



Décider devient facile.

A man in a dark suit, light blue shirt, and red tie is shown from the chest up. He is pointing his right index finger towards a glowing, semi-transparent rectangular box that appears to be a digital interface element. The background is a blurred blue gradient.

La location meublée

Une opportunité non dénuée de risques

Le livre blanc des experts SVP



Le thème du livre blanc

La location meublée

A qui s'adresse ce livre blanc ?

DG, DAF, DRH, Directeur juridiques, Expert-comptable, Collectivités locales, Intermédiaire immobilier, Conseiller en gestion de patrimoine.

Pourquoi vous proposer ce contenu ?

Pour maîtriser la multitude des réglementations applicables et profiter des avantages de cette activité qui implique de faire les bons choix.

Quels sont les points abordés ?

Immatriculation, affiliation sociale, régime juridique de la location meublée, fiscalité, réglementation touristique, taxe de séjour.

Comment SVP peut vous être utile ?

SVP possède un pôle d'experts pouvant vous accompagner dans la maîtrise des règlements applicables.

Pourquoi vous proposer un livre blanc sur la location meublée ?

Le phénomène de la location meublée s'est largement développé ces dernières années, particulièrement dans les zones urbaines. Selon une étude réalisée en janvier 2016¹ par l'Inspection générale des finances, tout en restant faible proportionnellement à la location nue, les revenus issus du logement locatif meublé sont en forte augmentation.

En effet, selon une analyse des données, compilées par la Direction générale des finances publiques à partir des déclarations de revenus de l'ensemble des contribuables sur la période 2009 - 2013, le nombre de déclarants a augmenté de 30 000 (+11%) pour les loueurs en meublé non professionnels et de 1 250 (+13%) pour les loueurs en meublé professionnels. A titre comparatif, l'augmentation a été de 53 000 déclarants (+6%) concernant la location nue.

Cette hausse s'explique notamment par une demande croissante (étudiants, touristes, salariés en déplacement...), par le succès et la simplicité des sites de réservation et par les nombreux avantages (flexibilité, fiscalité...) au bénéfice des loueurs.

La location meublée est une activité aux impacts juridiques, fiscaux et réglementaires nombreux et complexes, souvent mal connus des propriétaires.

Les contraintes liées à l'immatriculation, la réglementation juridique et sociale applicable, la TVA ainsi qu'à la limitation de l'amortissement déductible, ou encore à la taxe de séjour sont souvent source de difficultés pour les loueurs.

¹ Evaluation de la politique publique – Le logement locatif meublé

Sommaire

I.	L'immatriculation.....	6
II.	L'affiliation sociale	11
III.	Le régime juridique de la location meublée.....	15
	1) Résidence principale du locataire	
	2) La location meublée hors résidence principale du locataire	
IV.	Fiscalité	21
	1) La limitation de l'amortissement des biens donnés en location	
	2) La TVA	
V.	La réglementation touristique.....	27
	1) Pour quelle durée peut-on louer son bien ?	
	2) Quelles démarches effectuer au préalable ?	
	3) Fiche de police	
VI.	Taxe de séjour.....	31

A la une !

Le Conseil constitutionnel a été saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité le 22 novembre 2017 relative au régime d'exonération de plus-value visé à l'article 151 septies dans le cadre d'un loueur en meublé professionnel.

Pour rappel, la qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue aux loueurs remplissant ces trois conditions cumulatives :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- 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.

Dans sa décision du 8 février 2018², le Conseil a déclaré contraire à la Constitution la condition tenant à l'inscription au registre du commerce et des sociétés.

Selon l'article L. 123-1 du Code de commerce, seules peuvent être inscrites au registre du commerce et des sociétés les personnes physiques « ayant la qualité de commerçant ». Or de nombreux greffes de tribunaux de commerce refusent de procéder à l'immatriculation des loueurs en meublé puisque selon ce même code³, l'activité de location ne constitue pas un acte de commerce.

Dès lors le Conseil constitutionnel a jugé qu'en « subordonnant le bénéfice de l'exonération à une condition spécifique aux commerçants, alors même que l'activité de location de biens immeubles ne constitue pas un acte de commerce [...] le législateur ne s'est pas fondé sur un critère objectif et rationnel ».

Il en conclut ainsi à la méconnaissance du principe d'égalité devant les charges publiques.

Dans ses commentaires, le Conseil constitutionnel propose au législateur de modifier les règles d'inscription au RCS, ou de retenir un autre critère que celui censuré.

² Décision n°2017-689

³ Article L110-1 du code de commerce

I. L'immatriculation

L'engouement pour la location de biens immobiliers meublés par des particuliers a conduit les professionnels du chiffre et du droit à s'intéresser à cette activité afin de mieux accompagner les loueurs.

Le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) requiert un formalisme qui permet de donner une existence formelle au bien à louer et à l'administration fiscale d'appréhender les revenus issus de ladite location.

A cet égard, la réglementation est essentiellement issue des textes fiscaux.⁴

Sur un plan juridique, le contribuable doit déclarer son activité de location meublée auprès du greffe du Tribunal de commerce dont l'intervention se limite à recueillir et enregistrer les déclarations afin de les transmettre au service des impôts. Cette déclaration se fait par le biais d'un formulaire cerfa, le « P0i », qui fournit les renseignements utiles relatifs à l'identité du propriétaire, aux biens loués ainsi qu'au mode d'exploitation choisi. Une fois effectuée, elle permet l'attribution d'un numéro SIRET, communiqué à l'administration fiscale au moment de la déclaration annuelle des revenus.

Lors de l'immatriculation, de nombreuses questions et difficultés pratiques pour remplir le formulaire se sont révélées. Ce livre blanc a pour objectif de les lever.

A QUI S'IMPOSE L'OBLIGATION DECLARATIVE DU DEBUT D'ACTIVITE ?

L'obligation déclarative s'impose à toute personne physique, loueur meublé, non professionnel qui loue son ou ses biens immobiliers en meublé. Le loueur deviendra professionnel dès lors que des critères fiscaux sont remplis.

Le formulaire cerfa « P0i » permet à la personne physique de déclarer le début d'une activité de loueur meublé, d'obtenir un numéro SIRET, d'être identifié comme exerçant cette activité et d'indiquer le régime d'imposition choisi afin de déclarer les revenus issus de la location du ou des bien(s).

⁴ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2683-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-DECLA-20-10-10-20-20151007>

OU ADRESSER LA DECLARATION ET DANS QUEL DELAI ?

Pour les LMNP, le formulaire doit être adressé au Greffe du Tribunal de Commerce dont dépend le logement.

La déclaration d'activité doit être faite dans le mois qui précède la date déclarée du début de l'activité et au plus tard les 15 jours qui suivent le début de l'activité.⁵

Attention : en cas de rejet de l'inscription par le greffe pour dépassement de délai de dépôt du dossier, le Service des Impôts des Entreprises (SIE) redevient compétent.

EN CAS DE PLURALITE DE LOCATIONS, QUEL EST LE CFE COMPETENT ?

Lorsque plusieurs biens meublés sont loués en début d'activité, il convient de déposer le P0I auprès du Greffe du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel sont perçus les revenus les plus élevés.

QUEL EST LE CFE COMPETENT, POUR LE P0I, SI L'IMMEUBLE LOUE EST SITUE DANS LIEU GEOGRAPHIQUE DIFFERENT DU DOMICILE DU CONTRIBUABLE ?

Les loueurs en meublé non professionnels et non-inscrits au répertoire SIRENE des entreprises doivent saisir le greffe dans le ressort duquel est situé l'immeuble et non le greffe de leur domicile.

COMMENT PROCEDER A LA DECLARATION DE L'ACQUISITION DE NOUVEAUX BIENS ?

Il est inutile de remplir un nouveau P0i un n° SIRET au début de l'activité de loueur étant déjà attribué. Les nouveaux biens ou établissements vont s'intégrer à l'activité de LMNP par le biais d'un formulaire modificatif appelé «P2P4i ».

⁵ Article R123-32 du Code de commerce

Ce formulaire modificatif doit être adressé au SIE (service des impôts) des entreprises dont dépend le bien qui vient d'être acquis. Si le bien se situe dans une ville différente de la première acquisition, il conviendra d'envoyer le formulaire au SIE de la ville où est situé le nouveau bien. S'il est dans la même ville, c'est le SIE compétent lors de la déclaration d'activité.

QUE SIGNIFIE UNE EXPLOITATION EN COMMUN ?

L'exploitation en commun correspond à une exploitation par au moins deux personnes dans le cadre d'une indivision, d'une société en participation ou d'une société de fait.

Pour ce faire et en début d'activité, la rubrique « Déclaration relative à l'exploitation en commun » du P0i doit être remplie lorsque le bien a été acheté en indivision et que cette acquisition en indivision figure sur l'acte notarié.

A QUI INCOMBE L'OBLIGATION D'IMMATRICULATION EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE ET EN CAS D'INDIVISION ?

L'immatriculation en LMNP se fait dans l'objectif de déclarer les revenus tirés de la location du bien lors de la déclaration globale de ses revenus par le contribuable. Il appartient donc à l'usufruitier de s'immatriculer tout en précisant sur le formulaire qu'il s'agit d'un démembrement de propriété.

Les indivisaires doivent déposer le formulaire auprès du greffe ou désigner un représentant de l'indivision qui se chargera des formalités et de toutes les démarches dans l'intérêt de l'indivision.

QUELLE EST LA CONSEQUENCE DU DEFAUT DU DEPOT DU P0I ?

En l'absence d'immatriculation via le formulaire Cerfa « P0i », le bailleur ne pourra pas obtenir de numéro Siret relatif à son activité. Faute de numéro Siret, il ne pourra pas déclarer ses revenus auprès de l'administration fiscale, le numéro Siret étant indispensable pour la déclaration de revenus.

QUELLE EST LA SANCTION D'UNE INDICATION INEXACTE OU INCOMPLETE LORS DE L'IMMATRICULATION ?

Le fait de donner de mauvaise foi une information fautive ou incomplète en vue de son immatriculation est passible d'une amende de 45 00 euros et d'un emprisonnement de six mois.⁶

QUELLE EST LA SANCTION DU DEFAUT D'IMMATRICULATION AU RCS ET AU CFE ?

Faute d'immatriculation, le juge, commis d'office ou à la demande de toute personne intéressée, peut rendre une injonction de s'immatriculer le cas échéant sous astreinte.

QUEL EST LE FORMALISME DE RADIATION ?

Le LMNP doit déclarer l'arrêt de son activité dans les 30 jours suivant la fin de l'activité auprès du Service des Impôts des Entreprises dont dépend son bien et auprès duquel le début de son activité avait été déclarée.

Cette déclaration de cessation se fait via le formulaire P4PL – Déclaration de Cessation d'activité. Le numéro SIRET attribué lors de l'immatriculation de l'activité est alors désactivé.

QUEL IMPACT AU NIVEAU SOCIAL ?

Les obligations déclaratives prévues par le droit des sociétés n'ont pas d'incidence directe sur l'affiliation au regard du droit social.

Les personnes physiques répondant aux critères définis par la réglementation sociale⁷ doivent se faire connaître des organismes sociaux et opter pour l'un des trois régimes au choix :

- le régime micro-entrepreneur ;
- le régime général de la sécurité sociale ;
- le régime de droit commun des travailleurs indépendants.

⁶ Article L. 123-5 du Code de commerce

⁷ Article L. 611-1 8° du Code de sécurité sociale

Cette option se fera de la manière suivante.

L'option au régime micro-entrepreneur est prise au moment du début d'activité via le site en ligne lautoentrepreneur.fr.

Pour le régime des travailleurs indépendants, l'immatriculation se fait sur le site guichet-entreprises.fr.

Enfin si l'on opte pour le régime général, l'Urssaf a créé une plateforme dédiée à l'économie collaborative permettant de s'inscrire immédiatement et d'opérer les déclarations sociales pour les personnes qui font ce choix (site : urssaf.fr).

Vous avez une question sur la l'immatriculation ?

[Interrogez SVP ! Les experts vous offrent une 1ère réponse gratuitement](#)

<https://offre.svp.com/campagne/question/lb-location-meuble/>

II. L'affiliation sociale

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017⁸ a profondément modifié le régime social des loueurs en meublés qui louent de manière saisonnière (à la journée, à la semaine ou au mois).

L'un des objectifs de la loi est d'assujettir à cotisations les loueurs exerçant leur activité via les plateformes en ligne.

Depuis le 1er janvier 2017, les règles d'assujettissement aux cotisations sociales⁹ sont indépendantes des règles fiscales¹⁰.

DANS QUELLE MESURE UN LOUEUR EN MEUBLE EST OBLIGATOIREMENT AFFILIE A LA SECURITE SOCIALE POUR LES INDEPENDANTS (SSI : ANCIEN RSI) ?

Sont redevables des cotisations sociales et devront donc s'affilier obligatoirement aux organismes sociaux, les loueurs en meublés qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- générer plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- être inscrit au RCS ou tirer les revenus de la location saisonnière.

Si l'une de ces deux conditions n'est pas remplie, le loueur en meublé non professionnel (LMNP) ne sera pas tenu de s'affilier auprès des organismes sociaux.

Le loueur en meublé devra obligatoirement s'affilier à la SSI si ses recettes annuelles dépassent 82 800 €.

⁸ Article 18-I 3° de la loi n° 2016-1827 du 23 décembre 2016

⁹ Article L. 611-1 8° du Code de sécurité sociale

¹⁰ Article 155 IV-2 du CGI

QUELLES SONT LES OPTIONS D’AFFILIATION OUVERTES AU LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL ?

Il existe 3 possibilités d’affiliation aux organismes sociaux :

- Sécurité sociale pour les indépendants (ex-RSI) : régime de droit commun ;
- Auto-entrepreneur (régime micro-entrepreneur) si les recettes ne dépassent pas 70 000 € en 2018 ;
- URSSAF (régime général) si les recettes ne dépassent pas 82 800 €.

Un droit d’option pour le régime général de la sécurité sociale est ouvert¹¹ dès lors que les recettes annuelles ne dépassent pas les limites de CA applicables aux micros entreprises¹².

Cette option se fait au moment de l’affiliation (sur le formulaire de déclaration de l’activité).

Le loueur en meublé non professionnel peut toutefois opter pour le régime de droit commun des indépendants dès le début de l’activité¹³.

Attention :

- l’option d’affiliation au régime général n’est pas ouverte aux personnes ayant constitué une SCI ;
- si le loueur en meublé est inscrit au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur de meublés professionnel et que ses recettes annuelles dépassent 23 000 €, il dépendra du régime de Sécurité sociale des indépendants.

QUELLES SONT LES DIFFERENCES ENTRE LES DIVERS REGIMES D’AFFILIATION POSSIBLES ?

Les différences se situent tant au niveau de l’assiette des cotisations sociales qu’au niveau de leur taux.

11 Article L.311-3 35° du code de la sécurité sociale

12 82800 € : article 293B du code général des impôts

13 Article L.133-6-8 alinéa 2 du code de la sécurité sociale

Concernant l'assiette des cotisations sociales :

- RSI (régime réel) = Bénéfice¹⁴
- Autoentrepreneur = Chiffre d'affaires (CA)
- Régime général = recettes – abattement de 60%

Concernant le taux de cotisations sociales :

- RSI (régime réel) : entre 42% et 47% selon le revenu (bénéfice)
- Autoentrepreneur : environ 22%
- Régime général : environ 45,5%

QUAND EST-IL OPPORTUN DE CHOISIR LE REGIME GENERAL ?

Le choix du régime général est opportun lorsqu'une personne a déjà par ailleurs, une activité salariée et qu'elle ne souhaite pas être affilié auprès de deux régimes différents.

Dans ce cas, les prestations sociales, notamment en maladie, ne seront servies que par le régime général de sécurité sociale.

QUAND OPTER POUR LA SECURITE SOCIALE DES INDEPENDANTS ?

Le choix de ce régime est judicieux, voire attractif, lorsqu'une personne a acquis récemment un bien immobilier qu'elle entend louer de manière saisonnière.

En effet, le code général des impôts¹⁵ prévoit des règles d'amortissement spécifiques aux loueurs en meublé qu'ils soient ou non professionnels (LMP ou LMNP).

En matière d'assiette des cotisations, le texte¹⁶ ne prévoit pas de réintégrer cet amortissement dit « non déductible » (notion fiscale). Cette déduction n'est pas considérée comme une exonération.

En conséquence, sous réserve de précisions contraires de l'administration, l'assiette des cotisations sociales tiendra compte de cette déduction fiscale.

¹⁴ Article L.131-6 du code de la sécurité sociale

¹⁵ Article 39 C du code général des impôts

¹⁶ Article L.131-6 du code de la sécurité sociale

A QUEL MOMENT LE LOUEUR EN MEUBLE PEUT-IL EFFECTUER SON CHANGEMENT DE REGIME D'AFFILIATION ?

Les changements de régime d'affiliation entre le SSI (régime de droit commun), le régime micro-entrepreneur et le régime général (URSSAF) **ne peuvent s'opérer qu'au 1er janvier de chaque année.**

Vous avez une question sur l'affiliation sociale ?

Les experts SVP répondent gratuitement à votre 1^{ère} question

<https://offre.svp.com/campagne/question/lb-location-meuble/>

III. Le régime juridique de la location meublée

1) Résidence principale du locataire

La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a créé un véritable statut de la location meublée constituant la résidence principale du locataire, en insérant un nouveau titre dans la loi n°89-462 du 06 juillet 1989¹⁷.

Ce dispositif vise à renforcer la protection des locataires de logements meublés, en étendant l'application du titre Ier, relatif à la location nue, à cette catégorie de logement.

Depuis l'entrée en vigueur de ce texte, le bail doit être établi par écrit en conformité avec un contrat-type défini par décret¹⁸.

COMMENT SE DEFINIT LA NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE D'HABITATION DEPUIS LA REFORME ALUR ?

Selon la loi ALUR, la résidence principale du locataire est entendue comme devant être « occupée au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé, ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation ».

La loi admet donc, qu'il n'est pas nécessaire d'occuper en permanence le logement pour bénéficier du régime protecteur de la loi du 6 juillet 1989.¹⁹

¹⁷ Articles 25-3 à 25-11 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 Titre I bis

¹⁸ Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

¹⁹ Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Article R. 351-8 du Code de la Construction et de l'habitation

L'ENCADREMENT DES LOYERS EST-IL APPLICABLE AUX LOCATIONS MEUBLEES, RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE ?

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, le législateur a entendu encadrer les loyers lors de la mise en location de logement, dans les zones dites tendues où le marché locatif est difficile.

Ce dispositif est applicable aux locations meublées soumises à la loi du 6 juillet 1989²⁰.

QUEL TYPE DE MOBILIER DOIT COMPORTER UN LOGEMENT MEUBLE RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR ?

Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants²¹ :

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four à micro-ondes ;
- réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

²⁰ Article 25-9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

²¹ Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015

QUEL EST LE MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE QUE LE BAILLEUR PEUT EXIGER DANS LA CADRE D'UNE LOCATION MEUBLEE, SOUMISE A LA LOI DU 06 JUILLET 1989 ?

Afin de tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement du logement, le dépôt de garantie applicable aux locaux meublés ne peut dépasser un montant correspondant à deux mois de loyer en principal²².

UNE CLAUSE DE REVISION DU LOYER DOIT-ELLE OBLIGATOIREMENT ETRE INSEREE DANS UN CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE ?

La clause de révision est facultative. À défaut d'avoir été convenue, le loyer demeurera inchangé pendant toute la durée du contrat et de ses reconductions tacites.

LE BAILLEUR PEUT-IL RECLAMER AU LOCATAIRE EN MEUBLE UN FORFAIT DE CHARGES?

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

- soit au réel, s'il s'agit de provisions pour charges ;
- soit au forfait²³.

QUEL EST LE CONTENU DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ANNEXE AU CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE?

En plus du diagnostic de performance énergétique, du constat des risques d'exposition au plomb et dans certains cas de l'état des risques naturels et technologiques doivent être annexés un état relatif à la présence ou à l'absence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante ainsi qu'un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

²² Article 25-6 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989

²³ Article 25-10 de la loi du 06 juillet 1989

LE BAILLEUR D'UNE LOCATION MEUBLEE, SOUMISE A LA LOI DU 6 JUILLET 1989, PEUT-IL IMPOSER UN PREAVIS DE 3 MOIS A SON LOCATAIRE ?

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois (y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois dans le cadre de la location à un étudiant).

Ce délai est d'ordre public²⁴.

UN REGLEMENT DE COPROPRIETE PEUT-IL INTERDIRE AUX COPROPRIETAIRES DE LOUER LEUR LOT EN MEUBLE ?

Une clause du règlement de copropriété peut valablement limiter la location de meublés et meublés de tourisme, si celle-ci est contraire à la destination de l'immeuble.

Toutefois, les locations meublées « traditionnelles » sont considérées comme conformes à une destination d'habitation, dès lors que l'immeuble n'est pas de très grand standing et que lesdites locations ne causent pas des nuisances excessives.

En revanche, la Cour d'appel de Paris, concernant les meublés de tourisme considère que les locations de courte durée sont incompatibles avec l'esprit de la clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non.

QUELS SONT LES RECOURS DE LA COPROPRIETE, A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES, QUI NE RESPECTENT PAS LA CLAUSE DU REGLEMENT INTERDISANT LA LOCATION DE COURTE DUREE DE LEUR LOT ?

Plusieurs moyens d'action sont possibles notamment :

- sur la base de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, pour manquement au respect du règlement de copropriété,
- action sur la base du trouble voisinage, le cas échéant.

²⁴ Article 25-8 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989

EXISTE-T-IL UNE PARTICULARITE A LA LOCATION MEUBLEE DESTINEE AUX ETUDIANTS ?

A l'égard des étudiants, la durée du bail peut être fixée à neuf mois et la tacite reconduction est inapplicable à ce contrat²⁵.

LA LOCATION EN MEUBLE D'UN LOGEMENT CORRESPOND-ELLE A UN CHANGEMENT D'USAGE DU LOCAL ?

De manière générale, la réglementation immobilière considère qu'il s'agit d'un changement d'usage pouvant dans certains cas nécessiter une autorisation préalable, exception faite de la location meublée de courte durée consentie, dans la résidence principale du loueur²⁶.

2) La location meublée hors résidence principale du locataire

Avant la loi du 24 mars 2014 dite ALUR, laquelle a modifié la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, l'article 2 excluait expressément de son champ d'application, les "locaux meublés" qui dépendaient du Code civil.

Avant cette date, seuls étaient réglementés les locaux constituant la résidence principale du locataire personne physique, et relevaient d'un régime juridique "mixte".

Ils étaient soumis au Code civil et aux dispositions d'ordre public, contenues dans les articles L. 632-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation, destinées à protéger les locataires (notamment en matière de durée du bail, de reconduction, de renouvellement et sur les possibilités de congé).

Aujourd'hui encore lorsque le meublé est loué à titre de **résidence secondaire**, il relève du régime du Code Civil, qui n'est pas d'ordre public et laisse une totale liberté contractuelle aux parties.

²⁵ Article 25-8 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989

²⁶ Article L 631-7-1 du CCH

Toutefois, bailleur et locataire peuvent décider de soumettre conventionnellement leur contrat aux dispositions protectrices de la loi du 06 juillet 1989.

QUELLE EST LA DUREE D'UNE LOCATION MEUBLEE NE CONSTITUANT PAS LA RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE ?

Le régime du Code civil auquel est soumis ce bail, n'impose aucune durée particulière.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS INCOMBANT AU PROPRIETAIRE D'UNE LOCATION MEUBLEE HORS RESIDENCE PRINCIPALE ?

D'une manière générale, le bailleur doit délivrer un logement en bon état, y assurer les réparations autres que locatives..., mais ces points doivent être clairement définis au contrat, le Code Civil laissant une totale liberté de rédaction aux parties.

LA LOCATION SAISONNIERE RELEVE-T-ELLE DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989?

Parmi les locations implicitement exclues du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 figurent les locations saisonnières. Cela découle implicitement du fait que cette loi ne s'applique qu'aux locations de locaux à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) constituant la résidence principale du locataire²⁷.

QUELLES SONT LES INFORMATIONS PREALABLES A COMMUNIQUER AU CANDIDAT A UNE LOCATION SAISONNIERE ?

Toute location saisonnière en meublé doit, préalablement à sa conclusion, faire l'objet de la remise, au preneur éventuel, d'un état précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location²⁸. Parallèlement, un "État des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS, ancien ERNMT) doit également y être annexé.

²⁷ Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

²⁸ Arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967

IV. Fiscalité

1) La limitation de l'amortissement des biens donnés en location

Le principal intérêt pour un loueur en meublé (professionnel ou non professionnel) de relever d'un régime réel d'imposition, réside dans la possibilité d'amortir le bien immeuble inscrit à l'actif et de pouvoir ainsi « gommer » totalement ou partiellement les loyers perçus afin de minorer son résultat taxable.

Toutefois, la possibilité de déduire la totalité de l'amortissement est fortement restreinte par un mécanisme de limitation²⁹.

EN QUOI CONSISTE LE MECANISME DE LIMITATION DE L'AMORTISSEMENT DES BIENS DONNES EN LOCATION ?

Dans le cadre de l'activité locative du loueur en meublé, le montant de l'amortissement du bien loué est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même exercice, dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes au bien.

L'amortissement déductible correspond à la différence positive entre le montant des loyers acquis et le montant des charges afférentes à ce bien, autres que l'amortissement. L'amortissement ne peut pas créer ou aggraver un déficit.

L'amortissement comptabilisé dont la déduction fiscale a été différée n'est cependant pas perdu. En effet, la fraction non déduite est déductible des résultats des exercices suivants, en sus de l'annuité normale, sans limitation de durée.

Il est à noter que les amortissements, dont la déduction a été écartée, ne sont déductibles les années suivantes, que dans la limite des loyers diminués des autres charges. Ainsi il n'est pas rare qu'un loueur en meublé ait un montant important d'amortissements reportables sur les exercices suivants.

²⁹ Article 39C II du code général des impôts

COMMENT FONCTIONNE LE MECANISME DE LIMITATION DES AMORTISSEMENTS EN CAS DE PLURALITE DE BIENS LOUES ?

Lorsque le loueur en meublé possède plusieurs biens donnés en location, l'administration fiscale indique il n'y a pas lieu d'appliquer cette limite en considérant isolément chacun des biens³⁰.

Par conséquent, il convient de comparer la totalité des loyers et des charges relatifs à tous les biens loués afin de déterminer si l'annuité d'amortissement est déductible en totalité ou se trouve limitée.

Le cas échéant, la fraction d'amortissement dont la déduction a été écartée doit être répartie proportionnellement entre les biens pour lesquels la charge d'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les autres charges.

Selon l'administration fiscale, pour chacun des biens concernés la répartition doit s'opérer de la manière suivante :

- au numérateur, l'excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien ;
- au dénominateur, la somme de tous les excédents.

QUEL EST L'IMPACT DE LA LIMITATION DES AMORTISSEMENTS SUR LA CESSION DU BIEN ?

Dans le cadre du régime de la location meublée, seul le loueur en meublé professionnel relève du régime des plus-values professionnelles. La plus ou moins-value correspond à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable (VNC) du bien.

Dans ce cas de figure, l'amortissement, dont la déduction a été différée et qui n'a pu encore être imputé à cette date, majore la VNC prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value de cession³¹.

Aussi, un loueur en meublé professionnel cédant un bien immeuble devra calculer la plus ou moins-value en majorant la valeur nette comptable des amortissements dont la déduction a été différée.

30 BOI-BIC-AMT-20-40-10-20-20170301

31 Article 39 C II, 3 du code général des impôts

Le loueur en meublé non professionnel relève quant à lui du régime des plus-values privées.

Les conséquences de la limitation des amortissements sur le calcul de la plus-value sont neutres, puisque les modalités de détermination des plus-values privées ne tiennent pas compte des amortissements.

QUEL EST LE FORMALISME A SUIVRE ?

La fraction des amortissements dont la déduction a été écartée doit faire l'objet d'un suivi par le loueur en meublé.

Ce suivi a pour but de justifier de la déduction ultérieure du reliquat d'amortissements provisoirement écartés. Il doit être joint à la déclaration de résultat conformément au modèle établi par l'administration fiscale³².

2) La TVA

L'application de la TVA sur les locations de locaux meublés est loin d'être le principe. En effet, hormis le cas où celles-ci s'accompagnent de prestations para-hôtelières, de telles locations qu'elles soient occasionnelles, permanentes ou saisonnières, sont exonérées de TVA. L'intérêt de soumettre de telles locations à la TVA et donc de fournir des prestations para-hôtelières en sus de l'hébergement, réside dans la possibilité de récupérer la TVA sur l'acquisition, la construction, les travaux et toutes autres dépenses afférentes à cette activité. Par le biais d'une dizaine de questions réponses, nous essaierons de répondre aux questions susceptibles de se poser en matière de TVA pour une personne désirant procéder à la location de logements meublés.

³² BOI-FORM-000038-20130826

LA LOCATION EN MEUBLEE DE LOCAUX D'HABITATION EST-ELLE SOUMISE A LA TVA ?

En application de l'art. 261 D, 4° du CGI, les locations de logements meublés sont exonérées de TVA, sans possibilité d'option pour le paiement de cette taxe. Sont toutefois imposables à la TVA les personnes qui fournissent un hébergement meublé dans des conditions proches de l'hôtellerie. Il en est ainsi si le loueur offre, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes (art. 261 D, 4°-b du CGI) :

- le petit déjeuner : l'exploitant doit disposer des moyens pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires. Peu importe que les locataires utilisent ou non cette faculté ;
- le nettoyage des locaux est effectué de manière régulière : cette condition est considérée comme remplie si l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En, revanche, elle doit être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage en début et fin de séjour ;
- l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- l'exploitant dispose durant la période de location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer un service de réception même non personnalisé de la clientèle. Un système d'accueil électronique peut suffire.

QUEL EST LE SEUIL DE FRANCHISE EN BASE APPLICABLE AUX LOUEURS EN MEUBLEE FOURNISSANT DES PRESTATIONS PARA-HOTELIERES DANS LES CONDITIONS EVOQUEES A LA QUESTION CI-DESSUS ?

La franchise de TVA applicable aux prestations d'hébergement est de 82 800 euros annuel avec une tolérance allant jusqu'à 91 000 euros de chiffre d'affaires, la première année de dépassement (art. 293 B,I,1° du CGI).

LES LOUEURS EN MEUBLE FOURNISSANT DES PRESTATIONS PARA-HOTELIERES QUI NE DEPASSERAIENT PAS LE SEUIL DE FRANCHISE EN BASE L'ARTICLE 293 B,I,1° DU CGI PEUVENT-ILS OPTER POUR L'APPLICATION DE LA TVA ?

Les assujettis en droit de bénéficier de la franchise en base peuvent opter à tout moment pour le paiement de la TVA (art. 293 F du CGI). Cette option doit être formulée par écrit au service des impôts du lieu du principal établissement et prend effet au 1er jour du mois au cours duquel elle est déclarée. Elle couvre une période de deux années et est renouvelable par tacite reconduction pour une même durée, sauf dénonciation. Toutefois, lorsque les assujettis ont bénéficié d'un remboursement de crédit de taxe au cours de cette période d'option, ils ne peuvent pas à la fin de cette période dénoncer l'option.

QUEL EST LE TAUX DE TVA APPLICABLE A LA LOCATION DE LOCAUX MEUBLES D'HABITATION AVEC PRESTATIONS PARA-HOTELIERES ?

La TVA est perçue au taux réduit de 10% en ce qui concerne la fourniture de logement dans les établissements d'hébergement ; ce taux s'applique aux locations meublées dans les mêmes conditions que pour les établissements d'hébergement (art. 279, a du CGI).

UN PROPRIETAIRE QUI LOUE UN LOCAL D'HABITATION A UN EXPLOITANT D'ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT A CARACTERE HOTELIER EST-IL IMPOSABLE A LA TVA, ET DANS L'affirmative, A QUEL TAUX ?

Les locations de locaux nus ou meublés à un exploitant qui se charge de les meubler et de fournir les prestations para-hôtelières prévues à l'art. 261 D,4°,b du CGI sont considérées comme des locations de meublé indirectes (art. 260 D du CGI) imposables à la TVA. C'est le taux de la prestation d'hébergement (10%) qui s'applique dans la mesure où la destination finale est le logement en meublé (BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10).

L'EXPLOITANT D'UN LOCAL DESTINE A ETRE DONNE EN LOCATION MEUBLEE (DIRECTE OU INDIRECTE) AVEC PRESTATIONS PARA-HOTELIERES PEUT-IL RECUPERER LA TVA SUPPORTEE LORS DE L'ACQUISITION OU DE LA CONSTRUCTION DE CE LOCAL ?

Le droit à déduction de la TVA ayant grevé des dépenses est accordé à l'assujetti dans la mesure où les biens sont utilisés pour les besoins de ses opérations taxées (art. 271 du CGI). Les bailleurs et exploitants qui sont redevables de la TVA au titre de leur location peuvent exercer, dans les conditions de droit commun, la déduction de la taxe grevant les dépenses qu'ils supportent pour la réalisation de leur activité de loueur en meublé soumise à la TVA.

UN BAILLEUR QUI LOUAIT JUSQUE-LA DES LOCAUX MEUBLES AVEC PRESTATIONS PARA-HOTELIERES PAR L'INTERMEDIAIRE D'UN EXPLOITANT DECIDE DE LOUER EN DIRECT CES LOCAUX MEUBLES SANS FOURNIR 3 SUR 4 DES PRESTATIONS PARA-HOTELIERES VISES A L'ART. 261 D,4°,B DU CGI, QUELLES SONT LES CONSEQUENCES DE CE CHANGEMENT ?

Cet évènement donnera lieu à régularisation de la TVA déduite à l'origine sur l'acquisition ou la construction des locaux. Concernant les immeubles, la régularisation de TVA se fait par 1/20ème, elle consistera à reverser une TVA égale à :

$TVA\text{ initiale} \times \text{nombre d'années restant à courir}$

Nbre total d'années de la période de régularisation (20 ans)

Vous avez une question sur la location meublée ?

Les experts vous offrent une 1^{ère} réponse !

<https://offre.svp.com/campagne/question/lb-location-meuble/>

V. La réglementation touristique

Appelée également location saisonnière, la location en meublé de tourisme est depuis quelques mois, davantage réglementée.

En effet, le développement de sites de réservations (Airbnb, Aritel, Homelidays, ...) séduit de nombreux propriétaires ou multipropriétaires qui se lancent dans la location en meublé touristique de courte durée. Leurs investissements leur permettent de réaliser rapidement des profits beaucoup plus importants que des locations traditionnelles : nues ou meublées classiques.

Les plateformes de locations profitent également de cet engouement.

1) Pour quelle durée peut-on louer son bien ?

Pour la résidence principale, le meublé de tourisme ne peut être mis en location plus de 120 jours par an.

La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois par an minimum sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.³³

Une résidence secondaire peut être mise en location sans aucune limitation du nombre de jours dans l'année.

Cependant, pour **un même locataire** la durée de la location ne peut excéder 90 jours, qu'il s'agisse d'une **résidence principale ou secondaire**.³⁴

³³ Article L. 324-1-1 du code du tourisme

³⁴ Article 1-1 de loi Hoguet du 2 janvier 1970)

2) Quelles démarches effectuer au préalable ?

LA PROCEDURE DE CHANGEMENT D'USAGE

« 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** ». ³⁵

Dans certains cas, ce changement d'usage est soumis à autorisation :

Quel type de local d'habitation ?

- Seules les résidences secondaires sont visées, les résidences principales ne sont pas soumises à autorisation.

Dans quelles communes ?

- Procédure obligatoire dans les communes de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. (article L. 631-7 alinéa 1 du CCH) ;
- Dans les communes de plus 50 000 habitants situés en zones tendues si la commune a délibéré dans ce sens (article L 631-9 alinéa 1 du CCH) ;
- Dans les autres communes après délibération et autorisation du préfet (article L 631-9 alinéa 1 du CCH).

La loi prévoit que cette autorisation peut être assortie d'une compensation : la transformation par le propriétaire d'un local commercial en local d'habitation.

Le non-respect de la procédure d'autorisation est lourdement sanctionné. Ainsi à Paris, 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 m² jusqu'à régularisation.

³⁵ Article L. 631-7 du CCH.

OBLIGATIONS DECLARATIVES

Depuis 2010 les locations touristiques doivent être déclarées, la loi pour une République numérique a renforcé ces obligations en mettant en place, dans certains cas, une procédure d'enregistrement par télé déclaration.

- *La déclaration en mairie*

S'il s'agit d'une résidence secondaire, vous devez obligatoirement effectuer une déclaration en mairie où est situé le meublé de tourisme en utilisant le formulaire cerfa n°14004*03. (Art L. 324-1-1 du Code du tourisme).

La location d'une résidence principale n'est pas soumise à cette obligation déclarative.

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

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.

- *La télé déclaration*

La loi pour une République numérique³⁶ introduit des modifications majeures : désormais, dans les villes qui l'auront décidé par délibération les locations touristiques devront disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans l'annonce.

Les plateformes intermédiaires auront l'obligation de décompter le nombre de jours de location des résidences principales. S'il s'avérait que la location dépasse les 120 jours annuels autorisés, l'annonce serait suspendue.

Quel type de local d'habitation ?

- Sont visées les résidences principales et secondaires

Dans quelles communes ?

- Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (cf supra) une délibération peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. (Article 51 de la loi du 7 octobre 2016)

³⁶ La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016

Depuis le 4 juillet 2017, la ville de Paris s'est dotée de ce système de déclaration en ligne avec une entrée en vigueur du dispositif le 1^{er} décembre 2017.

Quelles obligations pour le loueur?

- Les loueurs sont tenus d'insérer le numéro d'enregistrement, délivré par la commune, dans toutes leurs annonces (plateformes de réservation...).
- Le décret d'application de 2017 (décret n° 2017-678 du 28 avril 2017) fixe 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).

Quelles obligations pour les plateformes de location (Article L. 324-2-1 du Code du tourisme) ?

- informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables ;
- obtenir du loueur, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu lors de la procédure d'enregistrement ;
- les plateformes intermédiaires ont l'obligation de décompter le nombre de jours de location des résidences principales. S'il s'avérait que la location dépasse les 120 jours annuels autorisés, l'annonce sera suspendue.

3) Fiche de police

Depuis le 1^{er} octobre 2015 (décret 2015-1002 du 18 août 2015), tout prestataire assurant un hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police, couramment appelée « fiche d'hôtel », aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes.

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.

Ces fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

VI. Taxe de séjour

Les dispositions du Code Général des Collectivités territoriales (CGCT) soumettent à la taxe de séjour les locations meublées³⁷.

Concernant jusqu'à récemment principalement les professionnels de l'hébergement, cette taxe est désormais une véritable préoccupation pour les « loueurs non professionnels », principalement des particuliers offrant à la location leur habitation personnelle par l'intermédiaire de plateformes spécialisées, telle qu'AirBnB.

QUI EST ASSUJETTI A LA TAXE DE SEJOUR ?

La taxe de séjour concerne les personnes qui louent un bien meublé pendant au moins une nuit, ne sont pas domiciliées dans la commune et qui n'y possèdent pas de résidence pour laquelle elles sont redevables de la taxe d'habitation³⁸.

Une personne louant un bien meublé pour la journée n'est donc pas assujetti à la taxe, de même qu'une personne louant un bien dans une commune dans laquelle elle acquitte une taxe d'habitation.

CERTAINES PERSONNES SONT-ELLES EXONEREES ?

Sont exemptés de la taxe de séjour³⁹ :

- les personnes mineures ;
- les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune ;
- 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 un montant déterminé par le conseil municipal.

³⁷ Articles L.2333-26 et R.2333-44 du code général des collectivités territoriales

³⁸ Article L.3323-29 du code général des collectivités territoriales

³⁹ Article L.2333-31 du code général des collectivités territoriales

TYPES D'HEBERGEMENTS VISES PAR LE DISPOSITIF ?

Tous les hébergements meublés sont concernés par le dispositif, notamment ceux proposés par les particuliers agissant en tant que loueur en meublé non professionnel sous le régime de l'article 155 du Code Général des Impôts⁴⁰.

PAIEMENT DE LA TAXE DE SEJOUR : QUELLES DEMARCHES ?

Le loueur en meublé est tenu de se déclarer auprès de la Mairie⁴¹, au moyen du formulaire CERFA n°14004*03, sauf s'il s'agit de sa résidence principale⁴².

Les collectivités compétentes en matière de tourisme peuvent également mettre en place une plateforme de télé déclaration à destination des loueurs de meublés de tourisme⁴³.

Le loueur est tenu de vérifier si sa commune se situe dans une zone nécessitant une procédure de changement d'usage.

Cette demande d'autorisation concerne ainsi :

- les communes de plus de 200 000 habitants ;
- les communes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- toute autre commune, sur décision du préfet ou délibération de l'EPCI.

Le loueur doit également s'informer du régime de taxe de séjour applicable sur la collectivité territoriale.

En effet, la collectivité peut instituer la taxe de séjour soit au réel⁴⁴, soit au forfait⁴⁵.

Au réel, la taxe de séjour est établie directement sur les personnes hébergées.

Au forfait, la taxe de séjour est due par le loueur, qui ne peut dans ce cas exiger le paiement de la taxe aux personnes hébergées.

40 Articles R.2333-44 et L.2333-26 du code général des collectivités territoriales

41 Articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme

42 Article L.324-1-1 du code du tourisme

43 Loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique

44 Article L.2333-29 du code général des collectivités territoriales

45 Article L.2333-40 du code général des collectivités territoriales

Pour la taxe de séjour au forfait, le calcul est effectué sur la base de trois éléments : la capacité d'accueil du meublé, le tarif de la taxe de séjour ainsi que la période d'ouverture à la location du logement.

Le loueur est tenu de s'informer et de respecter les périodes de déclaration et de perception décidées par délibération de la collectivité compétente.

Le loueur peut entamer des démarches afin de demander un classement en meublé de tourisme.

Les tarifs applicables sont les suivants :

TARIFS EN VIGUEUR JANVIER 2017 / JANVIER 2019		
	Tarif plancher	Tarif plafond
Meublés de tourisme 5 étoiles	0,65 €	3,00 €
Meublés de tourisme 4 étoiles	0,65 €	2,25 €
Meublés de tourisme 3 étoiles	0,50 €	1,50 €
Meublés de tourisme 2 étoiles	0,30 €	0,90 €
Meublés de tourisme 1 étoile	0,20 €	0,75 €
Meublés de tourisme et hébergements assimilés en attente de classement ou sans classement	0,20 €	0,75 €

TARIFS EN VIGUEUR AU 1er JANVIER 2019		
	Tarif plancher	Tarif plafond
Meublés de tourisme 5 étoiles	0,70 €	3,00 €
Meublés de tourisme 4 étoiles	0,70 €	2,30 €
Meublés de tourisme 3 étoiles	0,50 €	1,50 €
Meublés de tourisme 2 étoiles	0,30 €	0,90 €
Meublés de tourisme 1 étoile	0,20 €	0,80 €
Meublés de tourisme et hébergements assimilés en attente de classement ou sans classement	<i>Cf infra</i>	

QUELLES SONT LES MODIFICATIONS QUI ENTRERONT EN VIGUEUR EN 2019 ?

La Loi de finances rectificative pour 2017 introduit deux nouvelles dispositions, applicables à compter de l'année 2019.

- L'article 44 introduit un nouveau format de taxation. Désormais, « pour tous les hébergements en attente de classement ou sans classement à l'exception des catégories d'hébergements mentionnées aux articles L. 2333-30 et L. 2333-41 du CGCT, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ou, s'il est inférieur à ce dernier, du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles. Le coût de la nuitée correspond au prix de la prestation d'hébergement hors taxes. »
- L'article 45 généralise, à compter du 1er janvier 2019, la collecte de la taxe de séjour au réel par les plateformes internet qui servent d'intermédiaires de paiement pour des loueurs non professionnels.

QUELLES SONT LES REGLES EN MATIERE DE LOCATION VIA DES PLATEFORMES INTERNET ?

En matière de taxe de séjour, les règles s'imposant aux locations meublées s'appliquent pour les locations réalisées via des plateformes Internet.

Les contrôles et les sanctions sont similaires qu'il s'agisse d'une location par le biais d'un opérateur numérique ou directement auprès d'un logeur.

Contrairement aux autres opérateurs, les sites de réservation en ligne peuvent reverser le produit de la taxe collectée à la date de leur choix et au plus tard le 1er février de l'année suivant l'année de collecte de la taxe.

La plateforme Internet doit fournir au loueur, en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions opérées sur l'année écoulée. Cette obligation s'applique pour les transactions effectuées à partir du 1er juillet 2016.

Vous avez une question sur la location meublée ?

Les experts vous offrent une 1^{ère} question gratuite.

<https://offre.svp.com/campagne/question/lb-location-meuble/>



Décider devient facile.

Comment SVP peut vous être utile ?

Née en 1935, SVP fournit de l'information opérationnelle aux décideurs, en entreprise et collectivité, pour les aider au quotidien dans leur pratique professionnelle. Elle leur apporte pour cela les réponses immédiates dont ils ont besoin pour gérer et développer leurs activités.

La société accompagne à ce jour 7 000 clients et 30 000 décideurs grâce à 200 experts organisés par domaine de compétences : ressources humaines, fiscalité, vie des affaires, communication/marketing, finance, sourcing...

Grâce à leurs compétences multiples et aux outils documentaires sans équivalent mis à leur disposition, ces experts répondent ainsi en toute confidentialité – et principalement par téléphone - à près de 2 000 questions posées quotidiennement.

Offre spéciale livre blanc :

Nous vous remercions d'avoir téléchargé notre livre blanc sur la Location meublée.

Les experts vous proposent maintenant de tester gratuitement le service SVP en posant une première question.

Posez votre question : nos experts vous répondent !

<https://offre.svp.com/campagne/question/lb-location-meubleee/>