



© L.Pascale-Drôme Attractivité



# Meublé de Tourisme

## DEFINITION

Code du Tourisme - Article D.324-1 : « Le meublé de tourisme est une **villa, appartement ou studio, entièrement meublé, réservé à l'usage exclusif du locataire**, offert 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.** »

Il se distingue des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'il est réservé à l'usage exclusif du locataire, ne comporte ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs. Il est différent de la chambre d'hôtes où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside pour les vacances ;
- Un meublé de tourisme ne peut être loué plus de 12 semaines consécutives (90 jours consécutifs) à une même personne. De fait, l'appellation « meublé de tourisme » n'est pas compatible à la location à des étudiants de septembre à juin.

Le meublé de tourisme répond aux conditions minimales d'habitabilité fixées par le décret du 06 mars 1987, est exempt d'odeurs spécifiques permanentes et est situés hors des zones de nuisances résultant des installations classées, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, par exemple. Il doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

L'exploitant peut commercialiser sa location en dehors de tout circuit organisé. L'appartenance à un réseau facilite l'accès à des moyens de promotions et de publicité.

**Il n'y a pas de limite de la capacité d'un meublé de tourisme.** Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont répertoriés en tant qu'Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 5, donc soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la sécurité incendie (cf. Article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)).

## DECLARATION SIMPLE EN MAIRIE

La déclaration simple d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit **classé ou non**, est **obligatoire** (Article L.324-1-1 du Code du Tourisme)

Toutefois, si le meublé de tourisme est la résidence principale du loueur, il est dispensé de déclaration simple. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

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 : [Lci](#). Il reçoit un accusé de réception.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) 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 aller jusqu'à 450 €.

## AGENCE D'ATTRACTIVITE - Pro

### Meublé de Tourisme

- [Définition](#)
- [Déclaration simple en mairie](#)
- [Déclaration avec numéro d'enregistrement](#)
- [Obligations et réglementations](#)
  - [Fiscalité](#)
  - [Classement](#)
- [Labels / Démarches qualité](#)
  - [Chiffres-clés](#)
  - [Promotion et commercialisation](#)
- [Chèques-vacances](#)
- [Textes de référence](#)

### Contact :

Françoise ALAZARD

04 75 82 19 37

[falazard@drome-attractivite.com](mailto:falazard@drome-attractivite.com)

[pro.drome-attractivite.com](http://pro.drome-attractivite.com)

**Note d'information et de vulgarisation réalisée par l'Agence de Développement Touristique**  
Août 2024

*Les informations contenues dans ce document ne se substituent pas aux textes et à la documentation officielle en vigueur.*

## DECLARATION AVEC NUMERO D'ENREGISTREMENT

Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil municipal ou intercommunal compétent, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, devront disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location. Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Abritel...) auront, dans ce cas, l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement.

Par ailleurs, dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)). Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

La commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non-transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

**Le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la procédure du numéro d'enregistrement** apporte des précisions, concernant le champ d'application : le numéro d'enregistrement sera applicable aux meublés de tourisme, qu'il s'agisse ou non de la résidence principale, et les informations exigées pour l'enregistrement. Ces informations concernent le loueur (identité et coordonnées) et le meublé (adresse, caractéristiques, statut de résidence principale ou non). Lors de sa déclaration par téléservice auprès de la mairie, le loueur se verra délivrer un numéro d'enregistrement composé de 13 caractères, qu'il devra publier dans son annonce en ligne. Il convient de préciser que le décret n'a pas une portée générale.

**La procédure du numéro d'enregistrement ne s'applique que dans les communes ayant préalablement adopté un règlement relatif au changement d'usage (cf. ci-après), au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur ce marché.**

Pour les formalités déclaratives au titre de cette procédure, les loueurs en meublés qui sont concernés, sont invités à se rapprocher de la mairie ou de l'intercommunalité où est situé le logement loué.

**Sanctions encourues** : le loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €

### **Demander une autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires dans certaines communes**

Une autorisation préalable du maire est nécessaire dans certaines villes avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme. Ainsi, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (Article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation). Cette autorisation peut être assouplie et remplacée par un régime d'autorisation temporaire.

Le loueur est concerné par l'autorisation de changement d'usage s'il offre un meublé en location saisonnière à Paris, dans une des communes de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ou dans une des 10 autres communes de plus de 200 000 habitants (Nice, Bordeaux, Lyon...).

Le loueur peut être également concerné dans toute commune connaissant des tensions sur le marché du logement dès lors que le Conseil municipal ou intercommunal compétent a délibéré pour la mise en place d'une procédure d'autorisation de changement d'usage (pour les communes de plus de 50 000 habitants) ou sur décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (dans les autres villes).

Les conditions de délivrance des autorisations sont fixées par délibération du conseil municipal ou intercommunal. Le loueur doit se renseigner auprès de la commune ou de l'intercommunalité où se trouve son meublé pour savoir quelle procédure s'applique.

Une fois obtenue l'autorisation demandée, il appartient au loueur de se renseigner auprès de la commune ou intercommunalité où est situé le bien pour savoir si une procédure de déclaration avec octroi d'un numéro d'enregistrement a été mis en place.

**Sanctions encourues** : sans autorisation, le propriétaire s'expose à une amende de 50 000 € par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup> jusqu'à régularisation. De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration (Article L.651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : emprisonnement d'un an et amende de 80 000 €).

**Fiche technique** : « Application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée » - [Lci](#)

## OBLIGATIONS & REGLEMENTATIONS

### ➤ Statut juridique

L'exploitant d'un meublé n'est soumis à aucun statut professionnel spécifique. Sur le plan juridique, la location de logements meublés correspond le plus souvent à l'exercice d'une activité simplement civile et non à une activité commerciale, dès lors que les locations réalisées sont sans prestation para-hôtelière ou avec la réalisation de prestations limitées (par exemple location de draps et nettoyage des locaux à la demande des locataires). Les loueurs de meublés n'ont donc pas l'obligation d'être immatriculés au registre du commerce.

Cette qualification juridique est retenue même si les recettes réalisées relèvent sur le plan fiscal de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. Il s'agit dans ce cas de bénéficiaires commerciaux non professionnels.

Il est à noter que les loueurs de meublés professionnels au regard de la législation fiscale ne doivent plus être immatriculés au registre du commerce en vertu d'une décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018.

### ➤ Numéro SIRET

L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique à tous les loueurs, professionnels et non professionnels.

Dans les quinze premiers jours qui suivent le début de l'activité, une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises (GFE) : [formalites.entreprises.gouv.fr](http://formalites.entreprises.gouv.fr) doit être effectuée.

Cette démarche permet :

- D'obtenir un numéro SIRET ;
- De faire connaître l'existence de cette activité ;
- D'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

### ➤ **Droits et devoirs du propriétaire**

Le propriétaire est tenu de remettre au locataire un contrat de location écrit ainsi qu'un état descriptif du meublé. Le contrat de location doit contenir les mentions obligatoires suivantes :

- Les coordonnées précises du locataire, du propriétaire et l'adresse du meublé
- Le nombre maximum d'occupants autorisé (adultes / enfants)
- La durée de la location
- Le prix de la location
- Les charges
- Les conditions de paiement de la location (dont l'acompte ou les arrhes)
- Les conditions d'annulation
- Le montant du dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution
- Il peut également préciser si la détention d'un animal de compagnie est autorisée ou interdite.

L'état descriptif des lieux doit préciser :

- L'adresse et la situation du meublé dans la localité
- La catégorie de classement
- La surface habitable
- Le type de logement, présentation et confort des lieux
- La description de l'agencement intérieur et du mobilier
- Les équipements et services à disposition (garage, parking, jeux d'enfants, piscine, etc...)

Un état des lieux contradictoire doit être effectué par le propriétaire (ou de son mandataire) en présence du locataire lors de la remise des clés ainsi qu'en fin de séjour. En cas d'objet manquant ou détérioré, si aucun inventaire n'a été fait à l'entrée dans les lieux, le loueur devra prouver leur présence ou état avant l'arrivée du locataire pour pouvoir demander une indemnité.

Tout séjour commencé est dû dans son intégralité conformément aux conditions fixées par le contrat et les conditions générales de vente. Si le locataire décide de partir de façon anticipée du logement pour des raisons personnelles, aucun remboursement partiel n'est dû par le propriétaire.

### ➤ **Droits et devoirs du locataire**

Le locataire est en droit de :

- Jouir de la location de manière paisible
- Refuser l'entrée du logement au propriétaire sauf pour des raisons de travaux ou d'urgence
- Récupérer en fin de contrat le dépôt de garantie, diminué éventuellement du montant des frais occasionnés par des dégradations ou par le nettoyage des lieux
- Demander un reçu ou une facture

Le locataire est tenu de :

- Avant son arrivée :
  - Signer le contrat de location et l'état descriptif
  - Verser arrhes ou acompte et dépôt de garantie, selon les éléments précisés dans le contrat
  - Respecter le nombre maximum de personnes autorisé à occuper le logement
- A l'arrivée et au cours de son séjour :
  - Vérifier l'état des lieux en présence du propriétaire ou de son mandataire en début et en fin de séjour
  - À défaut, le locataire dispose de 24 heures, en début de séjour, pour vérifier l'inventaire et signaler au propriétaire toute anomalie et signaler tout dysfonctionnement des équipements constaté au cours du séjour
  - Respecter les conditions générales du contrat de location
  - Utiliser le local suivant sa destination et le rendre en parfait état
  - Se conformer, le cas échéant, au règlement intérieur de l'immeuble, notamment pour le bruit, l'utilisation des vides ordures ou poubelles, l'utilisation du parking...
- A la fin de son séjour :
  - Verser le montant de la taxe de séjour applicable

En cas de non-conformité du logement avec le descriptif fourni dans le contrat, le locataire pourra, s'il ne peut ou ne veut rester dans le logement, demander au propriétaire le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence recommandé avec accusé de réception) et/ou porter plainte auprès de la Direction Départementale en charge de la Protection des Populations (DDPP) du lieu de la location.

### ➤ **Modalités de location**

**Réservation** : La réservation devient effective dès lors que le locataire aura fait parvenir au propriétaire un acompte de 25 % du montant total de la location et un exemplaire du contrat signé avant la date limite fixée sur le contrat. Le deuxième exemplaire est à conserver par le locataire. C'est le contrat signé qui tient lieu de loi entre les parties.

**Solde** : Le solde du séjour est à verser le jour de l'arrivée. Le dépôt de garantie (ou caution) d'un montant équivalent à 25 % du montant total de la location est à remettre à l'hébergeur à l'arrivée, après l'établissement d'un état des lieux contradictoire. Ces conditions peuvent être différentes pour les adhérents à une centrale de réservation, ou bien en cas de réservation de dernière minute.

### ➤ **Assurances**

Le propriétaire est tenu de souscrire un contrat d'assurance adapté à l'activité de loueur de meublé, en demandant notamment à son assurance une garantie contre les risques locatifs. Il est également en droit d'exiger du locataire une attestation de sa garantie villégiature (qui étend la protection de son habitation principale à sa résidence de vacances).

### ➤ Arrhes ou acompte

Le loueur peut demander le versement d'arrhes ou d'acompte. La distinction entre ces deux notions a son importance :

- Si le locataire verse **des arrhes**, il peut renoncer à la location en les abandonnant. Le propriétaire peut lui aussi y renoncer en remboursant le double de leur montant.

- S'il s'agit **d'un acompte**, en revanche, le contrat est définitif. Si le locataire se désiste, il devra en principe la totalité du prix. Si le propriétaire renonce à louer, le locataire peut lui réclamer des dommages et intérêts.

### ➤ Détecteurs de fumées

Depuis mars 2015, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé permettant de détecter les fumées émises dès le début d'un incendie et d'émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour permettre de réveiller une personne endormie.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits, car ils sont radioactifs.

À noter qu'il existe des détecteurs spécialement adaptés aux personnes sourdes fonctionnant grâce à un signal lumineux ou vibrant.

Dans les logements équipés d'un chauffage d'appoint, d'un insert, d'un poêle ou encore d'une chaudière, il est aussi conseillé de s'équiper du détecteur de monoxyde de carbone.

Infos complémentaires : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>

### ➤ Fiche de police

Tous les exploitants d'hébergements touristiques (hôtel, village et maison familiale de vacances, résidence et village résidentiel de tourisme, meublé de tourisme, chambre d'hôtes, terrain de camping, etc.) doivent faire remplir par leur clientèle étrangère une fiche individuelle de police. Les particuliers qui louent un logement meublé aux vacanciers sont aussi concernés. Seules les personnes louant des locaux nus (non meublés) ne sont pas concernées par cette obligation réglementaire.

La fiche individuelle de police, rédigée en français et en anglais, doit obligatoirement être remplie et signée par tout touriste de nationalité étrangère, y compris par un ressortissant de l'Union Européenne, dès son arrivée dans l'établissement touristique.

Les touristes voyageant en groupe ou en voyage organisé sont également concernés.

La fiche doit contenir les données personnelles suivantes : nom et prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, domicile habituel, numéro de téléphone mobile et adresse électronique, dates d'arrivée au sein de l'établissement et de départ prévue.

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

Alors que jusqu'en octobre 2015, l'exploitant devait remettre la fiche chaque jour aux autorités de police, sa transmission automatique n'est plus obligatoire : elle doit être conservée par le professionnel pendant 6 mois et transmise aux services de police ou de gendarmerie uniquement à leur demande (Arrêté du 1er octobre 2015 pris en application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile) Lien : [Lci](#)

### ➤ Sous-location

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur. En préalable, il est nécessaire de vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique.

### ➤ Accueil des animaux domestiques

Le propriétaire est libre d'accepter ou non l'accueil des animaux domestiques dans sa location.

En cas d'acceptation, il est préférable de le mentionner dans le contrat de location (préciser le type et le nombre d'animaux admis).

En cas de dégradation causée par un animal domestique, c'est l'assurance responsabilité civile de son propriétaire qui permettra le remboursement des frais de remise en état.

### ➤ Sécurité des piscines

Les piscines privées à usage collectif ne sont pas soumises à l'obligation de surveillance, sauf si un enseignement d'activités aquatiques y est dispensé (apprentissage de la natation, cours d'aquagym, etc.). Elles doivent cependant être conformes aux normes sécuritaires en vigueur.

Depuis le 1er janvier 2004, les piscines privées à usage individuel ou collectif de plein air, dont le bassin est enterré ou semi-enterré, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé contre les noyades (barrière, alarme, couverture ou abri).

[\(Articles R. 128-1 et R. 128-2 du code de la construction et de l'habitation\)](#)

### Règles sanitaires concernant la qualité de l'eau :

Un contrôle sanitaire de l'eau doit être réalisé conformément aux conditions fixées par l'installateur.

### ➤ Redevance audio-visuelle

Les loueurs de meublés qui mettent des postes de télévision à la disposition de leurs locataires doivent acquitter la contribution à l'audiovisuel public, sauf dans la situation où ils acquittent la taxe d'habitation à la place de la cotisation foncière des entreprises (remplaçant la taxe professionnelle) et qu'ils paient cette redevance pour leur habitation personnelle. Cette redevance s'applique par téléviseur et son montant est évalué en fonction du nombre de postes et du lieu d'installation des appareils. Le montant annuel de cet impôt est de 139 € (2019) par poste avec un abattement de 30 % à partir du 3ème poste. De plus, s'il est proposé des chaînes particulières comme CNN, CanalSatellite ou TPS, des abonnements supplémentaires sont à acquitter.

### ➤ Contributions sociales sur les revenus du patrimoine

En général, les loueurs de meublés ne sont affiliés auprès d'aucun régime social au titre de cette activité de location dès lors que celle-ci n'est pas considérée comme juridiquement commerciale.

Dans ce cas, les loueurs doivent tout de même acquitter les contributions sociales (CSG, CRDS et prélèvement social exceptionnel) au taux de 17,2 % (2018) en déclarant les revenus réalisés sur leur déclaration d'ensemble des revenus.

Pour les loueurs percevant plus de 23 000 € de loyers annuels, il y a obligation de s'acquitter des cotisations sociales en tant qu'indépendant (Loi du 23 décembre 2016 de financement de la sécurité sociale pour 2017)

**Cas particulier :** Les locations meublées réalisées par les agriculteurs et situées sur leur exploitation agricole (notamment les gîtes ruraux), sont en principe soumises au paiement des cotisations sociales agricoles.

### ➤ **Facture**

L'émission d'une facture est obligatoire ou recommandée pour tous les loueurs professionnels. Seuls les loueurs non professionnels peuvent s'en passer. Cela étant, une note, un reçu, une attestation ou une quittance peuvent servir de justificatifs à l'appui de la comptabilité pour détailler les sommes perçues (loyer, options, ...)

### ➤ **TVA**

La location occasionnelle, permanente ou saisonnière de logements en meublé est exonérée de TVA sans possibilité d'option. Dans cette situation, ils ne peuvent pas récupérer la TVA acquittée sur les dépenses et les loyers sont sans TVA. Cependant, l'article 261 D-4° du Code général des impôts (CGI) prévoit 6 catégories d'opérations imposables. Parmi ces catégories, figure notamment la location par un loueur d'un local offrant en plus de l'hébergement (et dans le même immeuble) au moins trois des quatre prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture du linge, la réception de la clientèle. Dans ce cas, il est fait application du taux réduit de TVA à 10 % sur les loyers.

## FISCALITE

### **Loueur en meublé non professionnel ou professionnel ?**

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque les conditions suivantes sont remplies (article 155, IV du code général des impôts) :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (y compris les pensions et rentes viagères ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

Les conséquences de cette qualification fiscale sont les suivantes :

- les loueurs en meublés professionnels peuvent imputer leurs déficits sur les autres revenus du foyer fiscal, bénéficiant du régime des plus-values professionnelles et considérer les immeubles loués comme des biens professionnels non soumis à l'impôt sur la fortune immobilière ;
- les loueurs en meublé non professionnels ne peuvent pas imputer les déficits sur leurs autres revenus du foyer fiscal, relèvent du régime des plus-values immobilières et doivent retenir la valeur des biens immobiliers loués dans la base de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

Vous êtes loueur en meublé non professionnel et vous craignez de passer en LMP (Location Meublée Professionnelle) ? Dans ce cas, veillez à **conserver des revenus d'activité supérieurs à ceux tirés de la location meublée**, ou faites en sorte que vos revenus locatifs restent inférieurs à 23 K€.

### ➤ **Imposition des bénéfices**

Le propriétaire est tenu de déclarer les revenus perçus au titre de la location de son meublé et, de façon générale, être en règle vis-à-vis de l'Administration Fiscale (taxe foncière, taxe d'habitation, impôt sur le revenu, TVA...)

Quels que soient le régime juridique et la nature de la location meublée, le propriétaire-bailleur est soumis à un régime fiscal spécifique. En effet, contrairement à la location nue, soumise au régime des revenus fonciers, la location meublée est soumise au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), même s'il n'est pas immatriculé au registre du commerce en tant que commerçant. En d'autres termes, le propriétaire-bailleur de logements donnés en location meublée est en quelque sorte assimilé à un "entrepreneur".

**Le régime d'imposition applicable dépend du montant du chiffre d'affaires de l'entreprise. Ce montant est évalué en fonction de la nature de l'activité.**

Pour rappel, la loi de finances de 2024 a modifié le régime d'imposition micro-BIC des loueurs de meublés de tourisme classés et non classés en durcissant les règles applicables à compter de l'imposition des revenus 2023 selon le principe suivant :

Revenus perçus avant 2023	Revenus perçus à compter de 2023
Régime micro-BIC applicable si le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 77 700 euros	Régime micro-BIC applicable si le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 15 000 euros
Abattement pour charges appliqué au CA : 50 %	Abattement pour charges appliqué au chiffre d'affaires : 30 %

L'administration fiscale avait malgré tout autorisé à ne pas appliquer les nouvelles règles pour l'imposition des revenus 2023 et donc à continuer de bénéficier de l'ancien régime. Le Conseil d'Etat vient d'annuler cette tolérance. Il contraint de ce fait les loueurs de meublés à basculer au régime réel d'imposition en cas de dépassement du nouveau seuil de chiffre d'affaires. Compte tenu de l'aspect non-rétroactif de la décision et de la clôture de déclaration des revenus, cette décision est donc sans incidence pour les loueurs en meublé occasionnels qui ont appliqué la tolérance administrative lors de la déclaration de leurs revenus de 2023 effectué au printemps dernier.

Source : Lettre info BPI France – 27 août 2024

Pour toutes informations, se rapprocher de son Centre des Impôts.

**Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées** de l'impôt sur le revenu lorsque les produits de la location habituelle à des personnes n'y élisant pas domicile (meublés et chambres d'hôtes) n'excèdent pas 760 € par an (Code Général des Impôts - Article 35 bis, II).

**Lorsque seule l'activité de location immobilière est exercée**, l'exploitant doit toutefois s'adresser au centre des impôts. En fonction du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de cette activité et des autres revenus de l'exploitant, le régime fiscal des loueurs en meublé peut trouver à s'appliquer.

En savoir plus : [Régime fiscal location meublée](#)

Et guide édité par Accueillir Magazine : [Gîte et meublé de tourisme, statut juridique, fiscalité et démarches](#)

#### ➤ **Taxe d'habitation, contribution foncière des entreprises et taxe foncière**

La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Les loueurs de meublés sont en principe redevables de la contribution économique territoriale (remplaçant la taxe professionnelle). Plus précisément, ils doivent en principe acquitter la cotisation foncière des entreprises. Toutefois, l'article 1459 du Code Général des Impôts prévoit certains cas d'exonération :

- Les propriétaires ou locataires louant ou sous-louant une partie de leur habitation personnelle de façon occasionnelle à un prix raisonnable ;
- Les exploitants de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes, à condition que ces locaux fassent partie de leur habitation personnelle et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire.

*Pour mémoire, une habitation personnelle correspond à tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire.*

Ces locaux sont donc soumis en principe à la seule taxe d'habitation. Cette exonération de cotisation foncière des entreprises peut toutefois être abrogée par délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (sauf pour les exonérations au bénéfice des gîtes ruraux). Dans cette hypothèse, ces locaux peuvent être assujettis à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises.

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, le dispositif **Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)** est remplacé par le dispositif **France Ruralités Revitalisation (FRR)** – [Voir la liste des communes](#). Ce dispositif permet de bénéficier d'une exonération de la Taxe Foncière et de la Taxe d'habitation.

**Taxe foncière sur les propriétés bâties** : L'article 1383 E bis du CGI instaure une exonération facultative de TFPB, sur délibération des communes et des EPCI à fiscalité propre, pour certains hôtels, chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés dans le périmètre d'une commune bénéficiant du dispositif FRR. Une déclaration doit être déposée avant le 31 décembre de chaque année qui précède celle pour laquelle l'exonération est applicable. Elle devra être déposée auprès du centre des impôts foncier territorialement compétent, accompagnée de tous les documents justifiant de l'affectation des locaux : [Formulaire Exonération Taxe foncière ZRR](#).

**Taxe d'habitation** : L'exonération des meublés de tourisme, situés dans une commune bénéficiant du dispositif FRR est accordée sur délibération des communes. Chaque année, une déclaration n° 1205-GD-SD doit être déposée au plus tard le 31 décembre afin d'en bénéficier l'année suivante. Le formulaire est à envoyer à votre centre des finances publiques avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle l'exonération est applicable (pour 2024, en décembre 2023 au plus tard). Explications : [Exonération Taxe d'habitation](#)

Pour ce faire, il convient de renseigner les formulaires suivants : [Formulaire Exonération Taxe d'habitation FRR](#).

#### ➤ **Taxe de séjour**

Si la chambre d'hôtes est située dans une Communauté d'Agglomération / de Communes qui a institué la taxe de séjour, celle-ci doit être perçue par le propriétaire et reversée au Trésor Public dont dépend la collectivité. C'est une délibération du conseil communautaire qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation en vigueur en la matière.

Dans le cas d'une taxe de séjour perçue au réel, la somme due par le client est à facturer de façon détaillée. Elle ne doit pas être comprise dans le prix de la prestation fixé par l'exploitant. Le tarif applicable doit être affiché dans la chambre d'hôte.

Lien : [Fiche pratique Taxe de séjour](#)



# CLASSEMENT / LABELS / DEMARCHES QUALITE

**Le classement** en meublé de tourisme, à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Il constitue également un outil de commercialisation pour le loueur.

## Avantages

- ⇒ **3 objectifs forts** pour une politique nationale d'amélioration de la qualité de l'offre :
  - Améliorer la qualité de notre offre d'hébergement grâce à un classement plus exigeant, introduisant des critères de qualité de service et des visites de contrôle tous les 5 ans.
  - Redonner du sens aux étoiles en proposant des repères plus fiables aux clientèles touristiques nationales et internationales.
  - Permettre à la destination France d'être plus compétitive sur la scène internationale, en créant notamment une 5<sup>ème</sup> étoile, distinction pratiquée dans les autres grandes destinations touristiques.
  
- ⇒ **Autres avantages :**
  - Possibilité d'adhérer à l'ANCV (Agence Nationale des Chèques Vacances)
  - Garantie de qualité pour les clients (référencement « en étoile »).
  - Communication possible sur les supports des Offices de Tourisme.
  - Promotion sur divers outils et sites internet (exemple site internet de l'Agence d'Attractivité de la Drôme : [www.drôme-attractivite.com](http://www.drôme-attractivite.com)).

## Principes

- Un classement comportant **5 catégories allant de 1 à 5 étoiles, volontaire, valable 5 ans**.
- **Un tableau de classement** fonctionnant selon un système à points avec des critères obligatoires et « à la carte ». La grille de classement contient **112 critères** répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable (cf. Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme).
- **Une visite du meublé**, réalisée sur demande du loueur (ou son mandataire) par un organisme choisi parmi ceux figurant sur la liste des organismes accrédités par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) ou la liste des organismes agréés visés au 2° de l'article L.324-1 du Code du Tourisme.

Infos détaillées sur le site suivant : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

Et sur la fiche pratique : [Le classement des hébergements](#)

## Procédure

- Liberté de choix de l'organisme de contrôle : Dès lors qu'un propriétaire souhaite faire classer son meublé, il choisit et missionne l'organisme accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation), ou l'organisme agréé, pour faire réaliser la visite de contrôle. Les listes respectives de ces différents organismes sont disponibles dans la rubrique "organismes de contrôle", lien : [Organismes de contrôle accrédités](#) ou [Organismes agréés](#).
- L'organisme de contrôle sélectionné fournit par tout moyen pertinent, une information claire et précise au propriétaire. Le coût de la visite de contrôle est à la charge du propriétaire du meublé. L'organisme de contrôle propose une date de visite au propriétaire ou à son mandataire. Le référent technique, ou le suppléant, chargé de la visite s'assure que le meublé à contrôler est précisément identifié, et effectue la visite.
- Le contrôle est effectué sur la base des normes de classement publiées en annexe I de l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme publié le 17 août 2010 et du guide de contrôle dont l'utilisation par les organismes évaluateurs accrédités ou réputés accrédités est rendue obligatoire par voie réglementaire, afin de garantir une évaluation homogène sur l'ensemble du territoire.
- L'organisme de contrôle transmet au propriétaire le certificat de visite dans un délai d'un mois maximum après la visite.
- Le certificat de visite comprend le rapport de contrôle, la grille de contrôle et une proposition de décision de classement. Le propriétaire (ou son mandataire) dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai, et en l'absence de refus, le classement est acquis pour une durée de 5 ans.
- La décision de classement du meublé de tourisme est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement et transmise, mensuellement, par voie électronique, par les organismes chargés des visites de classement au Comité Départemental du Tourisme (CDT / ADT) du département concerné, chargé de mettre à disposition et tenir à jour la liste des meublés classés dans le département.
- Le classement doit être affiché de manière lisible dans le meublé (Art. D.324-6 du Code du Tourisme). Le propriétaire peut alors mettre en avant ce classement sur l'ensemble de ses supports de communication et ceux de ses partenaires (Office de Tourisme, par exemple), ainsi que sur la façade de son meublé grâce à un panneau normalisé – En savoir plus : [Panneaux de classement - Meublés](#)

Par ailleurs, au-delà du simple classement, des **marques / chartes / labels de qualité** sont développés et offrent leur notoriété, leurs services de conseil et leur promotion aux propriétaires qui souhaitent mieux valoriser leurs efforts et valoriser auprès des consommateurs la qualité d'un service. L'appartenance à un réseau facilite l'accès à des moyens de promotions et de publicité, ainsi qu'à diverses informations en termes de gestion, fiscalité, ...

Par rapport à un établissement qui n'en a pas, une telle distinction permet de gagner en visibilité et de bénéficier d'une valorisation de ses prestations sont valorisées par le réseau.

### Un label, à quoi ça sert ?

Chaque label véhicule un état d'esprit et une image qui lui sont propres. Il définit un cahier des charges spécifique aux biens dont il assure la promotion (chambres d'hôtes, meublés...). Le propriétaire qui adhère à un label s'engage à respecter ce cahier des charges et la procédure d'adhésion déterminée. Outre les avantages du classement, le label apporte un appui technique, administratif et juridique, ainsi qu'une promotion mutualisée et un effet réseau départemental, régional et national. Un label constitue une garantie distinctive de qualité sur le marché concurrentiel des locations de vacances.

Pour le propriétaire, un label permet plus particulièrement :

- D'apporter sur un logement une reconnaissance distinctive et la lisibilité d'une marque reconnue, de le mettre en marché en prenant en compte le positionnement commercial et l'environnement concurrentiel, et ainsi d'en faciliter la location,
- De faciliter les démarches liées à la gestion de ce bien locatif grâce à une large gamme de services plus : assistance juridique et fiscale, assurances... ainsi que la mise à disposition de documents types (contrat de location, état descriptif, inventaire, état des lieux...), conformes à la réglementation, facilitant les relations avec la clientèle,
- De proposer une prise en charge de la gestion, via divers dispositifs proposés au niveau de chaque réseau (service de réservation départemental, centrale des disponibilités, ...).

**Les labels suivants concernent les Meublés de Tourisme** : Accueil Paysan, Bienvenue à la ferme, Clévacances, Fleurs de soleil, Gîtes de France.



#### ACCUEIL PAYSAN DROME

Site internet : [www.accueilpaysandrome.com](http://www.accueilpaysandrome.com)  
E-Mail : [drome@accueil-paysan.com](mailto:drome@accueil-paysan.com)



#### BIENVENUE A LA FERME EN DROME

95 avenue Georges Brassens – CS 30418 – 26504 BOURG LES VALENCE - Tél. 04 75 82 40 08  
Site internet : [www.bienvenue-a-la-ferme.com/auvergnerhonealpes/drome](http://www.bienvenue-a-la-ferme.com/auvergnerhonealpes/drome)  
E-Mail : [bienvenuealaferme@dromechambagri.fr](mailto:bienvenuealaferme@dromechambagri.fr)



#### CLEVACANCES DROME - ARDECHE

4 Cours du Palais – 07000 Privas – 04 75 64 10 52 – Téléphone : 04 75 64 10 52  
Site internet : <https://www.clevacances.com/fr/ou-partir/rhone-alpes/drome/26>  
E-Mail : [26@clevacances.com](mailto:26@clevacances.com)



#### FLEURS DE SOLEIL

Siège Social/Administratif : 25 chemin du Santon – 06130 Grasse – Tél. 09 51 67 79 80 / 06 68 56 40 73  
Site internet : [www.fleursdesoleil.fr/](http://www.fleursdesoleil.fr/) // E-Mail : [info@fleursdesoleil.fr](mailto:info@fleursdesoleil.fr)



#### GITES DE FRANCE DE LA DROME

13 Avenue Félix Faure – CS 30169 – 26906 VALENCE Cédex 9 – Tél. 04 75 83 16 42  
Site internet : <https://www.gites-de-france-drome.com/>  
E-Mail : [contact@gites-de-france-drome.com](mailto:contact@gites-de-france-drome.com)

### Les démarches qualité environnementale

Ces démarches constituent une garantie de qualité permettant de mettre en avant les mesures environnementales mises en place sur un établissement. Elles s'appuient sur le respect d'un cahier des charges spécifique rigoureusement contrôlé par un organisme habilité.

Les labels environnementaux existants sont :



**L'écolabel européen**, créé en 1992, est le seul label écologique officiel européen utilisable dans tous les pays membres de l'Union Européenne. Il est délivré, en France, par AFNOR Certification, organisme certificateur indépendant. C'est une marque volontaire de certification de produits et services.

Pour plus d'informations : <https://www.ecolabels.fr/trouver-un-produit-ou-service-ecolabellise/tourisme/>



**La Clef Verte** : label volontaire attribué chaque année par un jury indépendant à l'ensemble du secteur de l'hébergement touristique écologique : hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes, résidences de tourisme, auberges de jeunesse, restaurants. Pour plus d'informations : <https://www.laclefverte.org/>



**Le Green Globe** : dont les exigences portent sur toutes les thématiques du développement durable, pas seulement l'environnement. C'est une certification internationale puisqu'elle est accessible dans tous les pays du monde. Pour plus d'informations : <https://greenglobe.com/#>

### Autres démarches



**Accueil Vélo** : En complément, une thématisation de l'hébergement peut être envisagée en fonction de sa localisation géographique et des affinités personnelles de l'exploitant (Accueil Vélo sur l'itinéraire ViaRhôna ou sur les itinéraires Bons Plans de la Drôme par exemple) - Lien : [Fiche pratique Accueil Vélo](#)



**Tourisme & Handicap** : La marque d'Etat Tourisme & Handicap est une réponse à la demande des personnes en situation de handicap qui veulent pouvoir choisir leurs vacances et leurs loisirs en toute liberté. En savoir plus : [lci](#)

## CHIFFRES-CLES

Vous pouvez à tout moment vous rendre sur le site de l'observatoire du tourisme de la Drôme afin d'accéder aux données statistiques du tourisme dans ce département.

Lien : [Espace Pro - Observatoire du tourisme](#)

## PROMOTION & COMMERCIALISATION

Pour connaître les outils proposés par l'Agence d'Attractivité de la Drôme et bénéficier de conseils pour mieux valoriser un camping ou une offre spécifique attachée à celui-ci, retrouvez tous nos conseils sur notre Espace Pro :

Quelques liens : [Drôme C'est Ma Nature](#) et [Conseils promotion & communication](#)

Elle propose, aux prestataires touristiques – Hébergeurs et gestionnaires d'activités ou de sites, des **outils de gestion des réservations en ligne** : **Open Expériences®** (Open System® et Addock) permettant de gérer un planning, de mettre en ligne leurs **disponibilités** et de proposer **la réservation et le paiement en ligne**. Pour certains prestataires disposant déjà d'un système de réservation en interne, sans double saisie de planning, il existe des passerelles possibles (ex : ReservIT, Avail Pro pour l'hôtellerie, Web Camp, Thelis, CToutVert pour les campings, Itea pour Gîtes de France).

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de Sylvie LOPEZ – Tél 04 75 82 19 31 – E-Mail : [slopez@drome-attractivite.com](mailto:slopez@drome-attractivite.com)

Pour en savoir plus : [Aide à la commercialisation](#)

## CHEQUES-VACANCES ANCV

Comment accepter les chèques-vacances ? Pourquoi ?

Pour tout savoir : [Le chèque-vacances](#)

## TEXTES DE REFERENCES

- ✓ **Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009** de développement et de modernisation des services touristiques (publié au JORF du 24 juillet 2009)
- ✓ **Décret n° 2009-1652 du 23 décembre 2009** portant application de cette loi
- ✓ **Décret n° 2012-693 du 07 mai 2012** relatif aux procédures de classement des hébergements touristiques marchands
- ✓ **Loi n°2012-387 du 22 mars 2012** relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives - Chapitre IV : Simplification du droit du tourisme – Articles 94 à 97
- ✓ **Code du tourisme** : [Articles L. 324-1 à L. 324-2](#), [Articles D. 324-2 à D. 324-6-1](#), [Articles R.324-7 et R.324-8](#)
- ✓ **Code de la construction et de l'habitation** : [Articles L.631-7 à L.631-9](#) - Autorisation de changement d'usage d'un bien immobilier, et [Article L.651-3](#)
- ✓ **Classement** : [Arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 2 août 2010](#) fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme
- ✓ **Classement** : [Arrêté du 6 décembre 2010](#) fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes réputés détenir l'accréditation
- ✓ **Code général des collectivités territoriales** : Articles L.2333-26 et suivants, et R.2333-43 et suivants
- ✓ **Code général des impôts** : Article 1605 et suivants
- ✓ **Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent
- ✓ **Décret n°2015-1002 du 18 août 2015**
- ✓ **Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- ✓ **Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017** relatif à la procédure du numéro d'enregistrement
- ✓ **Bulletin Officiel des Finances Publiques** - BOI-BIC-CHAMP-40-10-20190320 et BOI-BIC-CHAMP-40-20-20190320