

Actualités juridiques

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes

Alès, le 9 janvier 2025

Déclarations

1. ~~Au greffe au CFE compétent~~ **Guichet unique** (depuis le 01/01/2023)
<https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (www.inpi.fr)

- Meublés : obligatoire
- Chambres d'hôtes : obligatoire

2. **En mairie** (du lieu où est situé le bien) **jusqu'au 20 mai 2026 max**
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321

Ou <https://www.declaloc.fr/>

- Meublés : déclaration si résidence secondaire ou résidence principale louée plus de 120 jours (4 mois) dans l'année civile
- Chambres d'hôtes

(si autorisation avec changement d'usage pas de déclaration)

- Auprès des **services des impôts** depuis juillet 2023

impots.gouv.fr, puis rubrique « espace professionnel » ou « espace personnel », puis rubrique « Biens immobiliers » et enfin renseigner les rubriques suivantes :

- ✓ Le début de la période de location saisonnière ;
- ✓ Les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle) ;
- ✓ Le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant ;
- ✓ L'éventuelle classification en meublé de tourisme.

Les données d'occupation connues des services fiscaux seront pré-affichées sur le site impots.gouv.fr, et en cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

Un choix à faire entre entreprise individuelle ou micro-entreprise

Loi du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régularisation des meublés de tourisme à l'échelle locale

En attente : LFP pour 2025, décret d'application et arrêté ministériel...

Les principales mesures

- Déclaration sur une plateforme nationale au plus tard au 20 mai 2026, avec des justificatifs à fournir et obtention d'un n° obligatoire pour que tout meublé de tourisme puisse être mis en location (via tous supports),
- DPE obligatoire à minima en Classe E, puis en Classe D dans 10 ans,
- Une fiscalité moins avantageuse en 2026 (revenus 2025),
- Des collectivités qui pourront interdire des zones urbaines destinées à la location de meublés de tourisme,
- Des copropriétés interdites aux meublés de tourisme.

Dans le détail

Déclaration préalable soumise à **enregistrement auprès d'un téléservice national** :

- L'enregistrement possible lorsqu'il y a autorisation pour changement d'usage et la déclaration en mairie disparaissent
- A une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026 - *décret à venir*
- Habitation principale ou pas, et en justifier via l'avis d'imposition et - *décret à venir* - en apportant la preuve que le meublé est sa résidence principale du loueur, soit qu'il est occupé plus de 8 mois par an au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- Justifier de la conformité des installations (DPE, électricité, chauffage, incendie, ERP...) - *décret à venir*
- Obtention d'un récépissé avec un **n° de déclaration qui devra figurer sur toutes les offres de location**

A l'issue de la déclaration

- Les n° de déclaration + les justificatifs seront transmis à la collectivité compétente en matière de tourisme (commune ou EPCI)
- Vérification par la collectivité des justificatifs dans un délai fixé par délibération de chaque collectivité, qui :
 - Validera le n° de déclaration
 - Ou qui le suspendra
- Pour un meublé de tourisme visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité affiché à la mairie et sur le bien immobilier :
 - Le maire peut suspendre la validité du n° de déclaration et émettre une injonction de suspendre la mise en location pour les plateformes numériques
 - Le loueur ne peut plus percevoir partie ou totalité du loyer,
- **Toute offre ou contrat de location saisonnière contient le n° de déclaration,**

- Le nombre de jour de location d'un meublé peut être abaissé par la commune à 90 jours par an, dès le 1er janvier 2025
- Pour les résidences secondaires en meublés de tourisme le DPE est compris entre :
 - A et F à la 1^{ère} mise location à/c de 2025
 - A et E autres locations au plus tard le 1^{er} janvier 2028
 - A et D toutes locations au plus tard le 1^{er} janvier 2034
 - Le maire peut demander à tout moment le DPE qui devra lui être transmis dans un délai de 2 mois
- Les communes dotées d'un règlement de changement d'usage pourront l'élargir à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation :
 - s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus,
 - soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage
 - cet usage peut être établi par tout mode de preuve

- Autorisation de changement d'usage pour une durée de 5 ans renouvelable dans 1 ou plusieurs zones (rue, quartier...) : candidature du loueur et mise en concurrence.
- Avec (ou sans en Corse) PLU les collectivités peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, lorsque la TLV est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation (servitude inscrite dans les avant-contrats de vente et dans les actes authentiques).
- Dans les copropriétés, les loueurs qui disposent d'un n° de déclaration, si le règlement l'autorise (ou l'interdit explicitement), doivent en informer le syndic, qui porte l'information à la prochaine assemblée générale.
- A chaque échéance de la durée de la déclaration - décret à venir - le loueur renouvellera sa déclaration et il met à jour les informations fournies lors de la 1ère déclaration.

- A une date fixée par décret les sanctions seront administratives prononcées par la commune, comme suit :
 - 100 € d’astreinte par jour : Non communication du DPE dans les 2 mois
 - Jusqu’à 5 000 € d’amende : Non-respect du DPE
 - Jusqu’à 10 000 € d’amende : Non-respect de la déclaration pour obtention du n°
 - Jusqu’à 15 000 € d’amende : Non-respect des obligations liées au changement d’usage
 - Jusqu’à 20 000 € d’amende : Fausse déclaration ou usage d’un faux n° de déclaration
 - Jusqu’à 50 000 € d’amende : Non-respect mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité

Impôt sur les revenus

		Plafond des revenus	Abattements
Meublé de tourisme non classé	Revenus 2024, IR 2025	77 000 €	50 %
	Revenus 2025, IR 2026	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé et CH	Revenus 2024, IR 2025	188 700 €	71%
	Revenus 2025, IR 2026	77 000 €	50 %
Meublé de tourisme en zone B2 et C	Revenus 2024, IR 2025 Revenus 2025, IR 2026	Abrogé	

Carnet d'Information du Logement (CIL)

Obligatoire depuis le 1er janvier 2023 pour :

- tous les nouveaux logements,
 - toutes les rénovations énergétiques dans les logements construits avant 2023.
- Concernant :
 - les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
 - l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.
 - Centralise tous les travaux avec permis de construire, déclaration préalable et travaux personnels :
 - plans de coupe, fluides, matériaux, isolation, ouvertures, etc.

Les activités annexes

Application du régime des organisateurs de voyages et de séjours

Article L211-1 et suivants du code tourisme :

- Immatriculation au registre d'Atout France avec
 - Garantie financière
 - RCP

Aux personnes physiques ou morales qui élaborent et vendent ou offrent à la vente dans le cadre de leur activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale :

- Des forfaits touristiques
- Des services de voyage portant sur le transport, le logement, la location d'un véhicule ou d'autres services de voyage qu'elles ne produisent pas elles-mêmes

Aux professionnels qui facilitent aux voyageurs l'achat de **prestations de voyage liées**

Aux personnes physiques ou morales qui émettent des bons ou coffrets ...
mais pas à ceux qui ne font que les vendre

Aux organismes locaux (CRT, CDT, OT...)

TVA

Chambres d'hôtes et meublés avec prestations

1. Inférieur au seuil de la franchise en base : **exonération**

- le chiffre d'affaires des ventes de marchandises, objets... et location d'hébergements ne doit pas excéder :
 - 93 500 € en 2025
 - ou 85 000 € en 2024
 - ou 85 000 € en 2023 et 93 500 € en 2024
- ET le chiffre d'affaires afférent aux autres prestations de services ne doit pas excéder :
 - 41 250 € en 2025
 - ou 37 500 € en 2024
 - ou 37 500 € en 2023 et 41 250 € en 2024

2. Sinon assujetti à la TVA

- 5,5 % ventes à consommation différée (produit conditionné dans des contenants permettant leur conservation, donc une consommation différée)
- 10 % ventes à consommer immédiatement, sur place pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (alimentation et boissons non alcoolisées)
- 20 % pour les boissons alcoolisées

CFE (cotisation foncière des entreprises) et THRS (taxe d'habitation sur les résidences secondaires)

Vous avez déclaré votre bien en août 2023 au plus tard sur le site des impôts

- + Délibération des collectivités sur l'assujettissement et sur les taux CFE et THRS**
- = Les impôts peuvent calculer et assujettir les loueurs en conséquence**

**Les biens exonérés de CFE sont assujettis à la THRS
Dans le cas d'une délibération contraire assujettissant le bien à la
CFE il y a double imposition
= THRS + CFE.**

CFE *(basée sur la valeur locative du bien immobilier en année N-2 (pour info : si absence de local le calcul se fait sur le chiffre d'affaires de n-2 avec une cotisation minimale de 243 € pour 2025). Le taux est variable selon chaque commune (taux moyens 26,75 %, taux plafonds 53,50 %)*

- Exonération générale pour les entreprises et les particuliers :
 - Réalisant un chiffre d'affaires annuel HT inférieur à 5 000 €,
 - Pour de la location accidentelle (exceptionnelle) non périodique, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de la résidence principale ou secondaire,

SAUF, s'il y a une délibération contraire de la collectivité où est situé le bien loué qui assujetti la :

- Location de tout ou partie de la résidence principale ou secondaire en meublé de tourisme,
- Location ou sous-location de tout ou partie de votre résidence principale ou secondaire si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.

- Exonération facultative, notamment, pour les biens situés :
 - Dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) pour une durée maximale de 5 ans sauf délibération contraire de la collectivité,

Dans l'un de ces cas faire la demande auprès du SIE dont l'entreprise dépend via le cerfa 1465-SD (pour les ZRR/FRR) ou le cerfa1447-M-SD (modification superficié du bien).

THRS *(pour tous les locaux meublés et aux dépendances non affectés à l'habitation principale du propriétaire ou de l'usufruitier. Basée calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances. Le taux est variable selon chaque commune - taux moyens 24,45 %, taux plafonds 61,13 %)*

Exonérations :

- Dans les ZRR sur délibération de la collectivité pour les chambres d'hôtes ou meublés de tourisme classés,
ET déclaration du loueur avant le 1er janvier de l'année pour laquelle l'exonération est applicable (au 31 décembre 2024 au plus tard pour la THRS de 2025), via le cerfa n°1205-GD auprès du SIE où est situé le bien,
- Le propriétaire a quitté sa résidence principale pour entrer dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou centre de soins de longue durée),
- Sur le logement qui constituait votre résidence principale en France avant votre expatriation à la suite d'un appel à quitter votre zone de résidence ou d'une opération de retour collectif (crise politique ou sanitaire ou climatologique...),
ET déposer une réclamation pour obtenir un dégrèvement.

La redevance SACEM et SPRE (sté perception de la rémunération équitable)

Etablissements jusqu'à 10 chambres (CH, meublés...)

**117,11 € + 99,38 € = 216,49 € / an (- réduction éventuelle) =
± 175 €**

La taxe de séjour

- Obligation pour le logeur de déclarer son activité si TS au forfait, pour la TS au réel uniquement si collecte de la TS
- Obligation de percevoir la taxe
- Obligation de tenir un état pour la taxe au réel
- Obligation de verser la taxe au réel collectée ou forfaitaire aux dates fixées par la collectivité auprès de l'agent comptable du Trésor

Cotisations sociales : Chambres d'hôtes

	Revenus 2024 chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du Pass, soit 6028 €	
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant si revenus des 2 dernières années > 188 700 €
Maximun	si revenus 2022 et 2023 < 188 700 €	si revenus des 2 dernières années > 188 700 € et sans limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	guichet-entreprises.fr	
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

Cotisations sociales : Meublés de tourisme

Location de logement de courte durée (à la journée, semaine, mois)				
Seuil rendant l'affiliation obligatoire		23 000 €		
Régimes		Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Choix du régime	Meublé classé	Entre 23000 € et 77700 €	Entre 23000 € et 188700 €	> 188700 €
	Meublé non-classé	Entre 23000 € et 77700 €		> 77700 €
Pour s'informer		Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier		Guichet unique – portail e-procédures (inpi.fr)		
Base déclarée		Recettes	Recettes	Bénéfices



SOCIÉTÉ PUBLIQUE
LOCALE **ALÈS CÈVENNES**



Dans le cadre de notre démarche de progrès, merci de prendre deux minutes pour répondre au questionnaire de satisfaction.





SOCIÉTÉ PUBLIQUE
LOCALE ALÈS CÉVENNES



Merci de votre attention



11 ter, rue Surcouf – 35000 RENNES

gosseaume.avocat@gmail.com

Tel : 06 83 62 30 37