

# JE LOUE UN LOGEMENT POUR DES SÉJOURS DE COURTES DURÉES

## QUELLES DÉMARCHES EFFECTUER ?



### Qu'est-ce qu'un meublé touristique ?

C'est un hébergement individuel de type villa, appartement, studio meublé, à l'usage exclusif du locataire qui n'y élit pas domicile. La location peut se faire à la journée, à la semaine ou au mois pour une durée continue maximale de 90 jours à un même client.



### QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOUEUR DE MEUBLÉ ?

La location de meublés touristiques peut se faire de manière professionnelle ou non. Dans les deux cas certaines **obligations sont à respecter** :

#### ► POUR LES PARTICULIERS :

**Le SIRET** : lorsqu'un hébergeur débute une activité de loueur en meublé non professionnel, il doit remplir le formulaire POi CERFA 11921-05, dans les 15 jours du début de la location du bien. Ce formulaire va lui permettre de déclarer son activité auprès du centre de formalités des entreprises. Le Greffe du Tribunal de commerce dont dépend le bien en sera le destinataire. Grâce à ce formulaire, l'hébergeur va pouvoir obtenir son numéro SIRET et indiquer le régime d'imposition qu'il a choisi.

#### ► POUR LES LOUEURS EN MEUBLÉS PROFESSIONNELS :

Le centre de formalités des entreprises est :

- **l'URSSAF** pour une activité de location meublée sans fourniture de services (petit-déjeuner, fourniture du linge de maison, nettoyage régulier des locaux),
- **la CCI** pour une activité commerciale ( location meublée avec fourniture de services ou exercée par le biais d'une société),
- **le greffe du tribunal de commerce** s'il s'agit d'une société non commerciale (le plus souvent les professions libérales).

+ **d'infos** : <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/si-je-mets-en-location-un-meuble-fois-je-minscrire-au-greffe-du-tribunal-de>

### Qu'est-ce qu'un loueur professionnel ?

L'article 155 du code général des impôts prévoit 2 critères cumulatifs pour qualifier de professionnel un loueur d'hébergement touristique :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€ ;
- Ces recettes doivent excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

#### ► POUR TOUS LES LOUEURS :

Le **revenu généré par la location doit être déclaré au centre des impôts dont dépend le loueur**, selon 2 régimes possibles :

- en micro (bénéfices industriels et commerciaux) si le chiffre d'affaires est inférieur à 170 000€ HT, adaptés aux meublés classés dont l'abattement fiscal sera de 71%
- en micro si le chiffre d'affaires est inférieur à 70 000€ HT, adaptés aux meublés non classés
- au réel simplifié si le chiffre d'affaires est supérieur à 170 000€ HT.

+ **d'infos** : <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee>

### La taxe de séjour

L'hébergeur doit la collecter tout au long de l'année. Elle est calculée par personne adulte et par nuitée:

- par les propriétaires d'hébergements lorsque ces derniers assurent directement la réservation et le paiement des clients,
- par les agences immobilières proposant des locations saisonnières,
- par les plateformes de location d'hébergements, lorsque la réservation et le paiement du séjour s'effectuent en ligne.

Les hébergeurs ont pour obligation d'afficher le tarif de la taxe de séjour dans leurs établissements. Les propriétaires d'hébergements, les agences immobilières et les plateformes de réservations ont pour obligation d'indiquer sur la facture le montant de la taxe de séjour et de reverser à Dinan Agglomération le produit de la taxe de séjour.



## COMMENT METTRE EN LOCATION SON BIEN ?

### ► METTRE EN LOCATION SA RÉSIDENCE SECONDAIRE :

Il est obligatoire d'**effectuer une déclaration en mairie où se situe la résidence secondaire**. Le loueur doit ainsi remplir le CERFA 14004\*04 dont il reçoit le récépissé. La mairie se charge ensuite d'adresser ce formulaire au service de la taxe de séjour.

### ► METTRE EN LOCATION SA RÉSIDENCE PRINCIPALE :

La résidence principale est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an. **Il n'est pas nécessaire de faire des démarches en mairie pour la mettre en location moins de 120 jours par an**. La résidence est en générale louée en totalité, mais il est également possible de louer une ou plusieurs chambres avec sanitaires. On parle alors de « chambres chez l'habitant » et dans ce cas il n'y a plus la limite des 120 jours par an de location.

La situation est différente dans le cas d'une **location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, située sur la propriété de la résidence principale du loueur**. Cet hébergement est considéré comme meublé de tourisme, il est alors soumis à l'obligation de déclaration CERFA 14004\*04.

### ► LA SOUS-LOCATION :

Le locataire doit obtenir l'**autorisation écrite du propriétaire** et il ne doit pas appliquer au sous-locataire un loyer supérieur au sien.



## PROCÉDURE DIFFÉRENTE SUR LA VILLE DE DINAN UNIQUEMENT

Depuis le 1er avril 2023, l'autorisation de changement d'usage est mise en œuvre pour les propriétaires souhaitant mettre à la location une résidence secondaire située sur la Ville de Dinan. Pour les **propriétaires de résidences principales** situées sur la Ville de Dinan **qui offrent à la location la totalité de leur habitation**, le **changement d'usage n'est pas obligatoire jusqu'à 120 jours de location par an**.

En parallèle de la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, la Ville de Dinan a décidé d'instaurer le **numéro d'enregistrement** (n° à 13 chiffres) pour toutes les **locations de meublés touristiques**.

Les **propriétaires de résidences principales et secondaires proposées à la location** en tant que **meublés de tourisme devront posséder un numéro d'enregistrement**, préalablement à la mise en location du logement, via le site de télédéclaration de Dinan Agglomération : <https://taxe.3douest.com/dinan.php>. Ce numéro est à reporter obligatoirement sur les annonces en ligne.



## LABELS ET CLASSEMENT, LES DÉMARCHES ?

L'obtention d'un label et/ou d'un classement n'est **pas une obligation**. Ces démarches sont payantes et s'organisent avec des organismes accrédités ou agréés.

**Un label** offre au propriétaire une **promotion et une commercialisation de son bien**.

**Un classement** s'exprime en étoiles. Il permet au loueur de bénéficier d'un **abattement fiscal de 71% pour les recettes inférieures à 170 000€ HT**.

### Contacts en Côtes-d'Armor :

- CABINET LETELLIER - 06 87 36 94 19 – rt22classement@gmail.com
- GÎTES DE FRANCE CÔTES-D'ARMOR - 02 96 62 21 73 – contact@gitesdarmor.com
- CLÉVACANCES CÔTES-D'ARMOR - 02 96 22 93 55 – 22@clevacances.com
- CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER DE BRETAGNE - 02 99 14 45 88 – fnaim.bretagne@wanadoo.fr

La **promotion d'un meublé** peut s'effectuer par le biais d'un site internet personnel, de l'adhésion à un office de tourisme, de plateformes de réservations (centrales de réservation Gîtes de France, Clévacances, Airbnb, Abritel, Booking,...).



**Contact :** Dinan Agglomération 8 boulevard Simone Veil - 22100 DINAN, [www.dinan-agglomeration.fr](http://www.dinan-agglomeration.fr)  
*Nathalie Roulon, Service Tourisme 02 96 87 52 74 - [n.roulon@dinan-agglomeration.fr](mailto:n.roulon@dinan-agglomeration.fr)*