

Les Locations saisonnnières en meublés

Quelques points réglementaires
indispensables à connaître



**Vous louez des appartements meublés
pour des séjours de vacances,**

**Vous louez une partie de votre habitation
à des vacanciers,**

Les services du ministère de l'Économie
des Finances et de l'Industrie vous informent

Les locations saisonnnières en meublés



Est considérée comme une location saisonnière la location d'un immeuble (appartement, villa, bungalow) conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.



SOMMAIRE

Les Dispositions Générales

VOTRE ANNONCE	2
L'ÉTAT DESCRIPTIF	3
ARRHES OU ACOMPTES ?	4
LE CONTRAT, LA REMISE DE NOTE	5
LE CLASSEMENT D'UN MEUBLÉ	6
LA SÉCURITÉ	7-8

Les Dispositions Fiscales

LOUEUR NON PROFESSIONNEL OU LOUEUR PROFESSIONNEL ?	9-10
QUELS SONT LES CAS D' EXONÉRATION ?	11
OÙ DÉPOSER SA DÉCLARATION ?	11
QUELLES SONT LES MODALITÉS D'IMPOSITION ?	12
QUELS SONT LES IMPÔTS A ACQUITTER ?	13
QUEL EST LE SORT DES DÉFICITS ?	13
LES CONDITIONS APPLICABLES AUX AGRICULTEURS	14

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

VOTRE ANNONCE

Vous proposez votre location dans la presse, sur Internet, par l'intermédiaire d'un office du tourisme, ou par affichage.

Votre annonce doit décrire honnêtement et précisément la situation du bien que vous proposez (proximité de la mer, des pistes de ski, isolement, voisinage), la consistance (type, nombre de pièces) et l'état des lieux.



Attention

**une annonce inexacte
est répréhensible.**

(Décret N°67-128 du 14 février 1967)

Toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement est passible d'une amende de 3750 €, qui peut atteindre 7500 € en cas de récidive.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'ÉTAT DESCRIPTIF

Avant la signature du contrat de location, vous êtes dans l'obligation de remettre au futur locataire un état descriptif établi selon un formulaire type. (Arrêté du 16 mai 1967).

Ce descriptif doit répondre à l'essentiel des questions, il faut le compléter selon les cas, de l'inventaire du matériel de cuisine, des conditions d'assurance, et d'informations utiles telles que proximité des commerces, moyens de transport collectifs...



Attention

l'absence d'état descriptif est passible d'une amende pouvant atteindre 1500 €.



(Article R113-1 du code de la consommation).

Pour trouver le formulaire type sur Internet :

www.minefi.gouv.fr/DGCCR/04_dossiers/concurrence/fichespro/22location.pdf

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARRHES OU ACOMPTES ?

Pour assurer la réservation vous convenez avec votre futur locataire du versement d'une somme à valoir sur le prix total de la location.

• Comment allez-vous dénommer ce versement ?

- ▲ Les arrhes engagent le locataire sur le montant versé, et le loueur sur le double.
- ▲ L'acompte implique un engagement ferme et définitif des deux parties.

• Qu'advient-il de ce versement si la réservation est annulée ?

Par le locataire :

- ▲ S'il s'agit d'arrhes, le locataire doit abandonner la somme versée.
- ▲ S'il s'agit d'un acompte, le locataire reste redevable de la totalité de la location, sauf en cas de force majeure.

Par le loueur ? :

- ▲ S'il s'agit d'arrhes, le loueur doit restituer le double du montant perçu.
- ▲ S'il s'agit d'un acompte, le loueur doit restituer le montant perçu et risque d'être contraint à une indemnisation du préjudice .



LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LE CONTRAT, LA REMISE DE NOTE

Le contrat de location doit être écrit

Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux (article L.324-2 du code du tourisme).



La remise d'une note est obligatoire lorsque votre activité de location est habituelle ou régulière.

Vous devez établir une note datée en double exemplaire mentionnant, vos nom et adresse, le nom et l'adresse du locataire, l'adresse du bien loué, sa nature, la durée de la location, et le prix TTC acquitté par votre client.

L'original de la note est remis au locataire à réception du paiement et vous devez conserver le double pendant deux ans.

Attention

l'absence de remise ou de conservation de note est passible d'une amende pouvant atteindre 15 000 €.

(Article L.312-3 du code du tourisme)



LE CLASSEMENT D'UN MEUBLÉ

Pour valoriser votre location, vous pouvez demander le classement du meublé.



• Comment obtenir un classement ?

- ▲ Adresser au maire de la commune où se trouve la location une demande de classement (sur formulaire spécifique CERFA).
- ▲ Faire procéder à la visite de la location par un organisme agréé qui vérifie les critères du classement. (liste disponible auprès de la préfecture).
- ▲ Le classement est effectif après obtention d'un arrêté préfectoral délivré sur avis de la commission départementale d'action touristique où siègent les représentants des professionnels et des administrations concernées.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LA SÉCURITÉ

Vous devez veiller à la conformité de vos aménagements.

• La sécurité générale

- ▲ Faites vérifier périodiquement les points sensibles en matière de sécurité (électricité, gaz, piscines, aires de jeu) par un prestataire qualifié et agréé.
- ▲ Conservez les preuves de ces vérifications.
- ▲ Procédez sans délais aux aménagements ou réparations préconisés.
- ▲ Conservez la justification de ces interventions.



Attention
votre responsabilité est engagée.



LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

• Les lits superposés

- ▲ Si vous aménagez votre location avec des lits superposés vous devez garantir qu'ils répondent aux normes de sécurité.
- ▲ Vous devez notamment vous assurer que figurent de manière visible sur le lit :
la mention « conforme aux exigences de sécurité »
et l'avertissement « le couchage en hauteur ne convient pas à un enfant de moins de 6 ans ».

• La literie

- ▲ Les articles de literie (coussins, traversins, oreillers, couettes, édredons, couvertures matelassées...), doivent avoir satisfait à des tests d'inflammabilité.
- ▲ Vérifiez que les produits que vous mettez à disposition dans votre location, portent lors de l'achat la mention « conforme aux exigences du décret N°2000-164 ».

LES DISPOSITIONS FISCALES

LOUEUR NON PROFESSIONNEL OU LOUEUR PROFESSIONNEL ?

Vous proposez à la location saisonnière des chambres d'hôtes (pièces de votre habitation) ou des locaux meublés spécialement destinés à la location saisonnière (meublés de tourisme ou gîtes ruraux).

Dans la majorité des cas, ces locations saisonnières sont fiscalement considérées comme des locations non professionnelles.

La mise à disposition, sur des terrains de camping, de caravanes, mobil homes et habitations légères de loisirs est assimilée à la fourniture de logements meublés lorsque ces biens constituent de véritables installations fixes.

Deux critères déterminent votre situation :

- ▲ votre inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé,
- ▲ le volume de vos recettes annuelles.



LES DISPOSITIONS FISCALES

• Quand devient-on loueur professionnel ?

Vous devenez loueur professionnel si l'activité de location saisonnière vous procure des recettes annuelles brutes (loyers et taxes comprises) :

- ▲ supérieures à 23 000 €,
- ▲ inférieures à 23 000 €, mais supérieures ou égales à 50% de votre revenu global.

Dans ces cas il faut obligatoirement vous inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS).



LES DISPOSITIONS FISCALES

QUELS SONT LES CAS D'EXONÉRATION ?

• L'exonération s'applique dans deux cas :

- ▲ lorsque vous louez une chambre d'hôte de manière habituelle pour des séjours limités à des personnes qui n'y élisent pas domicile et si les recettes brutes annuelles (loyers et éventuellement prestations annexes : petit déjeuner, téléphone, etc.) ne dépassent pas 760 €. En cas de franchissement de cette limite, vos recettes sont imposables en totalité.
- ▲ lorsque vous louez ou sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale (chambre, étage d'une maison) pour la résidence principale du locataire (par exemple un étudiant, un apprenti) et si le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (147 € annuels/m² en région Ile-de-France; 106 €/m² dans les autres régions).

OÙ DÉPOSER SA DÉCLARATION ?

Vous devez souscrire une déclaration "complémentaire" N° 2042 C auprès du centre des impôts dont vous dépendez pour votre déclaration de revenus.

LES DISPOSITIONS FISCALES

QUELLES SONT LES MODALITÉS D'IMPOSITION.

Il existe trois régimes obéissant à des règles différentes de détermination du bénéfice imposable en ce qui concerne les locations saisonnières en meublé :

- ▲ le régime des "micro-entreprises",
- ▲ le régime réel simplifié,
- ▲ le régime réel normal.

Avant le 1^{er} février de l'année d'imposition, vous pouvez opter pour un régime différent de celui dont vous releviez précédemment.

▲ Le régime des "micro-entreprises"

Vous pouvez bénéficier du régime des "micro-entreprises" si vos recettes annuelles n'excèdent pas un seuil fixé (76 300 € HT en 2004). Dans ce cas vous n'êtes pas soumis au régime de la TVA.

▲ Le régime réel simplifié d'imposition

Ce régime s'applique quand le chiffre d'affaires annuel réalisé est supérieur à 76 300 € HT sans excéder 763 000 € HT (Année 2004).

▲ Le régime réel normal s'applique dans les autres cas.

LES DISPOSITIONS FISCALES

QUELS SONT LES IMPÔTS A ACQUITTER ?

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les revenus qui en découlent entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Le loueur en meublé est également redevable des impôts locaux : taxe professionnelle, taxe d'habitation et taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par ailleurs, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) est exigible si vous louez des immeubles achevés depuis au moins 15 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et dont le revenu annuel, par local, excède 1830 €.

QUEL EST LE SORT DES DÉFICITS ?

Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont pas déductibles du revenu net global du foyer fiscal.

Le régime des "micro-entreprises" exclut la possibilité de constater un déficit.

Les plus ou moins values de cessions réalisées par les loueurs non professionnels relèvent du régime des plus values des particuliers.

LES DISPOSITIONS FISCALES

LES CONDITIONS APPLICABLES AUX AGRICULTEURS

Les agriculteurs sont soumis aux dispositions fiscales particulières du régime des bénéfices agricoles. La location saisonnière de meublé relève des dispositions sur les bénéfices industriels et commerciaux.

Les agriculteurs doivent donc tenir deux comptabilités et souscrire deux déclarations sauf dans les deux cas dérogatoires suivants :

▲ régime du forfait

Maintien du régime du forfait pour l'activité agricole et régime des "micro-entreprises" pour l'activité accessoire si les recettes du foyer pour l'activité accessoire ne dépassent pas 27 000 €.

▲ régime du bénéfice réel

Comptabilisation des recettes accessoires selon les règles applicables pour la détermination du bénéfice agricole si ces recettes sont inférieures à 30 000 € et qu'elles ne dépassent pas 30 % du chiffre d'affaires de l'activité agricole.

Pour nous permettre d'améliorer
nos informations merci de répondre
à ce questionnaire et de le retourner à :

CRICOM 334 allée Henri II de MONTMORENCY
34954 MONTPELLIER CEDEX 2- Télécopie 04.67.15.74.77.
cicomlanguedoc@cicom.finances.gouv.fr



• 1- Vous êtes loueur de meublés :

oui **non**

Si non précisez à quel titre vous avez consulté cette brochure :

• 2- Globalement vous jugez les informations
contenues dans la brochure

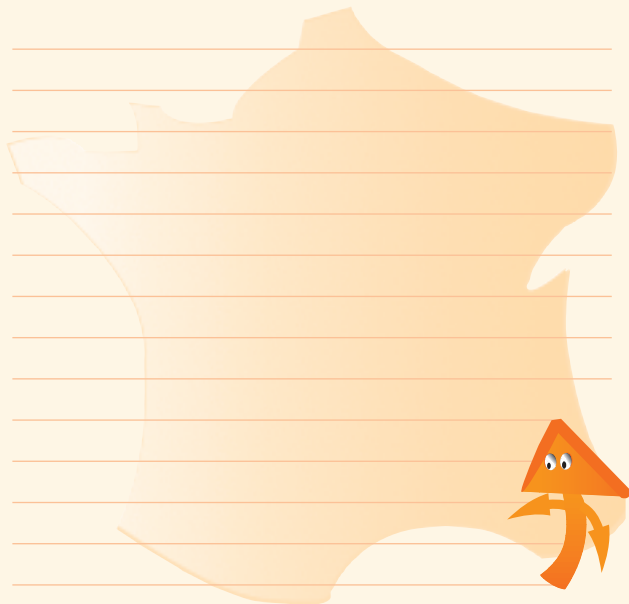
Parfaitement claires Assez claires Peu claires Pas claires
Très utiles Assez utiles Peu utiles Inutiles

• 3- Quels sont les chapitres qui vous ont le plus intéressés ?





VOS REMARQUES



POUR EN SAVOIR PLUS



www.impots.gouv.fr

pour la fiscalité

www.minefi.gouv.fr/dgccrf

pour la sécurité et l'information du consommateur

www.tourisme.gouv.fr

pour les formalités de classement

www.servicepublic.fr

pour l'obtention de formulaires en ligne

Renseignements téléphoniques (0,12 € T.T.C./mn).

INFO SERVICE CONSOMMATION

3939

IMPÔTS SERVICE

0 820 32 42 52

Pour compléter votre information vous pouvez également contacter les services du Minéfi dans votre département.

- Direction de la concurrence de la consommation et de la répression des fraudes.
- Direction des services fiscaux (centre des impôts ou service des impôts des entreprises).



CRICOM
Comité Régional d'Information et de Communication
Languedoc-Roussillon
334, Allée Henri II de Montmorency
34954 Montpellier cedex 2