



GUIDE DÉMARRAGE LOCATION COURTE DURÉE



Qu'est ce que la location saisonnière ?

Bienvenue dans le monde de la location saisonnière.

La location saisonnière est définie par la loi du 2 janvier 1970, aussi appelée « loi Hoguet ».

Ce terme désigne les situations dans lesquelles un contrat de location est conclu pour une durée courte, soit un maximum de 90 jours consécutifs pour un même locataire, sans possibilité de renouvellement du bail.

En location saisonnière, il est donc possible de louer à la journée, à la semaine, ou au mois, tant que cette limite n'est pas franchie.

Le contrat conclu à cette occasion est appelé un « bail saisonnier »

LES MEUBLÉS DE TOURISME

L'article L.324-1-1 du Code du tourisme, indique que « les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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 ».

Tant que votre locataire en a l'usage exclusif pendant la période de réservation, un meublé de tourisme peut-être soit :



Un logement que vous avez acquis dans le cadre d'un investissement locatif en vue de pratiquer la location de courte durée



Votre résidence secondaire



Une dépendance ou une chambre de votre résidence principale



Votre résidence principale lorsque vous ne vous y trouvez pas

LES MEUBLÉS DE TOURISME

La résidence principale :

Il est tout à fait possible de louer sa résidence principale en vertu d'un bail de location saisonnière, en la louant en totalité, ou en partie.

La location de la totalité de votre résidence principale

Dans cette situation, vous louez votre résidence principale lorsque vous n'y séjournez pas.

Attention, ce mode de location est soumis à un maximum de 120 jours de location par an.

Cette limite est issue de la définition même de la résidence principale, qui est le lieu dans lequel vous résidez au moins 8 mois par an, les 120 jours de location correspondant donc aux 4 mois de l'année restants.

Les chambres d'hôtes

Pour obtenir la qualification de chambre d'hôtes, plusieurs conditions sont à remplir :



Le linge de maison doit être inclus dans le prix de la nuitée



Les voyageurs doivent disposer d'un accès à une douche et wc



Le petit déjeuner est fourni



L'accueil est effectué par le propriétaire des lieux

Attention ! une activité de chambre d'hôte est limitée à **5 chambres** et un **maximum de 15 locataires simultanés**

LES MEUBLÉS DE TOURISME

COMMENT SAVOIR SI JE LOUE UNE DÉPENDANCE OU UNE PARTIE DE MA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

Une dépendance désigne une partie d'une propriété qui est séparée de la résidence principale. Elle doit donc, à ce titre, disposer d'un accès séparé de celui de votre résidence principale. Ainsi, une petite maison ou un studio dont vous disposez dans votre jardin peuvent être considérés comme une dépendance, de même qu'un grenier aménagé. Aménager une dépendance peut donc être une bonne initiative si vous disposez d'un local déjà existant sur le terrain de votre résidence principale

La location d'une partie de votre résidence principale

Si vous avez une chambre inoccupée dans votre résidence principale, vous pouvez choisir de la louer en vertu d'un bail de location saisonnière. De plus, puisqu'il ne s'agit que de la location d'une partie de votre résidence principale, et donc que vous continuez à y habiter en parallèle, **il n'existe aucune limitation du nombre de jours de location** dans une année civile.

Le cas de la sous-location

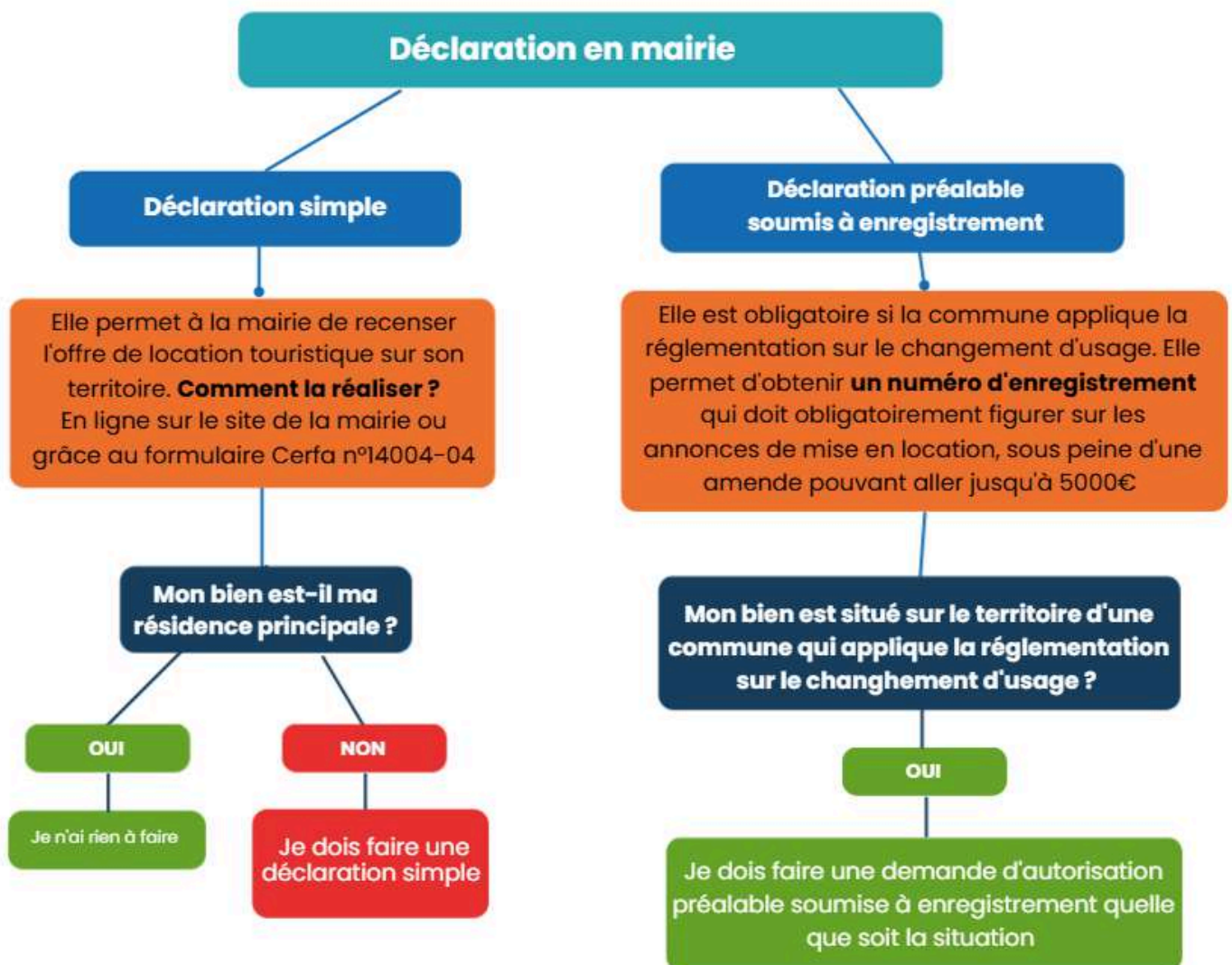
Toute personne a l'opportunité de louer sa résidence principale, qu'il en soit propriétaire ou locataire. Toutefois, dans le cas d'une sous-location, il est impératif de recueillir l'accord écrit du bailleur, qui doit porter sur la sous-location et son prix, qui ne peut en aucun cas être plus élevé que le loyer dont le locataire principal s'acquitte

LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET FISCALES EN LOCATION COURTE DURÉE

La location saisonnière impose, selon les situations, de s'affranchir de certaines démarches administratives auprès des communes, dont la nature et le nombre varient en fonction de la nature du bien loué et de sa localisation.

LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Avant l'entrée en vigueur de la loi «Le Meur», vous deviez déclarer votre location saisonnière à la mairie du lieu où elle se trouve. Il existait deux types de déclaration :



LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET FISCALES EN LOCATION COURTE DURÉE



Avec l'entrée en vigueur de la loi «**Le Meur**», toute mise en location d'un bien sur la courte durée doit maintenant faire l'objet d'une déclaration préalable qui s'opère par le biais d'un téléservice national de déclaration.

L'autorisation de changement d'usage

Comment obtenir une autorisation de changement d'usage ?

Vous devrez prendre contact avec le service d'urbanisme de la mairie où se situe le logement, qui vous délivrera un de ces deux types d'autorisations.

Où s'applique la réglementation sur le changement d'usage ?

En vertu de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, cette réglementation s'applique dans toutes les villes de plus de 200 000 habitants (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier), ainsi que dans les départements des Hauts de Seine, de Seine Saint-Denis et du Val de Marne.

Elle peut également être en vigueur dans n'importe quelle commune située en zone tendue si son application a été votée par le conseil municipal ou la communauté de communes.

Qui doit obtenir une autorisation de changement d'usage ?

Si vous louez votre résidence principale, vous n'avez pas besoin d'obtenir une autorisation de changement d'usage. Si, au contraire, vous louez un logement autre que votre résidence principale, vous devrez obtenir une autorisation si vous entendez conclure plus d'un contrat de location de courte durée dans l'année, sous peine d'une amende pouvant aller jusqu'à **50 000 €**.

LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET FISCALES EN LOCATION COURTE DURÉE



L'enregistrement de l'activité de location saisonnière

L'immatriculation est obligatoire pour tout loueur en meublé, et cela quelle que soit la nature du bien loué, ainsi que le nombre de mise en location, et même si l'activité ne concerne que la location d'une chambre dans sa résidence principale. L'immatriculation permet d'obtenir **un numéro SIRET** pour votre activité de loueur meublé non professionnel (LMNP), qui sera le statut dont vous relèverez par défaut, et que vous conserverez tant que vous en remplissez les conditions. Pour s'immatriculer, il convient de se rendre sur le site de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) dans les 15 jours qui suivent le début l'activité.

Retrouvez un guide complet pour vous aider à vous immatriculer sur le site de l'INPI :

https://www.jedeclaremonmeuble.com/declaration-debut-activite-location-meuble-immatriculation/?utm_source=guide-loc-saisonniere.

Les meublés de Tourisme :

<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-meubles-de-tourisme>

Déclaration de son meublé de Tourisme :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Loi LEMEUR publiée au JO le 20 Novembre 2024 et applicable depuis le 1er Janvier 2025 :

<https://www.vie-publique.fr/loi/292100-loi-du-19-novembre-2024-airbnb-desequilibres-du-marche-locatif-le-meur>

Bail Mobilité : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET FISCALES EN LOCATION COURTE DURÉE



Le choix du régime fiscal en location saisonnière

Le régime micro-Bic

Le régime micro-BIC se caractérise **par le mécanisme de l'abattement forfaitaire**. Cela veut dire que le calcul de l'imposition sera réalisé sur la base du montant des recettes annuelles brutes diminuées d'un abattement, dont le taux varie en fonction du type de location pratiquée.

La loi «**Le Meur**» fixe le taux d'abattement pour la location saisonnière de meublés de tourisme non classés à 30%, et à 50% pour les meublés de tourisme classés.

Les formalités déclaratives pour ce régime sont donc très simples puisqu'il suffit de déclarer la totalité des recettes annuelles sur la déclaration 2042 C PRO en même temps que la déclaration des revenus personnels, l'administration fiscale se chargeant elle-même d'appliquer l'abattement correspondant.

Relever du régime micro-BIC n'est possible qu'à condition de ne pas dépasser un certain plafond de recettes annuelles, évalué au titre de l'ensemble de l'activité ou pour tous les membres du foyer fiscal. Le plafond est de **15 000 €** pour la location de meublés de tourisme non classés, et de **77 700 €** pour les meublés de tourisme classés. (**Pour les revenus de 2025 qui seront déclarés en 2026**)

Lors de l'année de début d'activité, le respect du plafond est évalué au prorata du temps d'activité.

- Meublés classés & chambres d'hôtes : Abattement : 50% (contre 71% VS 2024)
- Revenus locatifs annuels plafonnés à 77 700 € (contre 188 700 € VS 2024).
- Meublés non classés : Abattement : 30% (contre 50% VS 2024)
- Revenus locatifs annuels plafonnés à 15 000 € (contre 77 700 € VS 2024).
- Application : Revenus locatifs 2025.

LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET FISCALES EN LOCATION COURTE DURÉE



Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP)

Vous êtes Loueur en **Meublé Non Professionnel** si les **recettes annuelles** retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal sont **≤ 23 000 € OU ≤ aux autres revenus d'activités**.

Vous êtes **Loueur en Meublé Professionnel** si les **recettes annuelles** retirées de la location meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal sont :

- **supérieures à 23 000 €**
- **supérieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal**

Les **recettes** correspondent au total des loyers acquis, charges comprises, quel que soit le lieu de situation des immeubles affectés à la location meublée y compris à l'étranger.

Les **autres revenus d'activité** correspondent aux revenus de votre foyer fiscal **soumis à l'impôt sur le revenu en France** dans les catégories suivantes :

- Traitements et salaires y compris les pensions et rentes viagères
- BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, BA, BNC
- Revenus des gérants et associés

Il faut retenir **le revenu** net de chaque catégorie, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements. Attention, **les revenus fonciers ne sont pas pris en compte**.

Pour **les non-résidents**, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient bien imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales. Ainsi les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus.

RÉFORME SEUIL ET CRITÈRES TVA A 10%



Réforme du seuil "suspendu" à ce stade jusqu'au 31/12/2025

Tout d'abord il faut bien prendre en compte les critères qui déclenchent la TVA à savoir cocher 3 des 4 critères ci-dessous :

Le plafond de CA Brut était de 85k€ en début d'année avec le passage du 49.3 qui a validé le PLF2025 le plafond à été validé à 25k€. Donc il faut maintenant attendre la position du gouvernement qui a partiellement suspendu ce plafond. **A priori les séjours de plus de 7 jours** ne seraient pas concernés même s'ils cochent les 3 critères. Et il faudra ajouter une TVA à 20% pour les autres prestations de services.

Les conditions pour qu'une location saisonnière soit assujettie à la TVA à 10%
Si le loueur fournit ou propose au moins 3 des 4 prestations suivantes, alors sa location saisonnière est assujettie à la TVA à 10% :

1. Le petit-déjeuner
2. Le nettoyage régulier des locaux (effectué avant le début du séjour et proposé de façon régulière pour les longs séjours)
3. La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller...)
4. La réception de la clientèle (même si l'accueil n'est pas personnalisé comme par exemple avec une boîte à clés)

Maj importante du Bofip le **26 Mars** qui change la donne :

Critère MENAGE validé :

o Séjour de 5 nuits maximum : si le ménage est fait en début de séjour

o Séjour de plus de 5 nuits : si ménage renouvelé durant le séjour

- Critère LINGE DE MAISON (linge de lit et serviettes) validé :

o Séjour de 5 nuits maximum : si le linge est mis à disposition en début de séjour

o Séjour de plus de 5 nuits : si linge renouvelé durant le séjour

- Critère ACCUEIL validé :

o Si accueil physique

o Si choix offert entre accueil physique ou boîte à clé (la boîte à clé seule ne valide plus le critère)

Pour rappel le détail des critères et disponible sur le BOFIP via le lien suivant :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/124-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20240807>

BON DÉMARRAGE DANS LA LOCATION COURTE DURÉE



RÉUSSIR SA  LOCATION
COURTE DURÉE