

## Guide pratique du loueur de meublé de tourisme

*Mise à jour février 2023*

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un bien, vous avez un certain nombre de démarches à effectuer. Vous trouverez dans ce dossier plusieurs fiches pratiques pour vous accompagner dans vos démarches.

### Sommaire

—

#### **A- Démarrer son activité**

Fiche pratique n°A1 – La location meublée : définitions

Fiche pratique n°A2 – Déclarer son activité

Fiche pratique n°A3 – Assurances

Fiche pratique n°A4 – Sécurité

#### **B- Effectuer ses démarches fiscales**

Fiche pratique n°B1 – La qualification fiscale du loueur en meublé

Fiche pratique n°B2 – Les impôts

Fiche pratique n°B3 – La cotisation foncière des entreprises

Fiche pratique n°B4 – Les cotisations sociales

Fiche pratique n°B5 – La TVA

Fiche pratique n°B6 – La taxe d'habitation

Fiche pratique n°B7 – La contribution à l'audiovisuel public

Fiche pratique n°B8 – La taxe de séjour

#### **C- Accueillir la clientèle**

Fiche pratique n°C1 – Le contrat de location

Fiche pratique n°C2 – Sous-louer son logement

Fiche pratique n°C3 – La fiche individuelle de police

Fiche pratique n°C4 – Wifi et Internet

Fiche pratique n°C5 – Annulation des séjours suite au Coronavirus

Fiche pratique n°C6 – Droits SACEM / SPRé

Fiche pratique n°C7 – La facturation

#### **D- S'engager dans la qualité**

Fiche pratique n°D1 – Faire classer son meublé

#### **E- Démarche partenariale**

Fiche pratique n°E1 – L'office de tourisme, votre partenaire privilégié

Fiche pratique n°E2 – Syndicat des loueurs de meublés de la station thermale

## Fiche pratique n°A1 LA LOCATION MEUBLÉE : DÉFINITIONS

### 1. Définition réglementaire

« I- les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à **usage exclusif du locataire**, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui **n'y élit pas domicile** » (article D324-1 du Code du Tourisme).

**La location saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs à la même personne.**

« II- Est un local meublé :

1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;

2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. »

#### **ZOOM sur La chambre chez l'habitant**

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme du I. de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans la mesure où les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, (...). Pour mémoire, la définition de l'article D. 324-1-1 sera prochainement modifiée pour la cohérence entre les deux définitions.

Elle se distingue de la **chambre d'hôte**, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Cas d'une **location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de la résidence principale du loueur** (une grange située sur le terrain de la résidence principale du loueur par exemple) : lorsque cet hébergement peut être considéré comme un meublé de tourisme (s'il correspond à la définition du meublé de tourisme), alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie (*voir Fiche n°A2*).

#### **Quelle capacité maximale est autorisée en matière de location meublée ?**

Il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)).

#### **Sécurité / salubrité**

- Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

- Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]" (*voir Fiche n°A4*)

- Vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière (*Fiche n°A3*).

## **2. Définition juridique**

La location de meublés de tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La frontière entre les deux est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.

Trois cas de figure sont à distinguer :

- l'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestation para-hôtelières : activité civile
- En plus de l'hébergement, le propriétaire propose des prestations limitées (par exemple : location de draps ou nettoyage des locaux en fin de séjour) : activité civile
- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières significatives (petit-déjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux...) : activité commerciale

Cette définition juridique conditionne les obligations juridiques, fiscales, et sociales liées à l'exercice de l'activité.

## **3. Définition fiscale**

Fiscalement les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) quelle que soit la qualification juridique de l'activité (civile ou commerciale).

## Fiche pratique n°A2 DÉCLARER SON ACTIVITÉ

Avant de débuter son activité, le propriétaire de meublé devra déposer une déclaration de début d'activité auprès du Guichet des Formalités des Entreprises, ainsi qu'en mairie, le cas échéant.

### 1. La déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)

Cette déclaration d'existence est obligatoire. A effectuer dans les 15 jours.

Jusqu'au 31 décembre 2022, elle devait s'effectuer auprès du centre de Formalités des Entreprises (greffe du tribunal ou CCI selon la nature juridique de l'activité). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, elle se fait auprès du Guichet des Formalités des Entreprises.

En application de l'article 1er de la loi PACTE N°2019-486 du 22 mai 2019, les formalités de création, modification et cessation d'entreprises s'effectuent exclusivement en ligne. En conséquence, les formalités de création pour une activité de loueur en meublé, même non professionnelle, doivent désormais être déposées sur le portail unique dématérialisé GFE sur le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> à partir d'un formulaire unique mis en ligne à cet effet.

Après validation de la formalité par le déclarant, le portail la transmet automatiquement à l'INSEE pour création d'un **numéro SIREN/SIRET** et inscription dans le nouveau Registre National des Entreprises (RNE), puis en informe les services concernés de la Direction Général des Finances Publiques.

Le Service des Impôts des Entreprises prendra alors le dossier en charge dans ses applications de gestion en conformité avec les options fiscales choisies lors de la formalité de création.

#### **A quoi sert le numéro SIRET ?**

**L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique à tous les loueurs, professionnels ou non.**

Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

De plus, le numéro SIRET est obligatoire pour ouvrir le **compte fiscal** en ligne de votre micro-entreprise :

Depuis 2015, les avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) sont disponibles uniquement sur le compte fiscal en ligne. *(Pour savoir si vous êtes assujettis à la CFE, voir fiche n°B3)*

Ce numéro permet à l'INSEE de catégoriser et comptabiliser votre activité dans les productions statistiques nationales, notamment dans celles relatives à l'activité économique.

Ce numéro est également obligatoire pour conventionner avec l'ANCV et pouvoir ainsi accepter les règlements par chèques vacances (pour les meublés classés).

Le Guichet des Formalités des Entreprises est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

#### **INFORMATIONS**

Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

> Portail e-procédure opéré par l'inpi - Contact INPI : 01 56 65 89 98

## **2. La déclaration en mairie (du lieu où est situé le meublé)**

L'exploitant d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou pas, doit faire une déclaration en mairie de la commune où se situe ledit meublé **avant** de proposer son logement à la location.

→ *déclaration en mairie des meublés de tourisme* : Formulaire cerfa 14004\*04 ([site service-public](#)).

**A noter** : Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de la loi du 6 juillet 1989 (*voir fiche n°A1*).

La location de sa résidence principal en meublé est limitée à 120 jours de location par année civile.

Tout changement concernant les informations fournies initialement (coordonnées, nombre de pièces, de lits, périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

En cas de non déclaration, le loueur est passible d'une contravention de troisième classe (jusqu'à 450 €).

## **3. La déclaration auprès de Clermont Auvergne Métropole**

Depuis le 1er janvier 2017, Clermont Auvergne Métropole a mis en place une taxe de séjour en lieu et place des communes. En tant que loueur, vous devez collecter la taxe de séjour auprès des touristes que vous accueillez, déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées et reverser la taxe de séjour à Clermont Auvergne Métropole (*voir fiche n°B8*).

### **INFORMATIONS TAXE DE SÉJOUR :**

Clermont Auvergne Métropole - Régie de la taxe de séjour  
tél. : 04 43 76 22 33 - [taxedesejour@clermontmetropole.eu](mailto:taxedesejour@clermontmetropole.eu)

### **Une seule action → deux démarches !**

*Lors de votre enregistrement sur le site de télédéclaration de taxe de séjour auprès de Clermont Auvergne Métropole, votre cerfa pourra être généré et envoyé automatiquement à la mairie pour déclaration (voir point 2.)*

## Fiche pratique n°A3 ASSURANCES

Si l'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire, nous vous conseillons cependant de souscrire à certaines garanties. En effet, les règles de la responsabilité civile s'appliquent : le locataire devra indemniser le propriétaire s'il cause des dommages au mobilier et aux murs. Il est également responsable des préjudices causés aux voisins et autres personnes, suite à un sinistre qu'il aurait provoqué. Quant au propriétaire, il devra pour sa part indemniser toutes les personnes physiques et morales ayant subi des dommages par la faute de son bien immobilier. En pratique, vous pouvez prendre l'assurance en charge ou imposer que votre locataire soit assuré (ce qui peut s'avérer compliqué si ce dernier est un voyageur étranger). Ces précisions doivent être inscrites dans le contrat de location.

### 1. Le propriétaire

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance « responsabilité civile spéciale villégiature » ou prendre vous-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

**A noter :** le propriétaire doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale (par les locataires ou par lui-même). En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.

#### La responsabilité civile du loueur en meublé

En tant que loueur en meublé, vous êtes responsable de la sécurité de vos clients dans votre hébergement comme pour les prestations annexes, au même titre qu'un hôtelier. Par exemple les dommages corporels résultant d'une lourde chute dans l'escalier suite à un défaut d'éclairage ou la rampe elle-même défaillante, un incendie entraînant le décès du client... La liste n'est pas limitative, les responsabilités étant bien réelles.

Si l'assurance est contractée par le propriétaire, deux cas de figure sont possibles :

- Le propriétaire peut souscrire des garanties spéciales auprès de son assureur, appelées **garanties pour le compte de qui il appartiendra**. Le locataire sera alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Le propriétaire n'aura donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.
- Le propriétaire peut également prendre des garanties plus restreintes que celles ci-dessus. Ces garanties, appelées **abandon de recours** (ou *renonciation à recours*), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, en excluant ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'*abandon de recours*.

La garantie **recours des locataires contre le propriétaire** permet au propriétaire d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

**A noter :** Si votre activité de location est commerciale (Voir Fiches n°A1 et n°A2), vous êtes tenu de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle dédiée au meublé touristique qui vous protège pour les dommages éventuels subis par vos clients. Assurez également votre local et vos biens professionnels.

## 2. Le locataire

**Cas n°1 : le propriétaire a opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra** : le locataire est alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

**Cas n°2 : le propriétaire n'a pas opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra** : le contrat de location du meublé peut imposer au locataire de disposer d'une assurance pour la durée de son séjour. Bien souvent, le locataire dispose dans son contrat multirisque habitation d'une clause appelée **garantie villégiature**. Celle-ci est généralement suffisante pour garantir la location du meublé de tourisme pendant ses vacances. Attention cependant car cette clause peut parfois se limiter à une certaine distance kilométrique du foyer. Si ce contrat ne dispose pas d'une telle garantie, le locataire peut :

- Soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, pour la période de location du meublé
- Soit souscrire un avenant à son contrat d'assurance habitation, avec cette *garantie villégiature*

## 3. Je loue mon logement sur des plateformes type airbnb, leurs assurances sont-elles suffisantes ?

Les plateformes de location entre particuliers incluent des assurances, pour les propriétaires et pour les voyageurs, mais en cas de sinistre, il n'est pas facile de les activer :

- **L'assurance hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de poursuites engagées par un tiers suite à des préjudices corporels ou des dommages matériels. Cette garantie s'active uniquement dans le cadre d'un séjour conclu sur la plateforme.
- **La garantie hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de dommages causés au logement ou à leurs biens personnels pendant la durée du séjour du voyageur. Ces dommages sont couverts à hauteur maximale de 800 000 € par exemple sur airbnb.

Cependant, ces garanties ne couvrent pas tout. Elles ne proposent pas de protection en cas de vol, considéré comme un acte volontaire. Elles excluent les espèces et les titres, les animaux domestiques, la responsabilité individuelle et les parties communes. Enfin les conditions d'indemnisation sont très limitées. L'assurance de la plateforme n'intervient qu'en **dernier recours**, si le litige n'a pu être réglé directement avec le locataire.

Tout logement mis en location doit être bien assuré au préalable. Bien que les assurances proposées se montrent rassurantes, ces garanties restent partielles et leurs activations sont soumises à des conditions qui en limitent l'utilisation. Vous devez donc compléter ces garanties. Les assureurs proposent des clauses spécifiques qui offrent une couverture plus étendue que celle proposée quand le souscripteur ne fait qu'un usage «classique» de son logement, en tant que résident.

### **Bon à savoir :**

Airbnb ne couvre que les logements dits « admissibles », c'est-à-dire que vous devez avoir l'accord de votre propriétaire si vous souhaitez le sous-louer, et si vous êtes dans une copropriété, vous assurer que le règlement intérieur autorise bien l'activité de location touristique.

## Fiche pratique n°A4 SÉCURITÉ

Bien que les meublés de tourisme relèvent rarement des établissements recevant du public – ERP – (uniquement meublés pouvant accueillir plus de 15 personnes), vous devez tout de même satisfaire à diverses obligations en matière de sécurité.

### 1. L'eau potable

Dans la mesure du possible, le raccordement au réseau public est à privilégier. Toutefois, si l'eau distribuée dans le meublé provient d'un captage, d'une source ou d'un forage, des contrôles sanitaires devront être mis en place.

### 2. L'électricité

Il est recommandé de faire vérifier l'installation électrique de la structure par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité (CONSUEL), association reconnue d'utilité publique chargée en France du visa obligatoire d'attestations de conformité des installations électriques.

### 3. Le gaz

Si le gaz est utilisé dans le meublé, quelques précautions d'usage sont à retenir :

- s'il y a une chaudière, prévoir un contrat d'entretien.
- S'il y a une gazinière, vérifier la date de validité du flexible de raccordement

Et dans tous les cas, ventiler le logement de manière efficace (VMC, ventilation haute/basse...)

### 4. La sécurité incendie

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégories des ERP (capacité inférieure à 15 personnes), ne sont pas soumis aux réglementations incendies.

En revanche, l'installation et le contrôle de **détecteurs de fumées** est obligatoire.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]."

### 5. Le ramonage

La présence d'une cheminée ou d'un poêle à bois (conduit de fumée) doit faire l'objet d'un entretien régulier (2 fois par an pour les conduits de fumée) et d'un certificat de ramonage.

## **6. L'accessibilité**

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégories des ERP (capacité inférieure à 15 personnes), n'ont pas d'obligations et ne sont pas soumis aux règles d'aménagement concernant l'accessibilité.

Toutefois, les nouvelles constructions dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, doivent respecter les règles d'aménagement pour l'accessibilité.

## **7. Les lits superposés**

Si des lits superposés sont mis à disposition de vos hôtes, ces derniers doivent respecter les normes françaises NF EN 747-1 et NF EN 747-2 (août 2015) définissant les spécifications de sécurité dimensionnelles et mécaniques (résistance et durabilité). D'autres normes s'appliquent aux lits simples à couchage surélevé de 600 mm à 800 mm du sol et aux lits-mezzanines.

### **Règle générale :**

Le lit doit comporter des barrières de sécurité, une échelle fixe, porter les mentions « conforme aux exigences de sécurité » et « le couchage ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans ».

## **8. Les gardes corps et rampes**

Un garde-corps est un ouvrage (ou une partie d'ouvrage) destiné à prévenir la chute de personnes qui séjournent ou qui circulent sur un élément plus élevé que son environnement immédiat. Il est placé en bordure d'une zone présentant un risque de chute de hauteur et vise à empêcher :

- le basculement par-dessus
- le passage au-dessous ou au travers.

Si dans la structure se trouvent des gardes-corps ou des rampes, ceux-ci doivent respecter la norme DTU NFP.01-012 (juillet 1988) fixant les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rampes d'escalier.

### **Règle générale :**

- Les garde-corps des terrasses, balcons, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1m (0,80m si le garde-corps fait plus de 50 cm d'épaisseur).
- Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, loggias... et dont les parties basses sont à moins de 0,90 m du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussées, être pourvues d'une barre d'appui ou d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

## **9. Les aires collectives de jeux**

Si vous mettez à disposition un espace de jeux destiné à être utilisé de manière collective, vous devez respecter les obligations prévues par les décrets n°96-1136 et n°94-69, notamment :

- affichage des tranches d'âges et des risques liés à l'utilisation (responsabilité des parents)
- marquage de conformité sur les équipements, stabilité et bon entretien
- aménagement d'une zone de sécurité avec des sols amortissant, absence de végétaux à risques...
- séparation des voies routières, des parcs de stationnements et des cours ou plan d'eaux
- mise à disposition de l'administration d'un dossier comprenant ces éléments et le plan d'implantation.

## 10. Les piscines

Si vous êtes propriétaire d'une piscine privée à usage individuel ou collectif (piscines familiales ou réservées à des résidents, piscines d'hôtels, de campings, de gîtes ruraux...), qu'elle soit enterrée ou semi-enterrée (*Les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées.*), **vous devez installer au moins un de ces 4 équipements**, conformes aux normes édictées par l'Association française de normalisation (Afnor) :

- Barrière de protection (NF P90-306)
- Système d'alarme sonore (*alarme d'immersion* informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou *alarme périmétrique* informant de l'approche d'un enfant du bassin) (NF P90-307)
- Couverture de sécurité (bâche) (NF P90-308)
- Abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin (NF P90-309)

Dans le cas d'une piscine collective, les installations et la qualité de l'eau de baignade devront faire l'objet d'un contrôle par un organisme extérieur.

Les règles applicables à l'installation et à la sécurité des piscines s'appliquent aux **bains à remous**. En effet, un jacuzzi, en tant que bassin destiné à usage de baignade, est assimilable à une piscine.

En cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

### Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : articles L128-1 à L128-3 (Obligation installation d'un dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R128-1 à R128-4 (Modes d'installation du dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : article L152-12

## Fiche pratique n°B1

### QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

#### **1. La distinction entre loueur en meublés professionnel et loueur en meublé non professionnel**

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégories de loueurs :

- le loueur en meublé professionnel (LMP)
- le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

1. les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €
2. ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

**A noter :** Plus d'obligation d'inscription d'un membre du foyer fiscal au moins au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel (Doctrine fiscale du 20 mars 2019).

Dans tous les autres cas, vous êtes loueur en meublé **NON** professionnel.

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

#### **2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP**

##### **Sur les déficits**

(voir fiche n°B2).

##### **Sur les plus-values immobilières**

Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées.

Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 € HT, pour une exonération totale, et à 126 000 € HT pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € HT et 350 000 € HT pour l'application de l'article 151 septies du CGI.

## Fiche pratique n°B2 IMPÔTS SUR LE REVENU

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les revenus résultant de la location, à titre occasionnelle ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont **soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

### a) La location d'une partie de votre habitation principale

Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale :

- **lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € TTC par an et qu'il s'agit de location à des personnes n'y élisant pas domicile ;**
- ou lorsque les pièces louées constituent **pour le locataire** (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) **ET** que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

*L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de 2 plafonds selon les régions qui sont publiés par l'administration et réévalués chaque année. En deçà de ces plafonds, le loyer est réputé raisonnable. Ces montants s'apprécient par an et par mètre carré (hors charges).*

Les locaux mis à la disposition du public peuvent être indifféremment offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite et des prestations particulières qui pourraient être éventuellement fournies (petit déjeuner, téléphone...). Elles s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

**En cas de dépassement du plafond de 760 € TTC, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.**

### b) Les régimes d'imposition

#### **1. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)**

Deux régimes fiscaux possibles :

##### le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés, exclu pour les activités locatives soumises à la TVA) :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

*Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).*

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

**Attention :** si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro. Vous devez déclarer votre revenu en régime réel.

le régime dit « de bénéfice réel » (voir 2.)

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : L'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité.

L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre SIE.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

## **2. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)**

a/Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 72 600 € HT et 247 000 € HT (ou entre 176 200 € HT et 818 000 € HT pour les meublés classés).

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;
- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP) ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si vos recettes dépassent 85 800 € et que vous réalisez plusieurs prestations para-hôtelières, vous devez facturer la TVA que vous pourrez également déduire sur vos achats et frais.

Toutefois, si c'est la 1<sup>re</sup> ou la 2<sup>e</sup> année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

b/Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou supérieures à 818 000 € HT pour les meublés classés).

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (Info sur [www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition](http://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition)).

c) Les conséquences de la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel

**1. Sur les déficits**

Pour les loueurs en meublés non professionnels :

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Les déficits déclarés pour un loueur en meublé non professionnel sont imputables uniquement sur les bénéfices d'une activité de location meublée non professionnelle. Ils sont reportables pendant 10 ans.

Pour les loueurs en meublés professionnels :

Les déficits retirés d'une location meublée professionnelle sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

**2. Sur les plus-values immobilières**

(voir fiche n°B1).

**Le prélèvement à la source depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019**

L'impôt sur le revenu est désormais retenu à la source lorsqu'il y a un collecteur. En l'absence de collecteur, vous verserez des acomptes contemporains.

**Salariés - sans emploi - retraités**

→ Retenue à la source calculée et collectée par le débiteur des revenus (employeurs, caisse de retraite, pole emploi...) ensuite reversée à l'État au fur et à mesure.

**Revenus des indépendants, propriétaires d'un bien donné en location...**

→ Pour les revenus des indépendants (BIC, BNC, BA) et les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'**acomptes** mensuels (ou trimestriels sur option) calculés et prélevés sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Les acomptes mensuels seront désormais étalés sur **12 mois**.

Le montant de ce prélèvement mensuel peut changer en cours d'année : étant calculé sur la base de la dernière déclaration de revenus, il fait l'objet d'une mise à jour chaque année pour l'échéance mensuelle de septembre à partir des derniers revenus connus de l'administration fiscale. Ainsi, **l'acompte sera modifié pour l'échéance du 15 septembre 2023 en fonction des revenus de 2022**.

Les prélèvements pourront être adaptés en fonction des revenus de l'année en cours. Par exemple, un indépendant qui cesse son activité pourra immédiatement arrêter de payer ses acomptes. De même, en cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année. Le décalage d'un an est supprimé. Ainsi, en cas de cessation d'activité, les exploitants verront leur impôt s'ajuster plus tôt que dans le dispositif actuel. Il en sera de même pour le propriétaire bailleur en cas d'arrêt de la location ou d'impayé.

Pour les logeurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les acomptes contemporains afférents aux revenus perçus au cours de l'année N, sont calculés à partir de l'impôt sur l'année N-2 (pour les acomptes de janvier à août) puis sur l'année N-1 à la suite du dépôt de la déclaration annuelle des revenus à partir de septembre.

Les revenus que vous avez perçus en 2022 seront à déclarer en avril 2023.

### Fiche pratique n°B3

## LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

**Suis-je assujéti à la Contribution Économique Territoriale (qui remplace la taxe professionnelle) et en particulier à la composante « Cotisation Foncière des Entreprises » ?**

Une activité de location meublée ne relève pas de la simple gestion de son patrimoine privé. La location meublée est une activité professionnelle au sens de la CFE, même si vous êtes reconnu loueur en meublé non professionnel (LMNP) au sens des revenus BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

**La CFE doit être payée par les sociétés et les particuliers qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quels que soient :**

- Leur statut juridique ( entrepreneur individuel, société, association, fondation, entreprise publique)
- La nature de leur activité (industrielle, commerciale, agricole, artisanale, libérale)
- Leur régime d'imposition
- Leur nationalité

*La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle.*

**Que vous soyez une entreprise ou un particulier, vous pouvez donc être redevable de la CFE. Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :**

- ➔ Exonérations générales :
  - Depuis 2019, les redevables de la CFE minimum réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 €
  - La location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire). Ne sont pas considérées comme exceptionnelles, les locations renouvelées chaque année.
  - La location ou la sous-location d'une partie de votre habitation principale à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.
- ➔ Exonération sauf délibération des collectivités locales où sont situés les meublés
  - location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes ;
  - location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire ) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.
- ➔ Les activités créées au cours de l'année (n'existant pas au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de création)

La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2. *Par exemple, pour la cotisation due en 2023, ce sont les biens utilisés en 2021 qui sont pris en compte.* La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation. Lorsque la valeur locative est très faible, une cotisation forfaitaire minimum est établie.

*A noter :* Les loueurs en meublé sont assujéttis à la CVAE dans les conditions de droit commun, dès lors qu'ils sont soumis à la CFE et que leur chiffre d'affaires excède 152 500 €.

### Fiche pratique n°B4 LES COTISATION SOCIALES

Selon le revenu tiré de votre activité, vous pouvez être soumis à des prélèvements sociaux.

#### **1. Revenus en deçà de 23 000 €**

Si les revenus nets de votre activité de loueur en meublé non professionnel sont inférieurs à 23 000 € : vous êtes soumis au totaux global :

- à la contribution sociale généralisée (CSG),
- à la contribution au remboursement de la dette sociale (CCRDS),
- à la contribution additionnelle au prélèvement social,
- au prélèvement de solidarité.

Ces prélèvements sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042 et sont recouverts simultanément à l'impôt sur le revenu.

#### **2. Revenus au-delà de 23 000 €**

Au-delà de 23 000 € de recettes par an, depuis janvier 2017, les loueurs en meublé de tourisme (classés ou non) doivent s'acquitter des cotisations sociales avec **obligation d'affiliation à la sécurité sociale des Indépendants** (ex-RSI).

- a. Si vos recettes annuelles sont comprises entre 23 000 € et 72 600 € pour un meublé non classé et entre 23 000 € et 176 200 € pour un meublé classé**

Vous pouvez opter pour un des 3 régimes ci-dessous :

- le régime général (excepté pour les SCI). Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- le régime du micro-entrepreneur : vous vous affiliez puis vous déclarez vos recettes et vous calculez et payez vos cotisations sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi) ;
- le statut de travailleur indépendant : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi)

- b. Si vos recettes annuelles sont supérieures à 72 600 € pour un meublé non classé et à 176 200 € pour un meublé classé**

Vous pouvez opter pour un des 2 régimes ci-dessous :

- le régime général à condition que vos recettes ne dépassent pas 82 800 €. Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- le statut de travailleur indépendant. Vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'Inpi)

Dans tous les cas et dès lors que vos recettes dépassent la somme annuelle de 23 000 €, si vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur en meublés professionnel, vous dépendez du régime des indépendants.

**Résumé – pour les revenus 2022**

	Location de logement de courte durée		
<b>Seuil rendant l'affiliation obligatoire</b>	23 000 € annuels		
<b>Régimes</b>	Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum	72 600 €	72 600 € (176 200 € pour les meublés classés)	Pas de limite
Pour s'informer	urssaf.fr	lautoentrepreneur.fr	secuindendants.fr
Pour s'affilier	ats.declaration.urssaf.fr/ Application-ECOLAB -Inscription/	Guichet unique - <a href="https://formalites.entreprises.gouv.fr/">https://formalites.entreprises.gouv.fr/</a> Portail e-procedures opéré par l'Inpi	
Déclaration	Déclarations trimestrielles	Déclarations mensuelles ou trimestrielles (option)	Déclaration annuelle
Paiements	Paiements en ligne après déclaration	Paiements en ligne après déclaration	Prélèvements mensuels ou trimestriels
Base déclarée	Recettes 13 % des recettes si le meublé est classé 40 % si non classé	Recettes x 6 % si le meublé est classé x 22 % si non classé sans déduction des charges	Bénéfices

## Fiche pratique n°B5

### La TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA (art. 256 du CGI) ; elles sont donc *en principe imposables* de plein droit à la TVA. **Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D 4° du CGI ».**

Toutefois, **sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA**, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, **comportant en sus de l'hébergement, aux moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :**

- la fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
- le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- la fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, accès Internet, location de garage), et sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 85 800 €.

### Fiche pratique n°B6 LA TAXE D'HABITATION

Le paiement ou non de la taxe d'habitation dépend de l'utilisation que vous faites de votre meublé.

#### 1. Si vous vous réservez la jouissance du logement meublé à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location

→ Vous êtes redevable de la taxe d'habitation :

- même si le logement était occupé par un locataire au 1er janvier ;
- dès lors qu'au 1er janvier le propriétaire entend se réserver la jouissance du logement meublé une partie de l'année.

**Bon à savoir :** dans le cadre d'une location à un étudiant hors vacances d'été, un arrêt du 26 février 2016 du Conseil d'État a jugé qu'un étudiant qui loue un logement meublé pour au moins 9 mois continus par an et à titre de résidence principale est redevable de la taxe d'habitation. Une telle location ne peut pas être considérée comme une location saisonnière.

#### 2. Si vous louez votre logement meublé en location saisonnière à l'année et que vous ne vous en réservez jamais la jouissance, la taxe d'habitation ne sera due :

- ni par le propriétaire ;
- ni par le locataire en place au 1er janvier.

En effet, si les locataires s'enchaînent, il serait injuste que celui du 1er janvier paie la taxe pour les autres. De la même manière, si vous n'habitez jamais dans votre bien qui est loué **ou en recherche d'hôtes**, vous n'avez pas non plus à payer la taxe d'habitation.

→ En contrepartie vous devez vous acquitter de la **contribution économique territoriale (CFE)** (*voir fiche n°B3*).

Notons qu'elle n'est pas due la première année : si vous déclarez une location meublée en avril 2022, la première CFE sera à payer en décembre 2023. Il est fréquent que les contribuables paient le montant minimum forfaitaire puisque le montant de la CFE dépend du chiffre d'affaire qui reste très modeste sur de la location meublée. La création d'un espace professionnel sur "impôt.gouv.fr" sera nécessaire et obligatoire pour la payer par virement.

#### 3. Si vous vous réservez la jouissance d'un logement (pour vous-même ou pour un tiers sans contrepartie financière) pendant une partie de l'année et que vous mettez ce bien en location pendant l'autre partie de l'année

→ Vous êtes redevable de la taxe d'habitation ainsi que de la CFE.

## Fiche pratique n°B7

### LA CONTRIBUTION A L'AUDIOVISUEL PUBLIC

Dans le cadre des mesures en faveur du pouvoir d'achat des ménages, la **contribution à l'audiovisuel public est supprimée dès 2022**. Cette suppression concerne les particuliers, mais aussi les professionnels.

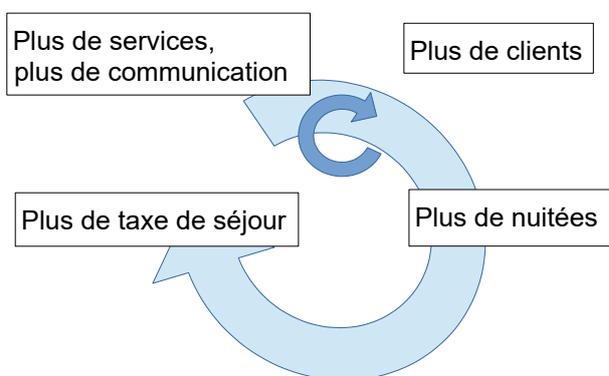
Si vous êtes mensualisé, la suppression de la contribution à l'audiovisuel public sera prise en compte sans démarche de votre part.

Les contrats de prélèvement mensuel et à l'échéance concernés seront annulés de façon automatique.

## Fiche pratique n°B8 LA TAXE DE SÉJOUR

### 1. Définition

Depuis le 1er janvier 2017, Clermont Auvergne Métropole a mis en place une taxe de séjour en lieu et place des communes. Elle est applicable sur l'ensemble des 21 communes de la Métropole. Selon l'article L2333-29 du CGCT, elle est établie sur les personnes qui **ne sont pas domiciliées dans la commune** de séjour. La taxe de séjour est payée selon un taux fixé par délibération du Conseil métropolitain. Cette taxe est "fléchée" et uniquement destinée à des actions de promotion et de développement touristique.



### 2. Modalités

Le taux applicable est déterminé en fonction de la nature et du classement de votre hébergement. Pour les hébergements classés, il s'agit d'un taux fixe compris entre 0,20 € (camping) et 3 € (palace) / nuit / adulte, et d'un taux variable pour les hébergements non classés (5 % du montant HT de la nuit / personne, dans la limite de 3€ / nuit / adulte).

Le taux applicable, est le taux en vigueur au moment du séjour du touriste, et non au moment de l'achat du séjour.

Le montant de la taxe de séjour doit figurer dans la facture donnée aux clients et être affiché dans votre hébergement.

En tant que loueur, vous devez déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées dans un document appelé "registre du logeur" (article R 2333-51 du CGCT) et reverser en votre nom la taxe collectée (L2333-34). Le reversement est **trimestriel**, et vous avez 30 jours après la fin de la période pour valider vos déclarations et reverser la taxe de séjour.

Tout défaut de reversement de la taxe de séjour peut donner lieu à une taxation d'office avec application d'un intérêt égal à 0,20 % par mois de retard. Tout absence, retard, mauvaise production de l'état prévu à l'article R2333-51 peut donner lieu à des sanctions pénales pouvant s'élever jusqu'à 12 500 €.

Pour faciliter vos démarches, Clermont Auvergne Métropole a mis en place **un site de télédéclaration**. Ce site vous permet de tenir votre registre du logeur, de reverser en ligne, d'éditer des reçus pour vos touristes, de conserver vos documents (déclaration, classement, registres...), etc.

<https://taxedesejour.clermontmetropole.eu/>

## Comment déclarer en ligne ?

Notre site de télédéclaration vous permet de déclarer en ligne les séjours que vous vendez en direct, les périodes durant lesquelles vous commercialisez votre hébergement sur une plateforme intermédiaire de paiement, vos périodes de fermeture...

**Je loue en direct**  
*Je perçois le loyer directement*

Vous devez : ✎ J'utilise le bouton Saisie Manuelle du Registre.

- Percevoir la taxe de séjour
- Déclarer les séjours
- Reverser la taxe de séjour

 Saisie manuelle du registre

**Je passe par un intermédiaire de paiement**  
*Il touche le loyer et me le reverse*

La plateforme collecte la Taxe de Séjour pour vous. Vous effectuez une déclaration simplifiée des séjours. ✎ J'utilise le bouton Location via tiers collecteur.

**⚠** Pour les loueurs professionnels, vérifiez avec votre intermédiaire de paiement s'il prend en charge la taxe de séjour pour vos locations

 Location via tiers collecteur

**Je n'ai pas loué**  
*Pas de location sur au moins un mois*

J'informe ma collectivité de ma période sans location si celle-ci dure au moins un mois. ✎ J'utilise le bouton Je n'ai pas loué.

**!** Si je ne compte pas louer pendant une longue période, je peux déclarer une période de fermeture.

 Je n'ai pas loué

### **Cas des locations effectuées via des intermédiaires de paiement**

Les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements et qui sont intermédiaires de paiement **pour le compte de loueurs non professionnels** ont l'obligation de collecter et reverser la taxe de séjour. Ils doivent effectuer cette déclaration avant le 31 décembre de l'année. (*article L. 2333-34 du CGCT*). **Nous vous demandons cependant une déclaration simplifiée afin de nous informer que vous louez par l'intermédiaire d'un tiers collecteur.**

## 3. Communication

L'Office de Tourisme Métropolitain, en tant que service public, qui diffuse à titre gratuit la liste des hébergements disponibles dans sa zone géographique d'intervention, est tenu de mentionner tous les hébergements, qu'ils soient classés ou non classés en vertu du principe d'égalité des usagers (sauf demande express du loueur → mention sur le cerfa de déclaration en mairie).

Un renforcement de la promotion de votre établissement est possible par le biais de partenariats avec l'office de tourisme.

### INFORMATIONS PROMOTION

Office de tourisme Clermont Auvergne Tourisme  
Place de la Victoire 63000 Clermont-Ferrand – Tél. : 04 73 98 65 00

### INFORMATIONS TAXE DE SÉJOUR

Clermont Auvergne Métropole  
Régie de la taxe de séjour  
04 43 76 22 33  
<https://taxedesejour.clermontmetropole.eu/>  
taxedesejour@clermontmetropole.eu

## Fiche pratique n°C1 CONTRATS ET DURÉE DE LOCATION

Quel que soit le type de contrat de location appliqué, le bail répond à une réglementation précise. En France, les lois qui régulent l'activité locative sont la loi du 6 juillet 1989 et la loi Alur révisée par la loi Elan (23 novembre 2018). La location meublée est également régie par le Code civil, ainsi que par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Par la suite, plusieurs décrets d'application et certains textes de loi sont venus modifier certaines obligations relatives au contrat de location.

### 1. Les contrats immobiliers

Le logement devient l'habitation principale du locataire (même si son foyer fiscal est ailleurs comme c'est le cas pour les étudiants).

**Note :** La résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

- location nue : contrat de 3 ans minimum, sauf cas particulier (pouvant être réduit à un an).

Préavis de 3 mois

- location meublée : contrat de 1 an minimum. Préavis de 1 mois.

*La loi Alur, fixe la liste des équipements obligatoires à fournir pour une location meublée.*

- location étudiante : bail de 9 mois

### 2. Les contrats saisonniers de courte durée

La définition de la location saisonnière date de 1970 avec la loi Hoguet, qui précise qu'il s'agit de "la location d'un immeuble conclue pour une **durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs**." Il s'agit donc de toute forme de location (ou sous-location autorisée) allant de 1 à 90 jours, qu'il s'agisse de location de vacances ou de toute autre forme de location à court terme.

Nombreux sont les bailleurs et locataires qui omettent de rédiger un contrat de bail de location saisonnière à l'occasion d'une location de vacances. Celles-ci s'effectuent de plus en plus par l'intermédiaire de plateformes de réservation en ligne qui gèrent le paiement, offrent une assurance et donnent ainsi le sentiment que l'utilisation d'un modèle de contrat de bail saisonnier est inutile. La loi prévoit cependant que : « *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* ».

Le contrat de location peut être signé :

- de particulier à particulier,
- ou de particulier à professionnel (par exemple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière).

Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Il n'existe pas de loi équivalente à la loi de 89 pour le bail de résidence principale indiquant précisément les mentions devant figurer au contrat de bail saisonnier (droit commun des contrats, code du tourisme, décret du 14 février 1967). Néanmoins, un certain nombre de mentions ont été rendues obligatoires, ne serait-ce que par le droit des contrats :

### 1. Informations concernant les contractants

Le contrat doit préciser :

- l'adresse du logement,
- le nom du propriétaire (celui gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire), et le nom du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée de la location.

Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

### 2. Informations concernant le logement

Le contrat doit préciser :

- la catégorie de classement (si le meublé est classé),
- la superficie habitable et le nombre de pièces
- la description et l'inventaire du mobilier intérieur,
- les équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les noyades accidentelles.

Le loueur a le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement.

En cas de non conformité du logement avec la description faite, le locataire peut :

- s'il ne peut pas rester dans le logement, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence par lettre recommandée avec AR),
- et/ou porter plainte auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu de la location.

### 3. Informations concernant le paiement de la location

Le contrat doit préciser :

- le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location,
- le montant prévisionnel de la taxe de séjour (susceptible d'évoluer entre le moment de réservation et le moment du séjour. Les changements de montant sont votés au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année N-1 pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N).

Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat doit en plus préciser les conditions de sa rémunération (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire).

Le contrat ne peut pas obliger le locataire à prendre une assurance.

### 4. L'état descriptif des lieux doit être annexé au contrat de bail saisonnier

Contrairement au bail de résidence principale, le contrat de location saisonnière se signe généralement sans visite préalable. Pour le locataire qui part en vacances, le risque de déconvenue est grand (voisinage bruyant, proximité d'une route, vétusté, voire logement insalubre). Le descriptif détaillé des lieux limite le risque de déconvenue. La description du logement dans un modèle de contrat de location saisonnière doit donc paradoxalement être plus détaillée qu'en résidence principale.

### Annulation de la réservation

La réservation peut être annulée par le locataire ou par le loueur pour diverses raisons (par exemple : imprévus familiaux, accident).

Si le contrat prévoit les conséquences d'une telle annulation, il faut les appliquer.

Si le contrat ne précise rien, les conséquences sont les suivantes :

- Annulation du fait du locataire : Le locataire qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure doit : soit abandonner les arrhes qu'il a versées, soit, s'il a réglé un acompte au loueur, payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- Annulation du fait du loueur : Le loueur qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure, doit : soit restituer le double des arrhes au locataire, soit rembourser l'acompte versé par le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.

#### Textes de références :

- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 (conclusion du contrat)

- Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant les renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé

#### **ZOOM : Le bail mobilité :**

Introduit par la loi ELAN est un nouveau type de bail de location meublée de courte durée. Soumis à des règles plus souples que la location meublée classique, il vise à faciliter la mobilité des locataires, et notamment ceux amenés à déménager pour des raisons professionnelles.

Le "bail mobilité" est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" **justifiant**, à sa date d'effet, être **en formation professionnelle, en mission temporaire, en études supérieures, en contrat d'apprentissage ou en stage**.

Quelques règles applicable au bail mobilité : il est conclu pour une durée de 1 mois minimum, et ne pourra excéder 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement. Le bail mobilité est interdit pour les logements sociaux. Le dépôt de garantie est interdit. Un diagnostic technique doit être fourni en annexe du bail (DPE, plomb, gaz, électricité...).

*Pour plus d'informations :* <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

### **3. Le contrôle du nombre de nuitées**

La loi ELAN renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée telles que celles proposées sur les plateformes Internet de location. Dès lors que la commune (ou l'EPCI) en fera la demande, les loueurs auront l'obligation de lui fournir le **décompte du nombre de nuitées** pour l'année en cours. Les sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations sont renforcées et peuvent atteindre jusqu'à 10 000 € par logement.

**Rappel :** La résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeur ». Vous ne pouvez donc pas louer l'intégralité de votre résidence principale plus de 120 nuits par an.

**Tableau comparatif location meublée :**

Caractéristiques	Bail meublé ordinaire (loi du 6.7.89)	Bail mobilité (loi du 6.7.89)	Location meublée saisonnnière
<b>Durée du bail</b>	1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement	Durée déterminée contractuellement (location de courte durée)
<b>Locataires éligibles</b>	Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire)	Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire)	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)
<b>Dépôt de garantie</b>	2 mois	Aucun	Libre
<b>Résiliation du contrat par le locataire</b>	Possible avec un préavis de 1 mois	Possible avec un préavis de 1 mois	Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail
<b>Résiliation du contrat par le bailleur</b>	Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
<b>Charges locatives</b>	Réel ou provisions ou forfait	Forfait	Forfait
<b>Déclaration ou autorisation administrative</b>	Non	Non	Oui (dans les communes qui le mettent en place)
<b>Encadrement de l'évolution des loyers</b>	Oui en zones tendues	Oui en zones tendues	Non
<b>Encadrement expérimental du niveau des loyers</b>	Oui dans les zones définis par décret	Oui dans les zones définis par décret	Non
<b>Droit aux aides au logement (sous conditions)</b>	Oui	Oui (si résidence principale)	Non

Source : <https://www.anil.org/>

Voir aussi sur le site [service-public](https://www.service-public.fr)

## Fiche pratique n°C2 SOUS-LOUER SON LOGEMENT

La **sous-location** est une pratique par laquelle un locataire donne en location tout ou partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

La loi du 6 juillet 1989 (article 8), la loi Alur 2014 et la loi Macron de 2015 encadrent les modalités de location et sous-location. Pour les locations nues, la sous-location est interdite par la loi, sauf accord préalable écrit du bailleur. Cette autorisation ainsi qu'une copie du bail initial doivent être transmises au sous-locataire. Ces règles s'appliquent également aux locations meublées, mais uniquement pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014. Pour les baux antérieurs, la sous-location d'un meublé est possible, sauf opposition du bailleur (mentionnée dans le bail ou par courrier ultérieur envoyé au locataire).

« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'**accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer**. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal ».

*Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.*

**Le locataire d'un logement peut le sous-louer sous certaines conditions qui varient selon la nature du contrat de location.**

Pour les baux signés après le 27 mars 2014, le locataire qui veut sous-louer son logement meublé doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- la possibilité de sous-louer
- et le montant du loyer de sous-location.

Le prix au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Ainsi, si vous louez votre logement une semaine, vous ne pouvez donc pas faire payer à vos « hôtes » plus de 7/30ème de votre loyer mensuel.

**Attention :** sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire.

Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la sous-location est possible sans l'accord du bailleur, sauf clause interdisant la sous-location (une autorisation écrite du bailleur sera alors nécessaire pour sous-louer son logement). Le prix du loyer et la durée de sous-location sont libres (dans la limite de durée du bail principal).

Dans tous les cas, si votre logement est situé dans une copropriété, assurez-vous que le **règlement de copropriété** n'interdit pas le meublé touristique, ce qui peut être le cas dans certains immeubles dans lesquels toute activité commerciale est interdite.

## Fiche pratique n°C3 LA FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

En application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, les hôteliers, les exploitants de villages et maisons familiales de vacances, de résidences et villages résidentiels de tourisme, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, les exploitants de terrains de camping, caravanage et autres terrains aménagés sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger (qu'ils fassent partie de l'Union européenne ou non), dès son arrivée, une fiche individuelle de police, dont le modèle est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'immigration et du ministre chargé du tourisme (*voir [site service-public](#)*).

Les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches de polices peuvent être dématérialisées et pré-remplies avec les données du fichier client de l'établissement avant signature. Elles sont conservées 6 mois puis détruites de façon définitive.

### **Destinataire des fiches**

Les fiches sont envoyées sur leur demande aux services de police et aux unités de gendarmerie par tout moyen sécurisé. Trois raisons sont prévues par le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : prévention des troubles à l'ordre public, enquêtes judiciaires, recherches dans l'intérêt des personnes.

### **Déclaration n'est pas contrôlée**

L'hébergeur sollicite une déclaration d'identité de son client. Il ne peut en aucun cas procéder à un contrôle ou une vérification d'identité. Le refus par le client étranger de signer la fiche de police est considéré comme un motif légitime de refus de vente (réponse ministérielle à la question n°267, JO Assemblée Nationale du 28 juin 1993).

## Fiche pratique n°C4 WIFI ET INTERNET

90 % des voyageurs restent connectés en vacances et près de 75 % des touristes se connectent en Wifi dans leur hébergement de vacances. Cette nécessité d'un accès Internet est encore plus forte lorsqu'il s'agit d'une clientèle en voyage d'affaire. Proposer un **accès internet** à ses locataires peut donc être un moyen d'augmenter ses réservations. En revanche, il est important de prendre certaines précautions avant de se lancer.

### 1. Réglementation

Souvent méconnue des propriétaires, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises.

En tant que souscripteur du contrat d'abonnement à un fournisseur d'accès à Internet :

- **vous êtes responsable des actes effectués par l'intermédiaire de votre accès à internet.** La loi Hadopi (Plus d'infos sur [www.hadopi.fr](http://www.hadopi.fr)) définit que "en tant que titulaire de votre accès à Internet, vous avez une obligation de surveillance de votre accès". Ainsi, vous devez veiller à ce que "votre accès ne fasse pas l'objet d'une utilisation à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres protégées", car aux yeux de la loi, si un de vos locataires utilisent votre connexion pour des actions illégales, vous en êtes responsable.

De plus, 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. En France la loi oblige les « fournisseurs d'accès internet » à maintenir une liste des sites visités par les utilisateurs du réseau (procéder à l'authentification des utilisateurs du réseau, enregistrer les données techniques de connexion), afin de pouvoir la fournir aux autorités compétentes en cas de demande (obligation de conserver ces données pendant une période d'un an). Sans quoi si une fraude est effectuée via ce même réseau (depuis votre adresse IP publique), le propriétaire du réseau pourrait être incriminé.

A noter : *Les données techniques peuvent être demandées par les autorités dans le cadre d'enquêtes pour des délits ou des crimes. Le non-respect de ces obligations est punissable : "le fait de détruire, soustraire un objet de nature à faciliter la découverte d'un crime ou d'un délit, la recherche des preuves ou la condamnation des coupables est puni de de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende".*

### 2. Comment proposer Internet à mes hôtes ?

Le partage de la connexion privée des propriétaires est donc totalement à proscrire.

L'idéal est d'installer dans votre location un **Hotspot Wifi**. Sous forme d'une box classique, ce système permet de sécuriser la connexion internet et de se libérer de toute contrainte de responsabilité. Quelques entreprises proposent leur propre système de Hotspots 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 (pédophilie, terrorisme...).

Si vous souhaitez installer une **box internet classique**, le mieux est de se tourner vers les opérateurs traditionnels (Orange, SFR, Bouygues...). Pour respecter la réglementation, demandez alors à l'opérateur que vous aurez choisi d'installer un programme permettant de **filtrer** et **sécuriser** toutes les connexions et d'archiver les données. Vous pouvez aussi insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet (*voir [document Hadopi](#)*).

**Bon à savoir :** nous vous recommandons de cacher l'accès physique au routeur configuré comme point d'accès, en le plaçant dans un endroit fermé et sécurisé. En effet, un invité peut prendre le contrôle du point d'accès WiFi ou routeur de l'hôte, avec un simple trombone utilisé pour en forcer la réinitialisation. L'attaquant peut alors modifier les paramètres du routeur, en prendre le contrôle à distance et obtenir un accès complet au dispositif, sans restriction.

## Fiche pratique n°C5

### ANNULATION DES SÉJOURS SUITE AU CORONAVIRUS

**⚠ Cette ordonnance n'est plus valable pour les séjours annulés depuis le 15 septembre 2020**

Dans le contexte exceptionnel de propagation du covid-19, de nombreux États, dont la France, ont adopté des mesures restrictives de déplacement, ce qui conduit de très nombreux voyageurs à demander des annulations et des remboursements. En outre, certaines prestations sont également annulées sur décision du prestataire. Concomitamment, ces opérateurs subissent une baisse drastique des prises de commandes. Au regard de l'ampleur du risque économique au niveau européen, la Commission européenne a publié, le 19 mars dernier, des lignes directrices ouvrant la possibilité que soit proposée au client un avoir. Des difficultés similaires sont identifiées s'agissant des services de voyage que les professionnels produisent eux-mêmes ainsi que pour les séjours de mineurs à caractère éducatif organisés dans le cadre de l'article L. 227-4 du code de l'action sociale et des familles.

**Le principe général de l'ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de voyages touristiques et de séjours en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure (prise en application de l'article 11 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19), est de permettre à tous les professionnels de proposer que le remboursement soit remplacé par un avoir d'un montant équivalent sur une prochaine prestation, tout en respectant le droit des consommateurs. Ceci évitera un décaissement immédiat de trésorerie et aidera les entreprises à passer un cap très difficile. Il s'agit d'une possibilité offerte à l'hébergeur ; celui-ci peut s'il le préfère procéder au remboursement.**

Ainsi, La présente ordonnance **modifie les obligations des hébergeurs** (personnes physiques ou morales) vendant des séjours, pour leur permettre de proposer à leurs clients, pour une période strictement déterminée et limitée dans le temps, une alternative dérogatoire au remboursement. Ils pourront ainsi proposer **un avoir valable sur une longue période, de dix-huit mois** dont la modalité d'exécution sera une **proposition de prestation identique ou équivalente**.

#### 1. A qui s'adresse cette mesure ?

Cette possibilité de proposer un avoir est offerte non seulement aux agences de voyages et tours opérateurs qui organisent ou qui vendent des forfaits, mais aussi **à tous les acteurs du secteur qui offrent des prestations touristiques indépendantes, telles que l'hébergement** (hôtels, campings, résidences de tourisme, meublés de tourisme (y compris si le loueur est un particulier)... Elle ne s'applique qu'aux relations avec le client final.

Point important : cette mesure bénéficie aussi aux associations qui offrent le même type de prestations, souvent pour répondre à des finalités sociales, notamment celles qui accueillent des mineurs.

#### 2. Quels séjours sont concernés ?

→ Ces nouvelles modalités s'applique aux **annulations notifiées** soit par le client soit par le prestataire **entre le 1<sup>er</sup> mars et avant le 15 septembre 2020 inclus**.

Pour toute annulation ou demande d'annulation notifiée durant cette période (même si le séjour n'a pas (eu) lieu durant la période de confinement), vous avez la possibilité de proposer un avoir pour une prestation identique pour éviter un remboursement total immédiat.

#### 3. Comment procéder en cas d'annulation (de ma part ou de celle du client) durant cette période ?

Par dérogation aux dispositions en vigueur, vous pouvez proposer, à la place du remboursement de l'intégralité des paiements effectués, **un avoir**.

- S'agissant des contrats de vente des agences de voyages, il est ainsi dérogé au droit au remboursement spécifique prévu à l'article L. 211-14 du code du tourisme
- S'agissant des contrats que les hébergeurs (personne physique ou morale) produisent eux-mêmes, il s'agit d'une dérogation au droit au remboursement qui résulte des dispositions combinées des articles 1218 et 1229 du code civil.

#### 4. Comment doit se présenter cet avoir et comment en informer mon client ?

##### a- le montant de l'avoir

Le montant de l'avoir est égal à celui de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat résolu.

##### b- l'obligation d'informer le client

Vous devez informer votre client que vous lui proposez un avoir, **par courriel ou voie postale** (support durable) **dans un délai précis** suivant l'annulation du séjour :

- au plus tard trente jours après l'annulation du contrat,
- ou, si le contrat a été résolu avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, au plus tard trente jours après cette date d'entrée en vigueur
  - pour les séjours annulés avant le 26 mars 2020, vous avez jusqu'au 24 avril 2020 pour proposer à vos clients un avoir
  - pour les séjours annulés après le 26 mars 2020, vous devez proposer un avoir dans les 30 jours suivant la notification d'annulation
- Dans l'information que vous ferez à vos clients, vous devez préciser le **montant** de l'avoir, ainsi que **les conditions de délai et de durée de validité de la proposition de prestation** (voir point 5).

#### 5. Le client peut-il refuser l'avoir que je lui propose ?

Lorsque cet avoir est proposé, le client ne peut solliciter le remboursement de ses paiements qu'à défaut de la conclusion du contrat relatif à la nouvelle prestation avant le terme de la période de validité de l'avoir (voir point 6).

Si le client n'a pas pu effectuer un nouveau séjour avant la fin de validité de l'avoir, vous devez alors procéder au remboursement de l'intégralité des paiements effectués au titre du premier contrat annulé. L'hébergeur n'a pas à verser d'indemnisation supplémentaire.

#### 6. Comment l'avoir est-il utilisé ?

Vous devez proposer au client une nouvelle prestation afin qu'il puisse utiliser l'avoir, et ce, dans un délai de 3 mois après la date de notification d'annulation du premier séjour.

Cette nouvelle proposition fait l'objet d'un contrat répondant aux conditions suivantes :

- 1. La prestation est identique ou équivalente à la prestation prévue par le contrat annulé ;
- 2. Son prix n'est pas supérieur à celui de la prestation prévue par ce contrat annulé (le voyageur n'étant tenu, le cas échéant, qu'au paiement correspondant au solde du prix du contrat annulé) ;
- 3. Elle ne donne lieu à aucune majoration tarifaire autre que celle prévue, le cas échéant, par le contrat annulé.

**Vous devez formuler cette proposition au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'annulation du premier séjour, et cette proposition est valable pendant une durée de dix-huit mois.**

Cependant, de la souplesse est néanmoins laissée aux offres de remplacement et vous pourrez adapter la prestation de remplacement aux souhaits du client : une prestation équivalente, une prestation d'un montant supérieur si le client le demande et pour laquelle il pourra utiliser son avoir (en ce cas, le client paie évidemment la différence), ou plusieurs séjours d'un montant inférieur.

Ainsi, si vous proposez au client qui vous le demande, une prestation dont le prix est différent de celui de la prestation prévue par le contrat annulé, le prix à acquitter au titre de cette nouvelle prestation tient compte de l'avoir. Concrètement :

- en cas de prestation de qualité et de prix supérieurs : le paiement par le client d'une somme complémentaire ;
- en cas de prestation différente d'un montant inférieur au montant de l'avoir : la conservation du solde de cet avoir, restant utilisable selon les modalités prévues par l'ordonnance, jusqu'au terme de la période de validité de l'avoir (nature sécable de l'avoir).

## 7. Si l'avoir n'a pas pu être utilisé par le client ?

A défaut de conclusion du contrat relatif à une nouvelle prestation (pour laquelle le client dispose d'un avoir) avant le terme de la période de validité de dix-huit mois, l'hébergeur procède, en application de l'article 1-VII de l'ordonnance du 25 mars 2020, au **remboursement** auquel il est tenu, c'est-à-dire **de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat annulé** ou, le cas échéant, du solde de l'avoir restant (dans le cas où il n'aurait pas été utilisé dans son intégralité par le client).

## 8. Puis-je refuser le remboursement au client ?

L'avoir ne se substitue pas complètement au remboursement prévu par le droit. L'ordonnance a été conçue dans le respect du droit européen. Certes, la Commission européenne a permis une souplesse face à la crise et admis la possibilité d'offrir un avoir au lieu du remboursement, mais elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'une option. L'ordonnance, tout en aidant le secteur du tourisme, recherche une position équilibrée avec les intérêts des consommateurs

### Conseils

Nous vous recommandons de favoriser la reprogrammation des séjours annulés par le biais de ces avoirs. Cela permettra à vos clients de pouvoir reprogrammer leur voyage lorsque l'environnement sera plus favorable tout en leur laissant le choix de la période, en fonction de leurs propres contraintes (et des vôtres). Nous vous invitons à ne pas attendre la date limite de validité des avoirs pour effectuer un remboursement lorsque vous ne trouvez pas de prestations pouvant satisfaire vos clients.

### ATTENTION

**Pour les séjours vendus par l'intermédiaire d'une plateforme (Airbnb, Booking, Abritel, etc.) : en l'état actuel des informations en notre possession, nous ne sommes pas en mesure de vous indiquer si cette action est applicable pour l'ensemble des opérateurs Internet, certains n'agissant effectivement pas en tant qu'agence de voyages ou tour opérateurs.**

**Fiche pratique n°C6  
DROITS SACEM ET SPRE**

les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes sont désormais exclus des champs d'application des autorisations SACEM et SPRE.

## Fiche pratique n°C7 LA FACTURATION

Les obligations de facturation découlent de différents textes juridiques et fiscaux. Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note, ou d'une facture si le client agit dans le cadre d'une activité professionnelle ou si vous êtes vous même loueur professionnel. Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25 € (TVA comprise), la délivrance d'une note/facture est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il la demande. Cependant, il est fortement recommandé d'émettre systématiquement des notes ou factures pour chaque client de la location saisonnière, en plus du contrat établi. Cette formalité permet de démontrer votre professionnalisme, de mieux gérer votre location et d'assurer la traçabilité de l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de votre location saisonnière.

Notes et factures doivent être établies en double exemplaire, l'original est remis au client, le double est conservé pendant une durée de 2 ans et classé par ordre de date de rédaction.

En cas de doute entre note et facture, le bulletin officiel des finances publiques recommande d'établir une facture. N'oubliez pas de signer votre note ou votre facture.

### Les éléments à mentionner sur une note

Elle doit être remise lorsque la prestation de location a été rendue et avant paiement.

#### **Des éléments d'identification**

Note n°.....

- La date d'émission de la note
- Le nom et l'adresse du prestataire
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

#### **Des éléments sur la/les prestations**

- l'objet de la note, à savoir la location saisonnière
- La date (*Dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*)
- le nombre de personnes (*enfants, adultes, animaux* → *montant global ou détaillé*)
- les autres prestation et produit fourni et vendu (par ex : le ménage, les serviettes de toilette, les draps, etc) (décompte détaillé facultatif lorsque la prestation de service a donné lieu, préalablement à son exécution, à l'établissement d'un devis descriptif et détaillé, accepté par le client et conforme
- la taxe de séjour

#### **Des éléments financiers**

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...))

### Les éléments à mentionner sur une facture

La facture est un document plus complet qui doit être délivré au plus tard à la fin de l'exécution de la prestation de service.

#### **Des éléments d'identification**

Facture n°.....

- La date d'émission de la facture
- l'identification du prestataire : nom, dénomination sociale/forme juridique, adresse, montant de capital social pour les sociétés, numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation, numéro SIRET, numéro individuel d'identification à la TVA
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

#### **Des éléments sur la/les prestations**

- l'objet de la facture, à savoir la location saisonnière
- La date (*Dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*)
- Le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu
- La taxe de séjour

#### **Des éléments financiers**

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...)).
- acomptes et arrhes
- l'échéancier de paiement (si vous en avez déterminé un)
- Le ou les taux de TVA applicable et le montant de TVA due
- Les éventuelles réductions de prix

Le loueur peut donner mandat pour qu'une facture soit émise en son nom et pour son compte (par exemple lorsque vous louez via Airbnb), mais il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de TVA.

## Fiche pratique n°D1 FAIRE CLASSER SON MEUBLÉ

### **1. Les normes de classement**

La loi du 22/07/2009 a réformé les dispositifs de classement des meublés de tourisme. Elle a été complétée par les dispositions de la loi du 22/03/2012 qui confie, depuis le 1/06/12, les décisions de classement des meublés de tourisme aux organismes chargés des visites de classement (et non plus aux préfets).

Reconnu et adapté aux standards internationaux, le classement en étoiles a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la qualité des équipements et des services. Il apporte une garantie officielle de qualité de service et de confort aux clientèles françaises et internationales dont les exigences sont de plus en plus élevées.

Le classement en « meublés de tourisme » est volontaire. Il comporte 5 catégories allant **de 1 à 5 étoiles**, et est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une demande de renouvellement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Ce référentiel est évolutif et la validité à 5 ans du classement permet aux meublés de tourisme de s'adapter progressivement aux nouvelles évolutions de la demande et du marché.

L'arrêté du 24 novembre 2021 est venu modifier les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme. Le référentiel passe ainsi de 112 à 133 critères. Il est plus exigeant et accorde une plus grande importance à l'offre de **prestations de services et de loisirs**, de **connectivité, d'information et de promotion numérique** et aux mesures en faveur du **développement durable**. De plus, il est accordé une attention toute particulière à la qualité intrinsèque du logement en matière de **propreté et de l'état d'entretien**. Les critères sont répartis en trois grands chapitres :

#### **Chapitre 1 : Équipements et aménagement :**

→ Surfaces (pré-requis de 12m<sup>2</sup> hors sanitaire); Aménagement général du logement (équipement électrique, pour le confort du client, mobilier, télévision et équipement hi-fi, téléphonie...); Aménagement des chambres (literie, équipement et mobilier) ; Équipement et aménagement des sanitaires et salles d'eau ; De la cuisine ou du coin cuisine (appareils, vaisselle, matériel) ; Environnement et aménagements extérieurs ; **État et propreté installations et des équipements** (**Attention** : Depuis le 1<sup>er</sup> février 2021, les critères 95 à 99 ne sont plus compensables par 3 fois plus de points Optionnels. S'ils ne sont pas validés, le classement ne pourra pas être prononcé).

**Chapitre 2 : Services aux clients :** → Qualité et fiabilité de l'information client ; Services proposés

**Chapitre 3 : Accessibilité et développement durable :**

→ Accessibilité (information et sensibilisation, services) ; Développement durable (mesures de réduction des consommations...)

Chaque critère comprend un certain nombre de points à caractère obligatoire et optionnel. Pour être classé, le meublé doit obtenir un nombre de points « obligatoires » et un nombre de points « à la carte », selon la catégorie demandée. La combinaison des points « obligatoires » et « à la carte », est conçue pour prendre en compte l'identité de chaque meublé et son positionnement commercial.

**Une résidence principale** peut être classée en tant que meublé de tourisme. Elle doit cependant satisfaire aux prérequis et aux critères de classement des meublés de tourisme.

## **2. Pourquoi se faire classer ?**

Si le classement n'est pas obligatoire, il est tout de même recommandé car il présente de nombreux avantages :

- le classement permet de bénéficier d'un regard extérieur quant à la qualité du logement. C'est le premier pas vers une démarche de qualité ;
- le référentiel est national et adapté aux standards internationaux. C'est donc un gage de qualité fiable pour les clients ;
- le classement permet de bénéficier d'une fiscalité plus intéressante (plafond plus haut et abattement de 71 % si le meublé est classé (50 % s'il n'est pas classé même s'il est labellisé) ;
- il facilite la distribution des meublés auprès des différents partenaires commerciaux ou promotionnels ;
- les meublés classés peuvent bénéficier de services supplémentaires proposés par l'office de tourisme ;
- il permet d'accéder à des subventions publiques ;
- il permet une affiliation à l'ANCV (Association Nationale des Chèques Vacances) : Un mode de paiement sûr (pas d'impayé) et valorisant (11 millions de clients potentiels, 1,67 milliards d'€ émis pour le secteur du tourisme et des loisirs), une diffusion sur le site Internet et le guide des Cheques-vacances.
- il permet l'application d'une taxe de séjour à taux fixe

## **3. Procédure de classement**

La procédure de classement est la suivante :

**1.** Le propriétaire établit son diagnostic de classement selon les critères établis

Référentiel sur le site [www.classement.atout-france.fr/](http://www.classement.atout-france.fr/)

**2.** Le propriétaire contacte un organisme de contrôle agréés pour le classement en lui faisant parvenir un bon de commande/formulaire de demande de visite. La visite est payante et les tarifs sont fixés par chaque organisme.

Pour l'ensemble du territoire de Clermont Auvergne Métropole, trois organismes peuvent procéder au classement des meublés :

- **Thermauvergne**  
Service meublés - 8 Avenue Anatole France 63130 Royat / 04 73 34 72 80
- **Gîtes de France**  
30 Avenue Albert et Élisabeth 63000 Clermont-Ferrand / 04 73 92 05 02
- **Clévacances**  
31 rue Pélissier 63100 Clermont-Ferrand / 09 83 50 36 56

**3.** L'organisme réalise la visite d'inspection.

**4.** Dans le mois qui suit l'inspection, un certificat de visite (rapport, grille de contrôle et proposition de décision de classement) vous est adressé.

**5.** Le propriétaire dispose alors d'un délais de 15 jours à compter de la date de réception de ce certificat pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délais et en l'absence de refus, le classement est acquis.

## Fiche pratique n°E1

### L'OFFICE DE TOURISME, VOTRE PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ

Le 17 juin 2016 le Conseil communautaire de Clermont Communauté (pas encore Métropole à cette date) a délibéré pour créer un office de tourisme communautaire sous la forme d'une Société Publique Locale (SPL), afin de mettre en œuvre la compétence « tourisme » prise par la Communauté d'agglomération lors de cette même séance.

Ainsi, les six anciens offices de tourisme et syndicats d'initiatives du territoire ont fusionné pour donner naissance au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à l'office de tourisme métropolitain « Clermont Auvergne Tourisme ». La gouvernance de la SPL Clermont Auvergne Tourisme est assurée par une Assemblée Générale des actionnaires et un Conseil d'Administration au sein desquels siègent des élus de chacune des collectivités actionnaires : Clermont Auvergne Métropole, les villes de Clermont-Ferrand, Royat et Chamalières et le Département du Puy-de-Dôme. Un comité technique des socio-professionnels du secteur est également intégré dans les statuts de l'office de tourisme. La SPL est régie par les dispositions des articles L.1531-1, L.1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et par le livre II du Code du Commerce (en tant que Société Anonyme).

#### **1. Les missions de l'office de tourisme métropolitain**

Les missions assurées par l'office de tourisme métropolitain dépendent des contrats de délégation de service public qui le lie à Clermont Auvergne Métropole. Ainsi, l'objet de la SPL Clermont Auvergne Tourisme, tel qu'inscrit dans ses statuts, est le suivant : « *La mise en œuvre de la stratégie de valorisation et de développement touristique de ses actionnaires (...) et la promotion touristique de la destination Clermont Auvergne Tourisme* ». Ses principales missions sont :

- l'information et l'accueil du public, comprenant la mise en place d'un Schéma d'Accueil et de Diffusion de l'Information (SADI) à l'échelle du territoire métropolitain
- la promotion touristique
- la coordination et le soutien à toutes les actions des divers partenaires du développement touristique local
- la gestion et le développement d'un bureau des congrès
- la commercialisation de prestations et de services touristiques.

#### **2. Les partenariats**

L'office de tourisme métropolitain est le partenaire privilégié et incontournable des propriétaires de meublés de tourisme. Au-delà de la promotion et de l'information touristique dispensé pour tous par Clermont Auvergne Tourisme, être partenaire vous permet d'accéder à des services supplémentaires et de bénéficier d'actions de promotion et de communication étendues, d'un accompagnement à la gestion de votre activité ou encore de participer à des journées d'échanges. Parmi les services proposés :

- La présence sur le site Internet de l'office de tourisme [www.clermont-auvergne-tourisme.com](http://www.clermont-auvergne-tourisme.com) de l'ensemble des meublés. Cette présence peut être valorisée (photographies, descriptif...);
- Présence sur un support de communication écrit, diffusé sur les différentes opérations de communication menées par l'office de tourisme (salons, workshop);
- Mise à disposition d'un outil de gestion permettant l'affichage en temps réel de ses disponibilités et la réservation en ligne - Accompagnement dans la mise en place de cet outil;
- Participation à des journées d'échanges et d'informations et au « Club Partenaires » avec invitations aux "petits-déjeuners du tourisme".

## Fiche pratique n°E2

### SYNDICAT DES LOUEURS DE MEUBLÉS DE LA STATION THERMALE

#### 1. Le syndicat

Fondé en 1935, le syndicat des loueurs de meublés est un acteur incontournable de la station thermale de Royat-Chamalières. Depuis toujours, il accompagne et soutien les loueurs de meublés dans leur activité et participe au développement de la station.

Au plus près de ses adhérents, le syndicat transmet régulièrement les informations indispensables aux loueurs : nouvelles réformes, mesures économiques, projets d'aménagement... Le syndicat est également membre du comité technique de l'office de tourisme, Clermont Auvergne Tourisme (dont un bureau d'accueil est présent dans la station), et adhère à la Chambre des Propriétaires du Puy-de-Dôme.

Résolument tourné vers la dynamisation de l'ensemble du territoire, l'association entend étendre ses actions et s'ouvrir aux possibilités nouvelles apportées par le développement du tourisme, notamment urbain et de pleine nature.

#### 2. Devenir adhérent

Que vous ayez un seul logement en location, ou plusieurs dizaines, vous pouvez devenir adhérent au syndicat des loueurs de meublés de Royat-Chamalières.

Pour cela, votre établissement doit être **classé meublé de tourisme** de 1 à 5 étoiles, critère de qualité cher à l'association. Bien que la majorité des adhérents soient situés sur la station et tournée vers l'activité thermale, le syndicat admet les loueurs de meublés situés sur les communes alentours.

Moyennant une cotisation annuelle, vous pourrez participer à diverses réunions d'information, aux actions de communication et recevoir des informations sur la vie de la station, les actions touristiques locales et l'activité de loueurs en meublé. Le syndicat est une porte d'entrée des demandes locatives qu'il transmet aux adhérents. Vous bénéficierez également d'une visibilité supplémentaire grâce au site Internet du syndicat et à la plaquette éditée par l'association et diffusée auprès de l'établissement thermal ou encore de l'office de tourisme.

#### CONTACTS

##### Syndicat des loueurs de meublés de Royat-Chamalières

18bis boulevard Barrieu 63130 Royat

[www.royatchamaliereslocation.com](http://www.royatchamaliereslocation.com)

Les demandes d'adhésions sont à adresser au secrétariat :

Madame Sylvie PELLETIER

[philippe.pelletier23@wanadoo.fr](mailto:philippe.pelletier23@wanadoo.fr)

Tél. : 06 86 77 28 47