

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 77 700€ maximum.
- L'abattement s'élève à 50%.
- Les revenus locatifs sont à déclarer dans la case 5NG de la déclaration de revenus.

Pour les meublés non classés (ne s'applique pas aux résidences principales):

- Le régime micro-BIC s'applique pour des revenus de 15 000€ maximum.
- L'abattement s'élève à 30%.
- 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 SUPÉRIEURS à 77 700€ pour les meublés classés et 15 000€ 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 ET / OU UN AVOCAT 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.

NOTES IMPORTANTES

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

→ Les locations sur les plateformes de réservations type Airbnb sont limitées à 120 jours par an, toutes plateformes confondues. Le reste des nuitées peut être loué en directe.

→ **VOUS ÊTES CONSIDÉRÉ COMME LOUEUR PROFESSIONNEL SI :**

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

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.

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 (garder les factures de réparation et d'entretien) et qu'ils possèdent tous les équipements de sécurité (phares et freins avant et arrière, catadioptrés, sonnette, casque, gilet). En cas d'accident, le propriétaire peut être reconnu responsable. Contactez votre assureur pour adapter votre contrat et vous couvrir en cas de litige.

3 LA DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE ET DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Pour répondre à la pression du marché immobilier, à la pénurie de logements résidentiels et pour garantir la mixité de l'habitat, la commune de Binic-Etables-sur-Mer a décidé de mettre en place la demande de changement d'usage et le numéro d'enregistrement pour encadrer le développement des meublés de tourisme sur son territoire.

Ces demandes sont **gratuites** et seront **à effectuer sur la plateforme [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr)** (compter 15mn) à partir du 1er janvier 2025.

Qu'est-ce que le changement d'usage ?

Lors d'une location meublée d'un logement à usage d'habitation, le loueur doit procéder au **changement d'usage** du logement loué si :

- celui-ci est loué plus d'une fois par an - et donc pour des durées de moins d'un an ;
- à une clientèle de passage qui n'y établit pas sa résidence principale - donc hors baux meublés classiques d'un an tacitement renouvelable.

Cas qui ne nécessitent pas de changement d'usage :

- Location d'un an ou plus
- Une ou plusieurs locations en bail mobilité dans l'année
Ex : 2 locations en bail mobilité (2 locataires différents), une de 2 mois et l'autre de 8 mois dans la même année
- Plusieurs locations en bail meublé ALUR classique (résidence principale du locataire)
Ex : 2 locations, une de 4 mois (préavis du 1er locataire au 3ème mois) et l'autre de 7 mois dans la même année (préavis du locataire au 6ème mois)
- Location en bail étudiant de 9 mois
- Location de moins de 4 mois de la résidence principale du loueur
- Location d'un local meublé à usage commercial plusieurs fois dans l'année

La demande d'autorisation de changement d'usage doit être déposée au nom du propriétaire du logement, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire.

Le changement d'usage est à demander via la plateforme [declaloc.fr](https://www.declaloc.fr) afin d'obtenir une autorisation de la mairie. Il sera à redemander TOUS LES 3 ANS.

S'il existe une ou des places de stationnement voiture ou vélo, celles-ci doivent obligatoirement être indiquée dans la demande.

Qu'est-ce que le numéro d'enregistrement ?

- Le numéro d'enregistrement doit être demandé avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location : un seul loueur doit ainsi demander plusieurs numéros d'enregistrement s'il loue plusieurs locaux.
- Le numéro d'enregistrement est obligatoire pour toute location d'un local comme meublé de tourisme, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales.
- Ce numéro d'enregistrement est fourni automatiquement lors de votre demande effectuée sur la plateforme www.declaloc.fr.
- **Une fois obtenu, il sera obligatoirement demandé par les plateformes de locations numériques type Airbnb, Booking... pour créer l'annonce de la location.**

Quelles sont les sanctions ?

Conformément à l'article L324-1-1, V du Code du Tourisme, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations de procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 10.000€ en l'absence de numéro d'enregistrement.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations de la procédure de changement d'usage est passible d'une amende de 15.000€. De plus, toute personnes qui se livre ou prête son concours à l'infraction s'expose à la même amende (ex : conciergeries, agences immobilières).

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, la commune se réserve le droit de solliciter les plateformes de location pour « geler » les numéros d'enregistrement qui auraient été obtenus en infraction du présent règlement.

Comment déclarer un hébergement et obtenir le numéro d'enregistrement ?

- **VOUS DEVEZ DISPOSER D'UN DPE D'AU MINIMUM E SINON VOUS NE POURREZ PAS LOUER (VOIR L'ENCART ROUGE CONCERNANT "LA LOI SUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE" À LA PAGE SUIVANTE)**
- **SI VOTRE HÉBERGEMENT EST CLASSÉ, IL FAUDRA VOUS PRÉMUNIR DE VOTRE ATTESTATION DE CLASSEMENT**

- Allez sur la plateforme www.declaloc.fr
- commencez à taper Binic-Etables-sur-Mer puis sélectionner
- **si c'est votre première connexion** : "première connexion" -> créer un compte avec un mot de passe
- **pour les connexions suivantes**, cliquez sur "Je me connecte" puis connectez vous directement avec votre mode de passe
- une fois rentré dans le site, **remplissez les cases munies d'un astérisque rouge (obligatoire)**
- une fois que vous aurez cliqué sur "créer un compte", il vous sera demandé de déclarer un hébergement

The screenshot shows the 'Déclaration Préalable d'Activité d'Hébergement' form on the Declaloc website. At the top, there is a logo with a house icon and the text 'DÉCLA LOC'. Below the logo, there is a button labeled 'FAIRE UNE DÉMARCHE'. Underneath, there are two buttons: 'Faire une déclaration d'hébergement' (highlighted in green) and 'Demander un changement d'usage'. Below these buttons, there is a section titled 'Choisissez l'hébergement concerné' with a dropdown menu showing 'Test N°T NOEBGS'. At the bottom, there are two buttons: 'Annuler' and 'Continuer' (highlighted in green).

- dans "nom de l'hébergement", si votre meublé n'a pas de nom, inscrivez simplement "meublé_votre nom" (exemple : "meublé_durand"), si vous avez plusieurs meublés, inscrivez "meublé_votre nom1" puis pour le second meublé "meublé_votre nom2"
- puis choisissez la nature de l'hébergement : "meublé de tourisme"
- remplissez chaque case munie d'un astérisque rouge (obligatoire)
 Pour les appartements, remplissez bien l'étage et le numéro d'appartement
A la question : "Le déclarant est-il la personne à contacter" répondez "non" si vous passez par une agence immobilière ou une conciergerie qui gère **toutes** les étapes de locations.
- Note : La question "Acceptez-vous la publication de votre hébergement de tourisme sur le site de la mairie et de l'office de tourisme ?" n'a aucune incidence sur votre publication, répondez "non".

- une fois votre hébergement déclaré, un récapitulatif apparaît, ce qui vous permet de modifier vos données avant de valider votre déclaration.
- Un bandeau jaune apparaît pour finaliser la validation de votre hébergement, validez soit en cliquant dans le bandeau jaune en haut, soit en cliquant sur “valider” en bas de page
- Votre numéro d'enregistrement apparaît à droite dans le cadre vert sous le mot “VALIDÉ”, **ne tenez pas compte du numéro de référence de l'hébergement**

- Pour déclarer un second hébergement, cliquez sur “Faire une démarche” en haut de la page puis sur “Créer un nouvel hébergement”.
- Vous recevrez un mail automatique, confirmant votre déclaration.
- Quelques jours après, vous recevrez un autre mail vous demandant de créer un compte sur la plateforme binicetablesurmer.taxesejour.fr (voir les pages consacrées à la taxe de séjour)
- **Si vous ne louez pas votre résidence principale, vous pouvez d'ores et déjà demander votre changement d'usage** en cliquant sur “Faire une démarche” en haut de la page puis “Demander un changement d'usage”.

➔ Par la suite, vous pourrez, depuis votre espace personnel : modifier vos données, déclarer un nouvel hébergement ou déclarer une cessation d'activité

Comment demander un changement d'usage?



AVANT DE FAIRE VOTRE DEMANDE, IL FAUDRA VOUS PRÉMUNIR DE VOTRE ACTE DE PROPRIÉTÉ CAR VOUS AUREZ BESOIN DE VOTRE NUMÉRO CADASTRAL (NUMÉRO DE COMMUNE, DE SECTION ET DE PARCELLE, + NUMÉRO DE LOT POUR LES APPARTEMENTS), DE LA SUPERFICIE ET DU NOMBRE DE PIÈCES DE VOTRE HÉBERGEMENT

Si vous louez votre résidence principale, vous n'avez pas à demander un changement d'usage mais vous êtes limité à 120 jours par an de location.

- Si vous ne faite pas la démarche juste après votre demande du numéro d'enregistrement, allez sur la plateforme www.declaloc.fr
- sélectionnez une commune (Binic-Etables-sur-Mer)
- vous avez déjà créer votre compte lors de votre demande de numéro d'enregistrement
- cliquez sur “Je me connecte” puis connectez vous avec votre mode de passe
- une fois rentré dans le site (sur votre tableau de bord), cliquez sur “Faire une démarche” puis “Demander le changement d'usage”
- remplissez chaque case munie d'un astérisque rouge (obligatoire)
- remplissez le numéro de cadastre; **vous pouvez trouver ce numéro sur votre acte de propriété** ou sur le site cadastre.gouv.fr **pour les maisons uniquement**
 - A quoi ressemble un numéro cadastral ? :
 - il est composé d'un numéro de commune (007 pour Binic et 055 pour Etables/Mer),
 - puis d'un numéro de section (constitué de 1 ou plusieurs lettres)
 - puis d'un numéro de parcelle (plusieurs chiffres)
 - exemple : numéro cadastral pour l'Office de Tourisme : 007 AL 349

○ Si vous recherchez sur cadastre.gouv.fr, voici comment le trouver **POUR LES MAISONS UNIQUEMENT. La consultation est gratuite, pas besoin de créer un compte.**

- taper l'adresse du logement
- vous arrivez sur une page avec ceci (exemple avec l'office de tourisme) :



Parcelle n° 349 - Feuille 007 AL 01 - Commune : BINIC-ETABLES-SUR-MER

N° de parcelle

N° de commune

Section

Sur cet exemple, le numéro cadastral à renseigner est donc 007 AL 349

- une fois entièrement rempli, validez le récapitulatif soit en cliquant dans le bandeau jaune en haut, soit en cliquant sur "valider" en bas de page
- votre demande sera traitée par le service urbanisme de la mairie sous 2 mois
- vous pourrez consulter l'état de votre demande via votre espace personnel.

LA DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE EST A RENOUVELER TOUS LES 3 ANS

ENFIN, IL VOUS SERA DEMANDÉ DE FOURNIR VOTRE DPE (DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - VOIR CI-DESSOUS) EN PDF.

En cas de problèmes pour faire vos demandes, France Service à Etables-sur-Mer et l'Office de Tourisme à Binic vous proposent des rendez-vous personnalisés pour vous aider dans vos démarches en ligne. France Services : 02 96 73 73 91 / Office de Tourisme : 02 96 73 60 12

LOI SUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

D'après cette loi, les hébergements avec une consommation énergétique trop élevée seront interdits à la location. Cette loi prévoit plusieurs échéances en fonction des classes énergétiques des logements : 2025 -> seuls les hébergements classés de A à E (sauf résidences principales) pourront être loués; 2034 -> tous les hébergements (y compris les résidences principales) devront être classés entre A et D, sinon ils ne pourront pas être mis sur le marché sous peine d'une amende administrative de 5000€.

⚠ Les diagnostics réalisés avant le 30 juin 2021 ne sont plus valides.

Vous trouverez la liste des diagnosticiens certifiés sur le site france-renov.gouv.fr, onglet "Préparer mon projet".

➡ Le DPE est valable 10 ans.

➡ Vous pouvez indiquer votre DPE sur votre annonce Airbnb. Si votre hébergement est classé A ou B, cela pourrait influencer favorablement sur la décision de réservation.

LA TAXE DE SEJOUR

Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

Créée en 1910, son objectif est de ne pas faire supporter au seul contribuable local les dépenses liées au tourisme. Elle est instituée sur un territoire pour en favoriser le développement et l'attractivité touristique.

Qui doit la payer ?

Selon les termes de l'article L. 2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur toute personne hébergée à titre onéreux ou gratuit et non domiciliée dans la commune.

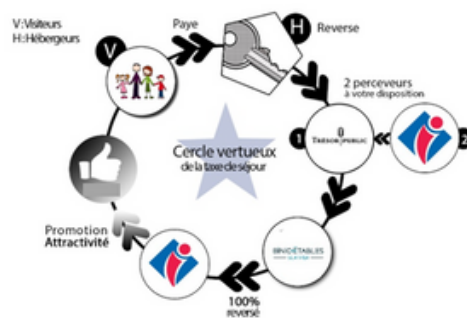
Sont exonérées :

- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 1€ par mois.

Qui la collecte ?

La taxe de séjour est collectée par l'ensemble des établissements accueillant les personnes définies ci-après : hôtels, résidences, meublés de tourisme, gîtes, villages de vacances, terrains de camping, de caravanage et tout type d'hébergement de plein air, port de plaisance et autres formes d'hébergements.

Elle est collectée durant toute l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre).



Quelles sont les obligations de l'hébergeur ?

- Afficher le prix/taux de la taxe
- Collecter la taxe auprès des touristes
- Reverse le montant perçu de la taxe

- Le manquement à l'une de ces obligations est sanctionnable d'une contravention de 4ème classe (750€).
- En cas de retard de paiement, une mise en demeure est envoyée par le maire. L'hébergeur a 30 jours pour régulariser sa situation. En cas de non régularisation, une procédure de taxation d'office est engagée et un intérêt de 0,75%/mois de retard est appliqué (articles R2333-38, 46, 54 et 58 du CGCT).

IMPORTANT : Même si vous avez loué uniquement via des plateformes ou que vous n'avez pas loué, vous devez tout de même déclarer tous les mois sur binicetabllessurmer.taxesejour.fr

Quand reverser la taxe de séjour ?

Vous devrez effectuer 2 reversements dans l'année :

- **15 juin** pour la période du 1er octobre de l'année précédente au 31 mai
- **15 octobre** pour la période du 1er juin au 30 septembre

ATTENTION, LE REVERSEMENT VOUS EST DEMANDÉ AUX DATES CI-DESSUS MAIS VOUS DEVEZ DÉCLARER VOS NUITÉES TOUS LES MOIS SUR LA PLATEFORME www.binicetabllessurmer.taxesejour.fr.

Quelle est sa tarification par nuit et par personne ?

A partir du 1er janvier 2025, entre en vigueur une taxe additionnelle de 10% votée par le département. Les tarifs ci-dessous intègre cette taxe additionnelle.

	Meublés	Hôtels	Campings	Chambres d'hôtes : 0,88€
Palaces		4,40€		
5 étoiles	2,20€	2,20€	0,66€	Port : 0,22€
4 étoiles	1,65€	1,65€	0,66€	Aire de camping-car 0,66€* *Stationnement de 6€ ou 10€/24h, dont 1,32€ prélevé pour la taxe de séjour (moyenne établie de 2 pers par camping-car)
3 étoiles	1,32€	1,32€	0,66€	
2 étoiles	1,10€	1,10€	0,22€	
1 étoile	0,88€	0,88€	0,22€	
Non classés* ou en cours de classement*	5% du prix à la nuitée, plafonné à 4,40€	5% du prix à la nuitée, plafonné à 4,40€	Note : les résidents à l'année dans les campings doivent régler la taxe de séjour.	

*Etre classé signifie qu'un organisme mandaté par la Préfecture est venu auditer votre hébergement et lui a attribué un nombre d'étoiles. Informations à l'Office de Tourisme.

➔ Vous avez la possibilité de calculer le montant de la taxe pour un prochain séjour sur la page d'informations de la plateforme binicetablenessurmer.taxesejour.fr ou sur votre espace personnel dans "Mon simulateur".

Comment créer son compte sur binicetablenessurmer.taxesejour.fr ?

- Vous aurez auparavant demandé votre changement d'usage et votre numéro d'enregistrement sur www.declaloc.fr (voir pages dédiées)
- Puis vous recevrez une invitation à ouvrir un compte sur la plateforme binicetablenessurmer.taxesejour.fr
- Sur ce mail : cliquer sur "j'active mon compte"
- **Créez votre compte avec un mot de passe.** Un code d'activation vous sera envoyé sur l'adresse mail que vous aurez indiquée lors de votre inscription sur la plateforme.
- Vous pouvez désormais vous connecter à la plateforme en tapant votre mail et votre mot de passe
- Il vous faudra valider la politique de confidentialité

Comment déclarer sa taxe de séjour sur binicetablenessurmer.taxesejour.fr ?

Rappel : Sur la page d'information de la plateforme, au paragraphe "**Tarifs et mode de calcul**", vous avez la possibilité de calculer le montant de la taxe pour un prochain séjour. Si vous n'êtes pas classés, il vous suffit de cliquer sur la ligne de tarif "5% + taxe additionnelle" puis de rentrer vos données dans le calculateur qui apparaît à droite.

Pour déclarer :

- **Chaque début de mois**, vous recevrez un mail automatique vous invitant à déclarer les nuitées du mois précédent
- Une relance en milieu de mois vous sera adressée si la déclaration n'a pas été faite
- Allez sur le site www.binicetablenessurmer.taxesejour.fr
- Cliquez sur "Je déclare mes nuitées"
- Connectez vous avec votre adresse mail et votre mot de passe

- Vous déclarez uniquement la taxe de séjour que vous avez perçue en direct, NE DÉCLAREZ PAS LES SÉJOURS PERÇUS PAR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION TYPE AIRBNB. Celles-ci les reverseront automatiquement.
- Si vous n'avez perçu aucune taxe en direct, cliquez sur l'onglet "**Mes déclarations**" : "**0**" est **indiqué par défaut, vous avez juste à enregistrer tel quel** puis valider. A la question "votre hébergement est-il fermé ?", répondez "non".

Indiquez les mois de fermeture de votre hébergement dans "**Mes hébergements**" -> "**Ajouter une fermeture**". Vous ne serez pas invité à déclarer durant cette période.

Les sommes déclarées seront à reverser 2 fois par an; pour le 15 juin et le 15 octobre.

DÉCLARER POUR LES MEUBLÉS CLASSÉS

- Sur votre tableau de bord, cliquez sur "je déclare" puis "déclarer" dans "Déclarations manquantes"
- remplissez dans le tableau la date du séjours et le nombre de personnes assujetties et exonérées
- procédez de même pour les autres séjours
- cliquez sur "enregistrer" puis "valider le registre" et "confirmer" le récapitulatif

DÉCLARER POUR LES MEUBLÉS NON CLASSÉS

- Sur votre tableau de bord, cliquez sur "j'enregistre mes séjours" pour l'hébergement souhaité puis "accéder au registre des séjours"
- cliquez sur "ajouter un séjour"
- rentrez dans le tableau :
 - la date de séjour,
 - le nombre de personnes assujetties et exonérées,
 - le montant du séjour
- le calcul se fait automatiquement
- "enregistrer"
- procédez de même pour les autres séjours
- cliquez sur "valider le registre" puis "confirmer" le récapitulatif

Un récapitulatif sera disponible dans "Mes états récapitulatifs"

➔ Un tutoriel est disponible dans votre espace personnel

Comment reverser la taxe de séjour (les 15/06 et 15/10) ?

Par carte bancaire et prélèvement unique sur la plateforme

www.binicetabllessurmer.taxesejour.fr

- Sur votre tableau de bord, cliquez sur "je paie en ligne", les règlements en attente s'affiche
- Cliquez sur "payer immédiatement en ligne", vous arrivez sur l'interface de paiement sécurisée PayFip.gouv.fr.
- Choisissez entre paiement carte bancaire ou prélèvement unique
 - **Par carte bancaire** : le paiement se déroule comme n'importe quel paiement en ligne
 - **Par prélèvement unique (vous devez vous prémunir de vos identifiants d'accès à votre espace personnel des impôts - votre numéro fiscal et votre mot de passe -)**: vous arrivez sur votre compte impots.gouv.fr. Choisissez le compte bancaire avec lequel vous souhaitez reverser puis validez le paiement.
- Vous avez la possibilité de générer un reçu de paiement en PDF
- Les règlements en attente n'apparaîtront plus sur votre tableau de bord mais dans l'onglet "mes règlements"

QUI EST LA RÉFÉRENTE TAXE DE SÉJOUR ?

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 en créant votre compte,
→ Choisissez la catégorie "Entreprises" et cliquez sur la case "Déposer une formalité d'entreprise". Puis cliquez sur "Création d'entreprise". Vous devrez commencer par choisir la "forme d'entreprise" souhaitée, selon les 3 choix suivants.

- Exploitation commune : si le bien qui est loué meublé a été acheté en indivision par 2 ou plusieurs personnes. Il faudra d'ailleurs ensuite choisir l'option "indivision entre personnes physiques".
- Entrepreneur individuel : si le bien loué meublé a été acheté par une seule personne.
- Personne morale : Ce choix n'est pas applicable aux locations meublées.

→ Choix de l'option fiscale de votre activité. IL EST IMPORTANT DE PRENDRE CONSEIL AUPRÈS D'UN AVOCAT OU D'UN JURISTE AVANT TOUTE DÉCLARATION.

Si vous êtes loueur non professionnel, que vous ne possédez pas de société ou un statut fiscal spécifique, le régime micro entrepreneur est le plus adapté. Dans ce cas, à la question "L'entrepreneur souhaite-t-il bénéficier du statut de micro entrepreneur ?", répondre "oui".

→ Par la suite, vous renseignerez les informations de votre activité de location meublée (Nom, prénom, adresse, adresse d'activité...)

La plateforme, selon votre statut, peut vous demander un paiement.

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 (article 1459 du CGI) :

- si votre revenu locatif n'excède pas 5000€
- si vous louez occasionnellement une ou plusieurs pièces de votre résidence principale.

5 LA DÉCLARATION AUPRÈS DES IMPOTS

Afin de modifier la destination (l'utilisation) du bien. Sur **impots.gouv.fr** > rubrique "espace personnel" (ou professionnel si vous l'êtes) > "Biens immobiliers". Vous renseignerez le début de la période de location, les modalités de gestion du bien (par vous même ou gestionnaire), le numéro de SIREN (= les 9 premiers chiffres du SIRET), et l'éventuel classement.

Pour tout changement de destination du bien (arrêt des locations...) ou de mode de gestion, il est nécessaire de modifier ces données. En cas de non déclaration, d'erreur, d'omission, ou de déclaration incomplète, une amende forfaitaire de 150€ par local pourra être appliquée.

6 LA SACEM

La Sacem (Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique) considère que la diffusion d'œuvres (via une télévision ou une radio) au sein de locations touristiques et donc en-dehors du cercle familial doivent être rétribuées au même titre qu'une diffusion au sein d'un établissement recevant du public. Vous devez donc vous acquitter du forfait appliqué, qui est à partir de 216,49€/an. Vous pouvez bénéficier d'une réduction de 20% en vous déclarant avant la mise en location.

Pour vous déclarer :

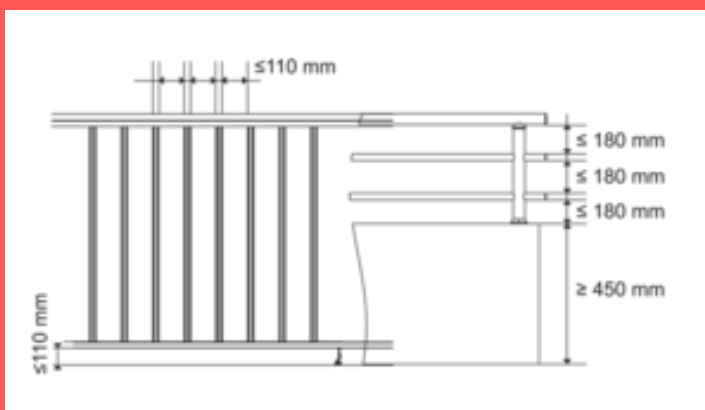
www.sacem.fr > "clients utilisateurs de musique" en haut de la page > dans "rechercher", taper "Meublés de tourisme" > "effectuer une déclaration". Il faut ensuite envoyer le document rempli par mail ou courrier.

SACEM Côtes d'Armor - 10 Allée Marie le Vaillant, 22000 Saint-Brieuc

02 90 92 22 10 - dl.saintbrieuc@sacem.fr

7 ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ OBLIGATOIRES

- **Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les logements d'habitation.**
- Les équipements de chauffage doivent être entretenus régulièrement.
- 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".
- 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 45cm de haut (entre 0 et 45 cm, la surface doit être pleine) et être espacés de 18 cm.



- **Piscine** : La réglementation relative aux piscines prévoit certaines dispositions en matière de démarche déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité (obligations d'urbanisme NF P90-306 à 309 régissant la hauteur des barrières, le système d'ouverture...).
- Le propriétaire est également tenu de réaliser une autosurveillance des eaux mais également de toute l'installation, et de consigner toutes les informations dans un carnet sanitaire qui pourra être demandé par l'ARS. Le contrôle des eaux doit être effectué par un laboratoire agréé mais également 2 fois par jour au moins par le propriétaire (contrôle du pH, taux de chlore...) via par exemple un système automatique.
- Un affichage des numéros d'urgence ainsi que des consignes de sécurité doit être affichés (ex : interdit de courir, de manger ...)
- Sur les portiques de jeux extérieurs, les mentions obligatoires sont l'âge adapté ainsi que "Conforme aux exigences de sécurité".
- Il est interdit de fumer dans les meublés de tourisme (article L3512-8 du code de santé publique). L'affichage d'interdiction est obligatoire.

8 LA FICHE DE POLICE

Toute personne qui fournit 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 accompagnent.
- 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>.

LA FACTURE DE FIN DE SÉJOUR

La facture, **obligatoire**, doit comporter la date de rédaction et de prestation, le nom et l'adresse du propriétaire, le nom du client. Elle doit également mentionner "TVA non applicable, art 293B du CGI" si vous n'en appliquez pas.

Pour les loueurs professionnels, elle doit comporter en plus : le SIRET, le numéro de la facture, la désignation de la prestation, la TVA.

DEVEZ-VOUS APPLIQUER UNE TVA ?

Si votre chiffre d'affaire de l'année précédente est inférieur à 93 500€, vous n'avez pas à appliquer de TVA sur vos tarifs de séjours. **Si vous n'appliquez pas la TVA, attention de bien mentionner sur vos contrats de location "TVA non applicable, art 293B du CGI".**

 **Un projet de loi prévoit d'appliquer une TVA si le chiffre d'affaire dépasse 27 500€, ce qui concernerait beaucoup de meublés de tourisme. Cette TVA rentrerait en vigueur dès le 1er janvier 2026. Dans ce cas, dès l'atteinte du chiffre d'affaire de 27 500€, il faudrait appliquer une TVA de 10% sur le prix de l'hébergement.**

LOUER AU MOIS EN BASSE SAISON ET À LA SEMAINE EN 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), téléchargeable en ligne, 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 23 000€ : vous ne payez pas de cotisations sociales.
- Vos recettes annuelles se situent au-delà 23 000€ : 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 via l'INPI.

METTRE A DISPOSITION LE 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 donc demander à votre fournisseur d'installer un programme pour sécuriser les connexions.

La meilleure solution étant 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.

Au regard de toutes ces informations, se pose la question de la pertinence de proposer le wifi. En effet, quasiment tous les téléphones ont accès à la 4G ou la 5G aujourd'hui. Proposer le wifi peut être pertinent si le réseau n'est pas bon.

EN CAS DE CESSATION D'ACTIVITE

Si vous décidez d'arrêter votre activité de loueur de meublé, il faut le déclarer auprès des différents organismes :

- plateforme decaloc.fr (transmission automatique vers binicetablenessurmer.taxesejour.fr)
- INPI
- les impôts
- la SACEM

LES DOCUMENTS TYPES DE L'OFFICE DE TOURISME

L'Office de Tourisme peut vous fournir gratuitement des modèles types :

- contrat de location (français et anglais)
- états descriptifs (obligatoire) et états des lieux
- charte internet

Et pour les partenaires :

- livret d'accueil (français, anglais, allemand, et caractères agrandis)
- 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.**

