

INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES

VOS OBLIGATIONS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRES LOUEURS DE MEUBLÉS DE TOURISME

La Conciergerie **SeaUsoon** souhaite informer les propriétaires loueurs de meublés de tourisme des obligations fiscales et sociales qui leur incombent. Ces informations étant données à titre indicatif, il vous appartient de vous assurer de l'exactitude de celles-ci. La responsabilité de la Conciergerie **SeaUsoon** ne pourra être engagée en raison du caractère incomplet ou erroné de ces informations.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter les services municipaux ou à prendre avis auprès de tous professionnels du droit.

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Le meublé de tourisme est un hébergement individuel de type villa, appartement, studio loué à l'usage exclusif d'une clientèle de passage qui y effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile. Le meublé de tourisme n'est donc qu'une location de vacances.

Le loueur peut être un particulier ou un professionnel.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- Des meubles,
- Une literie,
- Une gazinière ou plaques chauffantes,
- Un réfrigérateur,
- Des ustensiles de cuisine, etc.

Quelles sont les démarches à réaliser pour louer un meublé de tourisme ?

Avant toute location :

- Si vous êtes propriétaire et que vous souhaitez louer votre logement en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.
- Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

Déclaration en mairie :

Si vous êtes propriétaire d'un meublé et que vous souhaitez le louer, vous devez déclarer votre logement en mairie, qu'il soit classé ou non, par le biais du formulaire cerfa n°14004*02.

Toute personne qui omet de déclarer son logement en mairie alors qu'elle en a l'obligation, peut être punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Toutefois, lorsque le logement est votre résidence principale, c'est-à-dire que vous l'occupez plus de 8 mois par an, vous n'avez pas à déclarer votre logement.

Autorisation en mairie dans certaines communes :

Dans certaines villes, vous devez également obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme (passage de l'habitation principale en meublé touristique). Cette demande d'autorisation concerne uniquement :

- Paris,
- Les communes de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne),
- Les communes de plus de 200 000 habitants,
- Ainsi que les communes de plus de 50 000 habitants comportant des zones dites tendues (grand déséquilibre entre l'offre et la demande de logements).

Pour les communes de moins de 50 000 habitants, aucune autorisation préalable pour ce changement d'usage n'est nécessaire en principe, néanmoins les conseils municipaux peuvent décider d'instituer un régime d'autorisation comparable. Vous devez donc vous rapprocher de votre mairie pour savoir si une telle procédure s'applique ou non.

Existe-t-il un classement pour les meublés de tourisme ?

Le classement des meublés de tourisme n'est pas obligatoire.

Cependant, si vous le souhaitez, vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme dans l'une des catégories existantes (de 1 à 5 étoiles).

Le classement est effectué par un organisme évaluateur agréé que vous pouvez choisir par vous-même parmi ceux figurant sur les listes du site internet d'Atout France.

Qu'en est-il de la fiscalité et dois-je payer une taxe de séjour ?

Imposition des revenus

Les revenus de la location de votre bien peuvent être assujettis soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés. Rapprochez-vous de l'administration fiscale ou de tous professionnels du droit indépendants pour plus d'information.

La taxe de séjour

Les communes ou les EPCI à vocation touristique ont la faculté d'instituer une taxe de séjour au réel (due par les résidents occasionnels) ou au forfait (due par les logeurs ou hôteliers qui la répercutent sur leurs clients). Les modalités de la taxe sont fixées par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI : période de perception (dates de la saison touristique), tarifs applicables en fonction de la nature et de la catégorie de l'hébergement, etc.

Il vous appartient donc de vous renseigner auprès des services de votre mairie pour savoir si une taxe de séjour a été instituée dans votre commune.

Faut-il prendre une assurance spécifique ?

Dans le cadre d'une location saisonnière, la loi n'oblige pas les locataires à souscrire une assurance pour couvrir les risques auxquels ils doivent répondre en tant que locataire (incendie, dégâts des eaux, explosion, etc.).

Généralement, vos locataires sont couverts par le biais de la garantie villégiature incluse dans le contrat couvrant leur habitation principale. Mais ce n'est pas toujours le cas, en particulier pour les touristes étrangers.

En tant que propriétaire, il est donc possible de souscrire une assurance spécifique, de demander une extension de garantie ou encore d'exiger du locataire qu'il souscrive une assurance pour couvrir sa responsabilité civile.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter votre assurance sur le sujet.