

FICHE PRATIQUE N°1

MEUBLÉS : LES DÉMARCHES DE MISE EN LOCATION



1 QUEL RÉGIME D'IMPOSITION ?

LE RÉGIME DE LA MICRO-ENTREPRISE (MICRO BIC)

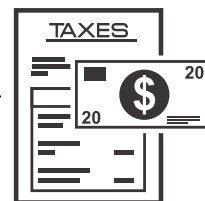
Il consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, soit sur toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers + charges).

Il est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du micro-Bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers !

Pour les meublés classés :

- Le régime micro-BIC s'applique pour des revenus de 188 800 € maximum.
- L'abattement s'élève à -71 %.
- Les revenus locatifs sont à déclarer dans la case 5NG de la déclaration de revenus.



Pour les meublés non classés :

- Le régime micro-BIC s'applique pour des revenus de 77 700 € maximum.
- L'abattement s'élève à -50 %.
- Les revenus locatifs sont à déclarer dans la case 5ND de la déclaration de revenus.

LE RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ

Il s'applique lorsque les revenus sont SUPÉRIEUR à 188 800 € pour les meublés classés et 77 700 € pour les meublés non classés. Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- Les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- Les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes. Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle vous désirez vous placer sous le régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.



Avant d'opter pour ce régime, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option. Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime micro-BIC : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.

AVANT TOUTE MISE EN LOCATION, IL EST PRIMORDIAL DE CONTACTER VOTRE CENTRE DES IMPÔTS RÉFÉRENT POUR VOUS AIDER À CHOISIR LE RÉGIME APPROPRIÉ À VOTRE SITUATION FISCALE.

DÉFINITION JURIDIQUE D'UN MEUBLÉ DE TOURISME

Selon le code du tourisme, les meublés de tourisme sont :

- des villas, appartements ou studios meublés,
- offerts en location à une clientèle de passage,
- qui effectue un court séjour sans y élire domicile.

→ Les appellations "gîte de groupe", "gîte rural" et "gîte d'étape" n'ont pas de valeur juridique mais dans les us et coutumes il s'agit de meublés de tourisme offrant des prestations à la nuitée avec une prestation petit-déjeuner ou cuisine commune.

2 L'ASSURANCE

Avant la mise en location, contactez votre assureur pour confirmer que votre contrat couvre les dommages qui peuvent survenir dans votre location. L'idéal étant de souscrire à une assurance dite "assurance propriétaire non occupant". Elle contient les garanties classiques : incendie, vol et vandalisme, dégâts des eaux, bris de glace... Elle comprend en plus des clauses concernant la prise en charge des aménagements intérieurs et des éléments électroménagers de cuisine et de salle de bains...

Quant au locataire, il est toujours responsable vis-à-vis du bailleur des dommages causés pendant son séjour. Il est donc vivement recommandé aux locataires de souscrire un contrat multirisque habitation avec une garantie villégiature. Le propriétaire a le droit d'exiger une attestation d'assurance de la part du locataire en le notifiant dans le contrat.

Si vous êtes loueur professionnel, il est fortement recommandé de prendre une assurance "Responsabilité Civile Professionnel" (RC Pro), qui couvrira tout ou partie des frais en cas par exemple d'inactivité due à un accident.

→ Si vous louez un appartement, vérifiez que la copropriété autorise l'activité locative.

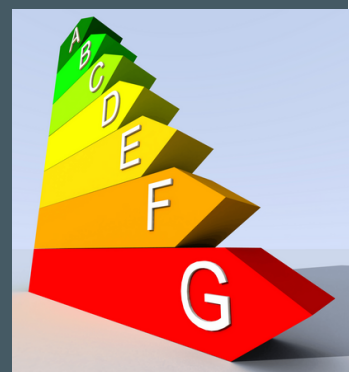
→ Si vous souhaitez mettre des vélos à disposition des locataires, il faut s'assurer du bon entretien du matériel. En cas d'accident, le propriétaire peut être reconnu responsable. Contactez votre assureur pour adapter votre contrat et vous couvrir en cas de litige et/ou faites signer une décharge ; l'Office de Tourisme peut vous en fournir un modèle.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un rapport qui évalue la consommation énergétique d'un logement. Les propriétaires de meublés de tourisme doivent s'assurer que leur propriété dispose d'un DPE valide et conforme aux nouvelles réglementations. Ils doivent fournir ce diagnostic aux locataires avant la conclusion d'un contrat de location.

L'absence de DPE ou la présentation d'un DPE non conforme peut entraîner des sanctions pour les propriétaires.

Les débats sont en cours mais la loi sur la sobriété énergétique appliquée aux locations à l'année risque d'être étendue aux locations saisonnières dans les mois à venir. Elle stipule que seuls les hébergements ayant un DPE compris entre A et D pourront être mis en location en 2034.



3 LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Il est obligatoire de vous déclarer en mairie (sauf agriculteurs). Il faut pour cela remplir le formulaire CERFA N° 14004*03, disponible en mairie, à télécharger ou à remplir en ligne sur service-public.fr, rubriques "Particuliers" > "Loisirs" > "Hébergements Touristiques" > "Meublés de Tourisme" > "Services en ligne"

Tout loueur ne respectant pas cette obligation encourt une amende maximale de 5000 € (art. L 324-1-1 du code du tourisme).

La déclaration en mairie entraîne le versement de la taxe de séjour.

Tout changement (périodes de location, capacité...) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le formulaire CERFA N° 14004*03 est un document officiel de la Direction Générale des Entreprises. Il est intitulé "Déclaration en Mairie des Meublés de Tourisme". Le formulaire est divisé en plusieurs sections : "A. IDENTIFICATION DU DÉCLARANT", "B. IDENTIFICATION DU BIEN", "C. IDENTIFICATION DU LOCATAIRE", "D. IDENTIFICATION DU MEUBLÉ", "E. IDENTIFICATION DU SERVICE EN LIGNE", "F. IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME", "G. IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME", "H. IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME".

4 LA DÉCLARATION AUPRÈS DE L'INPI

Lorsque vous débutez votre activité de loueur, vous devez obligatoirement déclarer votre activité auprès de l'INPI, dans les 15 jours qui suivent le début de votre activité. Pour cela, il est nécessaire de vous déclarer en ligne sur le site

formalites.entreprises.gouv.fr afin d'obtenir un numéro SIRET, correspondant à l'immatriculation de votre activité de loueur en meublé non professionnel. Si vous possédez déjà un n° de SIRET pour une autre activité, vous devez tout de même obtenir un numéro propre à votre activité de loueur. Voici la procédure :

- Connectez-vous à l'espace e-procédures de l'INPI ;
- Cliquer dans la rubrique "Entreprise", sur "Déposer une formalité d'entreprise" ;
- Puis cliquer sur la corbeille "Créer une entreprise"
- Et catégoriser votre activité dans la rubrique dédiée comme par exemple la catégorisation 4 : loueur en meublé non professionnel



LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

La déclaration à l'INPI déclenche l'assujettissement à la Cotisation Foncière des Entreprises. Elle est calculée de façon analogue à la taxe foncière, à partir de la valeur locative des biens loués, à laquelle sont appliqués des taux d'imposition prévus pour les collectivités locales bénéficiaires.

Vous êtes exonérés de la CFE :

- si votre revenu locatif n'excède pas 5000 €
- si vous louez occasionnellement une ou plusieurs pièces de votre résidence principale, sans que cela soit répétitif
- si vous louez votre résidence principale ou secondaire et qu'elle est classée "meublé de tourisme"
- si vous louez occasionnellement une ou plusieurs pièces de votre résidence principale à un locataire qui y élit domicile et si la location est consentie à un prix raisonnable
- si vous louez votre résidence secondaire quelques semaines par an
- si votre location se trouve dans un résidence service

→ Entre 5000 € et 10000 €, la CFE s'élève environ à 180 € ; entre 10000 et 32000 €, la CFE est d'environ 360 €

→ Si vous louez une ou plusieurs pièces de votre résidence principale, vous ne pouvez pas louer plus de 120 jours par an

VOUS ÊTES CONSIDÉRÉ COMME LOUEUR NON PROFESSIONNEL SI AU MOINS L'UNE DES CONDITIONS SUIVANTE EST REMPLIE :

- Vos recettes locatives annuelles sont inférieures à 23000 €
- Vos recettes locatives annuelles sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, pensions, rentes, bénéfices agricoles et commerciaux hors locations...)

LA TAXE DE SEJOUR

La taxe de séjour est obligatoire et collectée à l'année dans les hébergements touristiques marchands de la commune sur décision du Conseil Municipal du 9 novembre 2010. La loi prévoit une contravention pour le non-respect de ces obligations (articles L2333-91, R2333-58 et R2333-68 du Code Général des Collectivités Territoriales). Pour plus d'informations, veuillez vous référer au document "Taxe de Séjour Mode d'Emploi"

5 LA SACEM

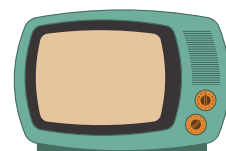
Si votre location est hors de votre habitation personnelle ou secondaire et possède une télévision, un poste radio ou tout type d'appareils pouvant diffuser de la musique, vous devez vous déclarer auprès de la SACEM, organisme qui régit les droits d'auteurs des œuvres musicales. Le forfait annuel s'élève à 223,97 € /an (SACEM + SPRÉ), avec une réduction de 20% si vous vous déclarez en ligne. En cas de non-paiement, une amende de 150 € /poste peut être demandée.

Pour vous déclarer :

www.sacem.fr > clients utilisateurs de musique > dans rechercher, taper "meublés de tourisme" > Hôtels, résidences... > obtenir cette autorisation > obtenir cette autorisation en ligne

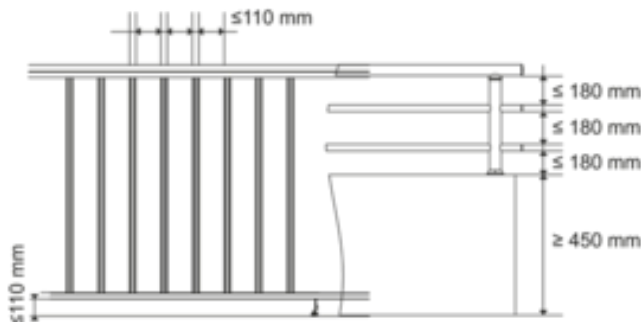
ou

SACEM Côtes d'Armor
10 Allée Marie le Vaillant, 22000 Saint-Brieuc
02 90 92 22 10



6 ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ OBLIGATOIRES

- Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les logements d'habitation.
- Si vous avez des lits superposés, il est obligatoire d'afficher les mentions "Le couchage en hauteur ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans" et "Conforme aux exigences de sécurité".
- Sur les portiques de jeux extérieurs, les mentions obligatoires sont l'âge adapté ainsi que "Conforme aux exigences de sécurité".
- Si vous louez à des familles, pensez à la barrière de sécurité enfant en haut de l'escalier.
- Un corps de garde (balcon, escaliers...) doit faire 1 m de haut minimum (80 cm pour un muret). Les barreaux verticaux doivent être espacés de 11 cm et les horizontaux ne doivent commencer qu'à 45 cm de haut (entre 0 et 45 cm, la surface doit être pleine) et être espacés de 18 cm.



7 SI VOTRE MEUBLÉ EST ÉQUIPÉ D'UNE PISCINE

La réglementation relative aux piscines (décret du 7 avril 1981), prévoit certaines dispositions en matière de démarche déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité. Votre piscine doit faire l'objet d'une inspection des installations et d'un contrôle de la qualité des eaux par les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Les piscines enterrées ou semi-enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (barrières, système d'alarme, abri...). Une attestation de conformité des installations, délivrée par votre fabricant, sera demandée impérativement pour la prise en compte de la piscine dans votre activité de loueur.

8 LA FICHE DE POLICE



Toute personne qui donne en location (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.

- Le client étranger doit remplir et signer la fiche dès son arrivée ou à la signature du contrat.
- Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.
- La fiche comporte plusieurs renseignements (nom, date et lieu de naissance, domicile...).
- Le loueur doit conserver la fiche pendant 6 mois. Il doit la remettre, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie.
- Une clause du contrat de location peut autoriser le loueur à préremplir la fiche de police avec les informations obtenues lors de la réservation pour que le client n'ait plus qu'à la signer à son arrivée.

➔ Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.

➔ L'Office de Tourisme peut vous fournir un modèle. Il est également disponible sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>.

METTRE A DISPOSITION LA WIFI

Lorsque vous mettez internet à disposition de vos locataires, vous devenez un "fournisseur d'accès à internet" et **devez répondre à une certaine réglementation pour rester dans la légalité** :

- procéder à l'authentification des utilisateurs du réseau
- enregistrer les données techniques de connexion
- conserver ces données pendant une période d'un an

Pour un accès à internet sécurisé et conforme à la réglementation, vous pouvez :

- Demander à votre fournisseur d'installer un programme pour sécuriser les connexions
- Faire signer une charte aux locataires pour les sensibiliser
- **La meilleure solution est d'installer un hotspot Wifi.** Cet équipement garantira également une sécurisation supérieure de l'accès à internet en bloquant les logiciels de téléchargement et en filtrant les contenus choquants. Des opérateurs Wifi proposent des abonnements mensuels qui incluent un matériel adapté et une solution logicielle intégrée. Le plus gros avantage est que l'opérateur WiFi vous déresponsabilise totalement sur le plan juridique.

POUR LOUER AU MOIS EN BASSE SAISON ET À LA SEMAINE EN HAUTE SAISON

- Si la durée de location n'excède pas 90 jours, vous devez établir un contrat de location saisonnière, comme en été. Les locataires sont donc assujettis à la taxe de séjour (sauf travailleurs saisonniers exerçant sur la commune et en cas d'hébergement d'urgence).
- Au-delà de 90 jours de location, vous devez établir un bail "mobilité" (valable de 1 à 10 mois) ou "étudiant" (durée fixe de 9 mois). Dans ce cas, le locataire n'est pas assujetti à la taxe de séjour.

DEVEZ-VOUS PAYER DES COTISATIONS SOCIALES ?

- Vos recettes annuelles sont inférieures à 23000 € : vous ne payez pas de cotisations sociales.
- Vos recettes annuelles se situent au-delà 23000 € : vous payez des cotisations sociales. Selon le montant de vos recettes et votre statut (régime général, auto-entrepreneur ou travailleur indépendant), vos déclarations seront à effectuer auprès de l'Urssaf ou au guichet entreprise.

DEVEZ-VOUS APPLIQUER UNE TVA ?

Il est très rare qu'un propriétaire de meublé applique la TVA. Ce peut être le cas si le propriétaire souhaite récupérer de la TVA suite à des travaux très importants. Cependant, cela demande des obligations et les conditions peuvent devenir très désavantageuses si le propriétaire ne souhaite plus appliquer la TVA. **Si vous n'appliquez pas la TVA, attention de bien mentionner sur vos contrats de location "TVA non applicable, art 293B du CGI".**

SI VOUS ÊTES PARTENAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME

Nous pouvons vous fournir gratuitement des modèles types :

- contrat de location (français et anglais)
- états descriptifs (obligatoire) et états des lieux
- livret d'accueil
- charte internet
- questionnaire de satisfaction (français et anglais)



COMMENT SE DÉROULE UNE LOCATION EN DIRECT ?*

*Ceci est une présentation de ce qui est pratiqué en général. Il n'y a aucune obligation légale sur la procédure à suivre, excepté la remise d'un contrat, d'un état descriptif et d'une facture.

