MÉMENTO DU LOUEUR DE MEUBLÉS

DE TOURISME

DÉPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE

PROVENCE TOURISME

SOMMAIRE

DÉFINITION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME 3

LOUEUR DE MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL
OU LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL 4

OBLIGATIONS POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES 5

OBLIGATIONS POUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES 6

LES RÉGIMES D'IMPOSITION
- LE MICRO-BIC OU LE BÉNÉFICE RÉEL 7

LES OBLIGATIONS FISCALES
- 1- DÉCLARATION DU DÉBUT D'ACTIVITÉ 9
- 2- LES OBLIGATIONS FISCALES LOCALES

LES REDEVANCES À PAYER 10
- 1- TAXE DE SÉJOUR
- 2- REDEVANCE TV
- 3- LA SACEM

PHOTOS © : S. BARBATO

DÉFINITION D'UN **MEUBLÉ DE TOURISME** ?

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

(Extrait du Code du tourisme Article D324-1)

=> la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

- Pour pouvoir louer un meublé de tourisme, vous devez respecter un certain nombre d'obligations.
- Pour pouvoir bénéficier d'avantages supplémentaires, vous avez la possibilité de faire classer votre meublé de Tourisme en étoiles ministérielles.
- Vous trouverez les informations relatives au classement des meublés de tourisme sur le site d'Atout France à l'adresse suivante :

https://www.classement.atout-france.fr/meubles

Le Saviez-vous ?

Location en copropriété

Si vous êtes propriétaire et que vous souhaitez louer votre logement, vous devez vous assurer au préalable que le règlement de copropriété ne l'interdise pas. Si vous trouvez l'une de ces deux notions :"Habitation exclusivement bourgeoise / Commerce de chambres garnies" : alors la location meublée de tourisme est interdite

LOUEUR DE **MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL** (LMNP) OU LOUEUR DE **MEUBLÉ PROFESSIONNEL** (LMP) ?

LMNP	LMP
Conditions de revenus locatifs	
• Meublé non classé : si vous gagnez moins de 70 000 € /an **OU** • Meublé classé : Si vous gagnez moins de 170 000 €/an	**2 Conditions cumulatives :** • Vos recettes annuelles de l'activité sont supérieures à 23 000€. • Vos recettes locatives annuelles sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...)
CSG-CRDS	
Recettes locatives < 23 000 € **=>** CSG / CRDS sur les revenus du capital (15,5 % du revenu déclaré) Recettes locatives > 23 000 € **=>** CSG / CRDS sur les revenus du capital (15,5 % du revenu déclaré)	• CSG / CRDS sur les revenus d'activités (8 % du revenu déclaré
Charges sociales profesionnelles / RSI	
Meublé non classé : 22,7% à payer Meublé classé : 6% à payer sur les recettes locatives **Si vous êtes déjà affiliés dans une autre activité salariée**, un taux moyen est appliqué avec un abattement de 60% pour les non classés. Il monte à **87 %** lorsque **votre meublé est classé.**	• 25 et 35 % du revenu net professionnel
Impôt sur la fortune	
• Oui (biens nons professionnels)	• Non (biens professionnels)

TVA

Pas d'assujettissement sauf pour les loueurs de services (ménage en cours de sjours, etc...)

LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES **POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

PROPRIÉTAIRE D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

LA RÉSIDENCE PRINCIPALE : c'est l'occupation minimale de 8 mois par le propriétaire (ou 120 jours maximum).

1. **Procédure d'enregistrement par Télé déclaration**
(si instaurée par délibération municipale)

Depuis le décret N° 2017-678 du 28 Avril 2017, les propriétaires qui proposent leur résidence principale à la location, ont l'obligation de faire une demande de permis de louer auprès de leur mairie, **si celle-ci l'a décidé par délibération**.

Cette procédure d'enregistrement se fait par télé-déclaration afin d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres, obligatoire pour figurer sur les plateformes commerciales.

Un décompte de 120 jours de locations devrait être mis en place sur les plateformes commerciales en 2018.
(Loi n°2016-1321 du 07 Octobre 2016).

Vous pouvez vous renseigner auprès du service compétent de votre mairie ou de votre office du tourisme.

2. **Si la commune n'a pas délibéré** (pour instaurer cette procédure d'enregistrement par télé-déclaration) :

Les propriétaires qui proposent leur résidence principale à la location, n'ont aucune obligation de déclaration en mairie.

Le Saviez-vous ?

Si un changement survient après la première déclaration (classement, capacité classée, adresse personnelle, nom du meublé…), vous devez renouveler la démarche.

LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES **POUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES**

PROPRIÉTAIRE D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

DÉCLARATION EN MAIRIE: l'obligation de déclaration en mairie s'impose depuis le 7 mai 2012 à tous les propriétaires de résidences secondaires louées en meublés de tourisme (selon le dispositif prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014).

La loi N°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique et son décret d'application N° 2017-678 du 28 Avril 2017 donne la possibilité aux communes d'instaurer le Changement d'usage et la Procédure d'enregistrement par télé-déclaration.

1. **Demande de Changement d'usage**
(si instaurée par délibération municipale)

C'est la transformation d'un local d'habitation en meublé de tourisme.

Si la commune l'a instauré par délibération municipale, le propriétaire d'une résidence secondaire a l'obligation de faire une demande de changement d'usage auprès de sa Mairie.*

2. **Procédure d'enregistrement par Télé-déclaration**
(si instaurée par délibération municipale)

Si la commune l'a instauré par délibération municipale, le propriétaire d'une résidence secondaire a l'obligation de s'enregistrer auprès de sa mairie.

Cette procédure d'enregistrement se fait par télé-déclaration avec l'attribution d' numéro d'enregistrement à 13 chiffres, obligatoire pour figurer sur les plateformes commerciales.

La procédure d'enregistrement par télé-déclaration se substitue donc à la déclaration en mairie pour les communes qui ont délibéré.

*Pour Marseille : vous pouvez prendre contact avec le
Service de l'urbanisme : 40 Rue Fauchier - 13002 Marseille
Tél. 04 91 55 44 46 / 04 91 55 44 07

PHOTOS © : P. AGUILAR

RÉGIME D'IMPOSITION : **MICRO-BIC** OU **BÉNÉFICES RÉELS ?**

1. LOUEUR DE MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

MICRO BIC

(régime de la Micro-entreprise - bénéfices industriels et Commerciaux) :

Lorsque les recettes de l'activité ne dépassent pas :

- Meublé classé : 170 000 € HT = 71% d'abattement.
- Meublé non classé : 70 000 € HT = 50% d'abattement

Pas de TVA à payer

Les meublés de tourisme Non Classés

- Vos recettes locatives peuvent atteindre 70 000 € /an en micro-Bic
- Vous avez un abattement de 50 % sur ces recettes locatives
- RSI : uniquement si vos recettes sont supérieures à 23 000€ = 22.7 % à payer sur les recettes locatives

Si vous êtes déjà affiliés dans une autre activité salariée, un taux moyen est appliqué avec un abattement de **60%** afin d'éviter deux affiliations.

Les meublés de tourisme Classés

- Vos recettes locatives peuvent atteindre 170 000 € /an en micro-Bic
- Vous avez un abattement de 71% sur vos recettes locatives
- RSI : uniquement si vos recettes sont supérieures à 23 000€ = 6% à payer sur les recettes locatives

Si vous êtes déjà affiliés dans une autre activité salariée, un taux moyen est appliqué avec un abattement de **87%** afin d'éviter deux affiliations.

BÉNÉFICE RÉEL

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 70 000 € pour un meublé non classé et 170 000 € pour un meublé classé, vous êtes automatiquement soumis au régime au réel.

1) Réel simplifié

Si les recettes sont comprises entre 70 000 € et 238 000 € pour les meublés non classés et 170 000 € et 789 000 € pour les meublés classés :

2) Régime normal

Si les recettes sont > à 238 000 € pour les meublés non classés
Si les recettes sont > à 789 000 € pour les meublés classés.

Dans les deux cas :

- Mes recettes sont portées sur une déclaration professionnelle
- Je déduis mes charges (amortissement du logement, mobilier…)

2. LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL

En tant que loueur professionnel le seul régime applicable est le bénéfice réel.

RAPPEL : 2 conditions cumulatives pour être loueur professionnel :

- Vos recettes annuelles de l'activité sont supérieures à 23 000 €.
- Vos recettes locatives annuelles sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...)

PHOTOS © : P. AGUILAR

LES OBLIGATIONS **FISCALES**

1. DÉCLARATION DU DÉBUT D'ACTIVITÉ

CONCERNE LES RÉSIDENCES SECONDAIRES UNIQUEMENT

- La réglementation impose à tous les loueurs (qu'ils soient professionnels ou non professionnels) de déclarer le début de leur activité auprès du centre de formalités compétent.
(art. R. 123-1 et s. du code de commerce) :

  => Le Greffe du tribunal de Commerce pour les Loueurs non professionnels

  => La CCI et la chambre d'agriculture pour les Loueurs professionnels

votre meublé est votre résidence secondaire **=>** Vous vous déclarez au Greffe du Tribunal de Commerce **=>** Vous obtenez un numéro de SIRET **=>** Vous êtes redevables de la CFE, mais vous ne payez plus la taxe d'habitataion

CFE : contribution foncière des entreprises

2. LES OBLIGATIONS FISCALES LOCALES

Les loueurs de meublés sont concernés par les impôts locaux suivants :

- Cotisations foncière des entreprises (CFE)
  => paiement annuel en lieu et place de la taxe d'habitation

- Cotisations sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)
  => seuls les loueurs réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 152 500 € sont redevables de la CVAE.

- Taxe d'habitation
  => paiement annuel en cas d'exonération de la cotisation foncière des entreprises

- Taxe foncière
  => paiement annuel

CONTACT

PROVENCE TOURISME
Service Meublés - Mireille TATAY
13, rue Roux de Brignoles - 13006 Marseille
Tél. 04 91 13 84 48
meubles@myprovence.fr

LES REDEVANCES **À PAYER**

1. TAXE DE SÉJOUR

Collectée si votée par la commune et calculée selon le nombre de personnes accueillies / nuitées.

2. AUDIOVISUEL PUBLIC

La redevance TV est due même en cas d'exonération de la taxe d'habitation.

La redevance est calculée selon un barème dégressif, en fonction du nombre de téléviseurs (si le loueur est redevable de la Cotisation Foncière des Entreprises).

3. DIFFUSION D'OEUVRES MUSICACLES

sacem
Société des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de Musique

Taxes dues auprès de la SACEM en cas de diffusion de musique
(TV, chaîne Hi-fi…).

(RM Krattinger JOS 12:1:2006, n°19180, SACEM et gîtes ruraux)

Missionné par le Département des Bouches-du-Rhône,
Provence Tourisme agit en faveur de la coordination des acteurs et de l'attractivité de la destination.

PHOTOS © : S. BARBATO

DÉPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE

PROVENCE TOURISME

PROVENCE TOURISME
13 rue Roux de Brignoles 13006 Marseille
Tél. +33 (0)4 91 13 84 13
e-mail info@myprovence.fr
web www.myprovence.fr