au propriétaire de remplir le **formulaire d'autorisation** préalable de mise en location.

Ville de Perpignan : se renseigner auprès de la mairie de Perpignan qui a instauré **des autorisations de louer** sur certains quartiers de la ville.

équipements de plein-air proposés dans un meublé de tourisme

Un meublé proposant des équipements de loisirs comme portique, balançoires ou un trampoline, doit proposer des équipements avec les normes en vigueur, mais aussi veiller à ce que l'équipement soit sécurisé (bon arrimage au sol) et bien monté.

De la même manière, pour le prêt ou la location de vélo: l'équipement doit posséder le marquage CE, avoir les dispositifs d'éclairage, d'avertisseur sonore. En cas de location, la signature d'un contrat de location est recommandée.

Les piscines ou bains à remous : la **réglementation** a changé en 2022 (décret du 26 mai 2021) : les piscines des meublés de tourisme relèvent désormais de la réglementation des piscines familiales si l'usage est unifamilial.

déclaration du meublé de tourisme

Cette déclaration ne sera pas à faire si le propriétaire occupe lui-même le meublé au moins 8 mois par an et ne le loue qu'occasionnellement.

Qu'il soit classé ou pas, le meublé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Un formulaire (**Cerfa**) permet de déclarer le ou les meublés en mairie. Il contient en dernière page le récépissé de la déclaration que la mairie remettra ensuite au propriétaire après enregistrement. En principe, toutes les mairies utilisent ce formulaire.).

De plus en plus la déclaration en ligne est aussi possible si la mairie a mis en place le téléservice **ici.**

délivrance d'un numéro de déclaration

La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés composés :

- du code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- d'un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- d'une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Il sera demandé par les plateformes digitales de locations.

le classement

Le classement du meublé de tourisme, une reconnaissance officielle de qualité et un gage de qualité pour les clients. Renseignez-vous sur le classement ***ici*** !

les principaux labels qualités : gites de france, clévacances

Je me renseigne ***ici***

impôts et taxes

déclaration auprès des impôts

Il s'agit d'une **formalité gratuite** permettant de demander votre inscription au répertoire Siren et obtenir votre numéro SIRET qui sera attribué par l'Insee.

Pour toutes questions particulières au sujet des impôts, s'adresser directement à votre centre des impôts.

Comment déclarer mes revenus issus de la location meublée en ligne ***ici***

Il n'existe pas de service dédié sur les meublés de tourisme dans les Pyrénées-Orientales.

≈ **Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée** ≈ **Doit-on verser des cotisations sociales pour la mise en location d'un meublé** ?

A savoir : Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025)

→ *Pour l'imposition des revenus perçus en 2024,* l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ». Cela neutraliserait le régime passé « par erreur » fin 2023 que le gouvernement avait contourné via une note finalement annulée par le Conseil d'Etat.
On reste donc sur les règles appliquées avant soit :
• Pour les meublés classés, un abattement de 71% avec un plafond à 188700 euros par an
• Pour les meublés non classés, un abattement de 50% avec un plafond à 77700 euros par an

→ *Pour les revenus à percevoir en 2025* (à déclarer en 2026) :
• L'abattement dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme classés passe de 71 % à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 euros.
• Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement passera de 50 % à 30 % avec un plafond à 15 000 euros.

taxe d'habitation et taxe foncière

Les propriétaires sont soumis de manière générale aux taxes d'habitation et foncière. Des **dispositions particulières** existent si le bien se situe en **ZRR** (Zone de Revitalisation Rurale).

taxe de séjour

La taxe de séjour est un impôt payé par le client, collecté par le propriétaire ou son intermédiaire numérique (voir plus bas) qui le reverse à la collectivité. La collecte de la taxe de séjour revêt un caractère **obligatoire**. Si elle est perçue au réel : le propriétaire doit tenir un état pour la taxe au réel.

L'information peut être prise auprès de votre commune ou votre intercommunalité sur le dispositif appliqué sur le territoire ainsi que sur le **site.**

cotisations sociales

Le propriétaire doit vérifier s'il n'est pas soumis à l'obligation de versement de cotisations sociales. Pour cela, une information est donnée sur le **site** du service public.

Déclaration CFE (centre de formalités des entreprises)

→ Activité civile : à ce jour pas d'enregistrement au CFE.

→ Activité commerciale (loueurs en meublés professionnel) ou activité agricole (en loueur non meublé non professionnel). Déclaration ***ici*.**

différents modes de location

Location directe du meublé de tourisme

Disposer d'un contrat de location comportant un descriptif complet, assurance, gestion des réservations et annulation, caution, état des lieux.. tout un dispositif est à mettre en œuvre pour faire de la location directe ... **plus d'informations.**

Location par intermédiaire, des échelles de service différentes

- ***Les agences immobilières*** : proposent la signature d'un mandat de gestion locative avec le propriétaire sur lequel tous les éléments concernant la conformité de la location et les enregistrements obligatoires sont vérifiés par l'agence avant la mise en location. Elles se chargent ensuite « à la place du propriétaire » de toutes les tâches concernant les gestions de réservation, plannings, contrats de location, gestion des annulations, caution, taxes de séjour, inventaire arrivée et départ, remise des clés au locataire, services de ménage de fin de séjour.. maintenance du logement. Elles sont aussi des conseils avisés sur la gestion locative, connaissent leur marché local et les clientèles.
- ***Les intermédiaires numériques ou plateformes digitales de location*** *:* (AirBnb, Abritel, Booking, le Bon Coin, Office de Tourisme...) sont des intermédiaires de locations (réservation en ligne, paiement et reversement de location, gestion des plannings, des annulations, perçoivent et reversent de la taxe de séjour). Encouragés par l'Etat, ces intermédiaires sont de plus en plus vigilants sur la conformité des logements mis en ligne et respect des règles spécifiques.
- ***Les conciergeries*** **:** le métier de conciergerie n'est pas encore réglementé, il ne requiert donc pas de diplômes spécifiques. Ce sont des entreprises d'assistance personnelle. Certaines proposent des prestations de services pour se charger de la remise des clés et de petites prestations pour le compte du propriétaire.

Promotion des locations meublées

Les différentes promotions

- **Sur le site internet de l'ADT des Pyrénées-Orientales :** les meublés de tourisme classés et /ou labellisés Gites de France et Clévacances sont promu par l'ADT des Pyrénées-Orientales sur son site internet grand public de manière gratuite et sous condition que leurs données soient complètes (nom, descriptif, dates d'accueil, tarifs, photos libres de droit).
- **Via votre Office de Tourisme** : selon les Offices de Tourisme, la promotion des locations meublées est soumise à adhésion annuelle. Elle donne lieu le plus souvent à une publication internet et à des publications papier. Certains Offices de Tourisme agréés pour le classement des meublés de tourisme apportent également un conseil aux propriétaires et porteurs de projet.
- **Sur le site internet du Comité Régional du Tourisme Occitanie :** appliquant les mêmes règles que celles de l'ADT des Pyrénées-Orientales.

s'informer

L'UNPLV (l'Union Nationale pour la Promotion et le développement de la Location de Vacances) : une information continue sur les locations de meublés de tourisme et les partenaires intermédiaires de la

location de vacances.

votre contact : Murielle Bonzoms

04 68 53 73 25

murielle.bonzoms@adt66.com

ADT des Pyrénées-Orientales - 2 Boulevard des Pyrénées - 66005 Perpignan France
info@adt66.com +33 (0) 4 68 51 52 53