



marcigny  
semur

*Tourisme en brionnais*

# Guide du loueur en meublé

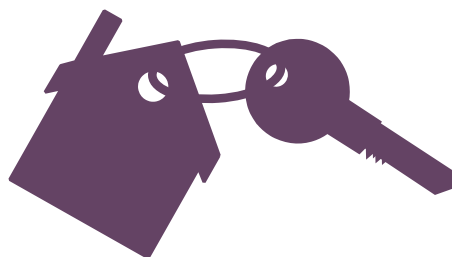


# 1. DÉFINITION DU MEUBLÉ DE TOURISME

## I.1. QU'EST-CE QU'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 (article D. 324-1 du code du tourisme).*

*Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.*



La location saisonnière ou touristique se distingue de la location à usage d'habitation selon 2 critères :

- Le client locataire n'y élit pas domicile (résidence pendant les vacances ou en tourisme d'affaires)

- Le contrat de location doit être conclu pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours à la même personne (12 semaines) (Art1-1 Loi Hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970).

Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant allant de 1 à 5. (Code du Tourisme-Art D324-2).

Le classement est obtenu pour une durée de 5 ans, et il s'effectue en fonction de critères portant sur : les équipements, les services au client, l'accessibilité et le développement durable (cf. Guide du classement).

## I.2. DÉCLARER L'ACTIVITÉ

Pour démarrer une activité de loueur en meublés (pro ou non), deux formalités sont indispensables pour déclarer l'activité : l'inscription auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE) en utilisant le portail INPI et **la déclaration en Mairie au moyen du formulaire de déclaration en Mairie.**

### I.2.1. L'INSCRIPTION AU GUICHET DES FORMALITÉS DES ENTREPRISES (GFE)

La déclaration se fait sur le portail INPI: <https://procedures.inpi.fr/?/> ou auprès de la CCI du territoire.

### I.2.2. LA DÉCLARATION EN MAIRIE (CERFA I4004\*04)

**La déclaration en Mairie d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire, dans les 15 jours suivant la mise en location.**

Pour figurer sur Décibelles Data, la déclaration et le numéro de siret sont obligatoires.

La résidence principale est celle occupée au moins 8 mois par an.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes d'ouverture...) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

-> **À noter** : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant s'élever à 450 € (3ème catégorie).

Le loueur doit effectuer sa déclaration à la **mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du formulaire CERFA n°14004\*04.** Il reçoit récépissé de déclaration.

La déclaration **peut aussi se faire en ligne** : dans ce cas, elle doit quand même être imprimée et déposée en Mairie (pas de télédéclaration). Le lien pour préparer votre déclaration en ligne est le suivant :

<https://psl.service-public.fr/mademarche/HbergementTourisme/demarche?execution=e1s1>

## 2. RÉGIME FISCAL

### 2.1. LOUEURS EN MEUBLÉS NON PROFESSIONNELS

Les loueurs en meublés non professionnels ont le choix entre deux régimes fiscaux résumés ci-dessous :

Loueurs meublés non professionnels (LMNP)		
<b>Micro-BIC :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Si loyers &lt; 77 700€ HT (classés) ou 15 000€ HT (non classés)</li><li>• Impôt sur le Revenu après abattement de :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ 50% (classés)</li><li>◦ 30% (non classés)</li></ul></li></ul>	<b>Régime réel simplifié d'imposition:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Si chiffre d'affaires est &gt; 77 700€ HT et &lt; 254 000€ HT</li><li>• Ou sur option (durée d'un an avec reconduction tacite chaque année)</li></ul>	<b>Régime réel normal d'imposition :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Si chiffre d'affaires est &gt; 254 000€ HT</li><li>• Ou sur option (durée d'un an avec reconduction tacite chaque année)</li></ul>

-> Les meublés classés en micro-BIC bénéficient d'un avantage fiscal substantiel, avec un abattement de 50% sur les loyers au lieu de 30% pour les meublés non classés.

-> Les loyers sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (et à la CSG/CRDS au taux de 18.6%) après prise en compte de cet abattement.

### 2.2. LOUEURS EN MEUBLÉS PROFESSIONNELS

Les loueurs en meublés professionnels sont les loueurs qui ont pour activité professionnelle principale la location de meublés. Ils sont donc assujettis aux charges sociales sur cette activité.

2 critères permettent d'être loueur en meublés professionnel :

1) Revenus annuels des loyers > 23 000€

2) Revenus locatifs supérieurs aux autres revenus professionnels du foyer

# 3. TAXE DE SÉJOUR

## 3.1. CHAMP D'APPLICATION

- > Les loueurs en meublés, comme tous les hébergements marchands, sont assujettis à la taxe de séjour.
- > Le montant de la taxe de séjour est collecté par le propriétaire auprès des clients, puis reversé à la collectivité (Communauté de communes).
- > Les mineurs de moins de 18 ans sont exonérés de cette collecte.
- > Les plateformes telles que Airbnb, le Bon coin, collectent directement auprès des clients lors de la réservation.

## 3.2. TARIFICATION

### Meublés classés :

**Communauté de Commune  
de Marcigny :**

*1 et 2\* = 0,50€*

*3\* = 0,50 €*

**Communauté de Commune  
de Semur:**

*1 et 2\* = 0,50€*

### Meublés non classés :

**Communauté de Commune  
de Marcigny :**

*5%*

**Communauté de Commune  
de Semur:**

*5%*

# 4. LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS

## 4.1. LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

Le classement des meublés présente de nombreux avantages, notamment fiscaux et commerciaux, résumés ci-dessous :

- Un régime fiscal plus attractif pour les loueurs non professionnels :
  - Un abattement de 50% au lieu de 30% sur le micro-BIC
  - Un seuil de micro-BIC de 77 750€ (au lieu de 15 000€ pour les NC)
- Possibilité d'adhérer à l'ANCV et de prendre les chèques-vacances.
- Meilleure lisibilité de l'offre et une garantie de qualité pour le client

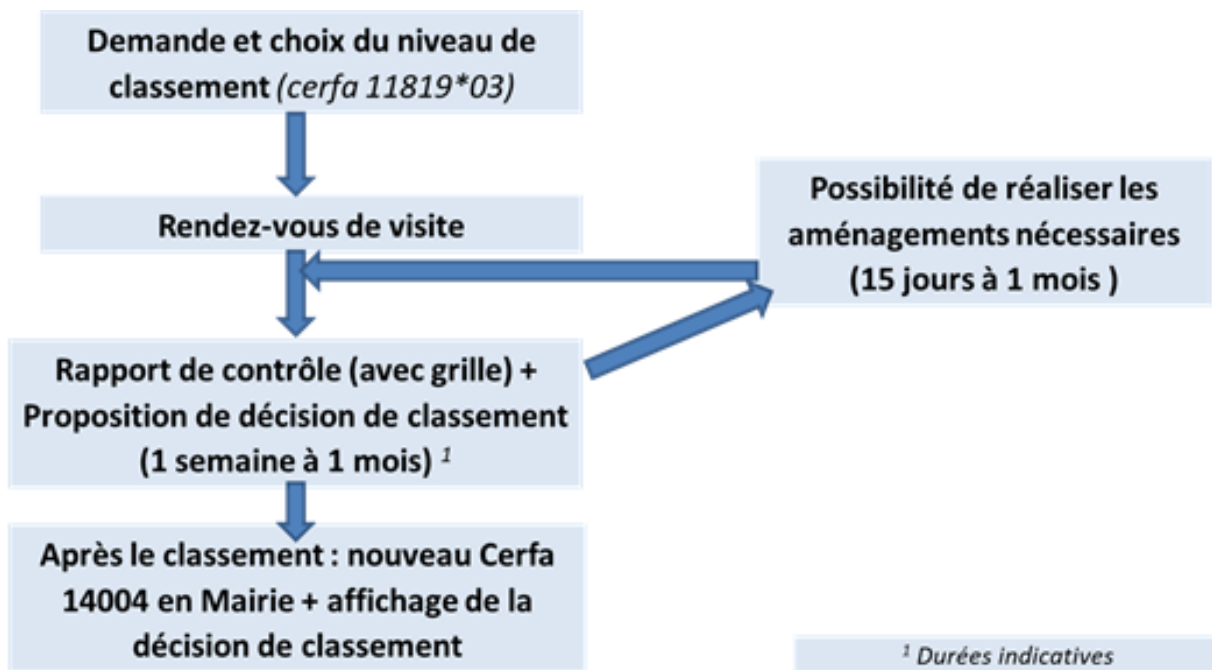
## 4.2. PROCÉDURE DE CLASSEMENT

-> Le classement est une démarche volontaire du propriétaire qui choisit le niveau de classement en étoile (de 1\* à 5\*) auquel il souhaite postuler.

-> Pour le département, il existe 2 interlocuteurs :

Clévacances Allier : 06 08 84 73 26 / Gîtes de France : 03 85 29 57 66

Un audit de classement est réalisé avec un organisme de classement agréé Cofrac.



## 5. AUTRES RÈGLES LIÉES À L'INSTALLATION DES MEUBLÉS

### 5.1. FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

Tout loueur en meublés doit faire remplir et signer par le locataire de nationalité étrangère, dès son arrivée, une fiche individuelle de police.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie.

Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

## 5.2. CRITÈRES DE LOGEMENT DÉCENT ET ASSURANCES

Le meublé doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif **aux caractéristiques du logement décent**.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

**Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.**

## 5.3. ACCORD DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE SOUS-LOCATION

Un locataire qui souhaite sous-louer son logement, doit impérativement **obtenir l'accord écrit de son bailleur**.

## 5.4. VÉRIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Vous devez vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique.

-> Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement où toute activité professionnelle est interdite.

## 5.5. ASSURANCE

Le loueur en meublés a une **obligation de moyens et de résultat** (il s'engage à fournir un hébergement avec les prestations définies).

-> Concrètement :

- Si un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les **indemniser**.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage la responsabilité du propriétaire peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont il a la garde (animaux, véhicule ...).
- Le préjudice à indemniser peut être matériel, corporel ou moral.

**Pour se prémunir, les propriétaires de meublés doivent souscrire des contrats d'assurance adaptés.**

## 5.6. SÉCURITÉ

Des règles de sécurité spécifiques existent en ce qui concerne un certain nombre d'équipements, et **doivent obligatoirement être appliquées par les propriétaires**, notamment :

- Piscine
- Détecteurs de fumée (obligatoires)
- Aires de jeux
- Garde-corps et rampes d'escalier
- Lits et lits superposés

## 5.7. CONTRAT DE LOCATION

-> Un contrat de location doit être signés par les 2 parties en deux exemplaires, un pour l'exploitant, un pour le locataire, comportant notamment les éléments suivants :

- Coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire) et du locataire,
- Adresse du logement, sa localisation, son accès,
- Type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- Equipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- Dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- Montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- Etablissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- Modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- Versement d'un dépôt de garantie,
- Assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs,

## 5.8. SUBVENTIONS GITES + DE 14 PERSONNES

Des subventions peuvent être allouées par la Région Bourgogne-Franche-Comté et la Communauté de Communes.

Si vous souhaitez présenter un dossier, contactez la C.C. concernée :

C.C. Marcigny 03 85 25 37 08 / C.C. Semur-en-Brionnais 03 85 25 86 47

---

*La responsabilité de l'office de tourisme Marcigny-Semur ne saurait être engagée pour toute erreur ou omission qui, malgré les contrôles et vérifications, aurait pu se glisser dans ce guide et ne pourrait être qu'involontaire.*