

FICHE PRATIQUE N°1

MEUBLÉS : LES DÉMARCHES DE MISE EN LOCATION



1 QUEL RÉGIME D'IMPOSITION ?

LE RÉGIME DE LA MICRO-ENTREPRISE (MICRO BIC)

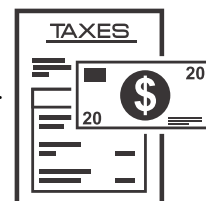
Il consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, soit sur toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers + charges).

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.

CES CONDITIONS SONT ACTUELLEMENT DÉBATTUES, ELLES RISQUENT D'ÉVOLUER.

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 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.

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.

3 LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Il est obligatoire de vous déclarer en mairie (**sauf résidence principale** et agriculteurs) en remplissant le CERFA N° 14004*04, disponible en mairie ou à remplir en ligne sur service-public.fr : **en bas de la page d'accueil, dans la partie grisée**, cliquez sur "loisirs - sport- culture" > "hébergement touristique" > "mettre en location sa résidence secondaire" > "quelle démarche faire auprès de la mairie" > "déclaration puis autorisation" > "déclarer en mairie un meublé touristique" > "accéder à la démarche en ligne". Si vous passez physiquement en mairie, il faut vous munir de votre carte d'identité et d'un justificatif de domicile. Tout loueur ne respectant pas cette déclaration encourt une amende maximale de 5000 € (art. L 324-1-1 du code du tourisme). Tout changement (périodes de location, capacité...) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

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 d'ici 2034.

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 : A choisir 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 : A choisir 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 ?", il faudra 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 :

- 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 €

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, 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 appliqué.

6 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 montant annuel est à partir de 137,90 € (SACEM + SPRÉ), avec une réduction de 20% si vous vous déclarez avant toute diffusion (avant l'ouverture du meublé). En cas de non-paiement, une amende de 150 € /poste peut être demandée.

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

LA TAXE DE SÉJOUR

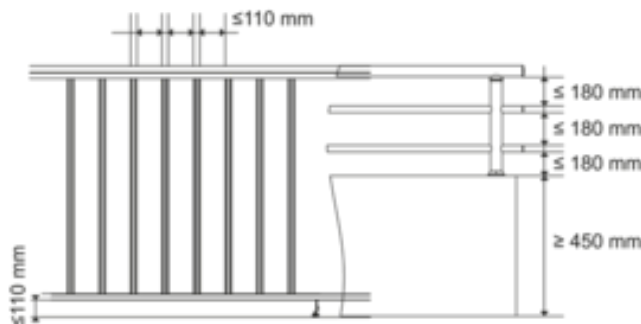
La taxe de séjour est obligatoire et collectée à l'année auprès des locataires dans les hébergements touristiques marchands de la commune sur décision du Conseil Municipal du 9 novembre 2010. La loi prévoit une contravention pour le non-respect de ces obligations (articles L2333-91, R2333-58 et R2333-68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

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

7 ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ OBLIGATOIRES

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



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 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.

Pour les loueurs professionnel, elle doit comporter le SIRET, le numéro de la facture, la désignation de la prestation, la TVA.

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. 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 la wifi. En effet, quasiment tous les téléphones ont accès à la 4G ou la 5G aujourd'hui. Proposer la wifi peut être pertinente si le réseau n'est pas bon.

POUR LOUER AU MOIS EN BASSE SAISON ET Á 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 via l'INPI.

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.

