



Location en "meublé de tourisme" de ma résidence secondaire

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Si le meublé de tourisme est la résidence secondaire du loueur

Il est possible de faire de sa résidence secondaire un *meublé de tourisme*, c'est-à-dire de la mettre en location à la disposition d'une clientèle de passage pour son usage exclusif et sur de courtes périodes. Plusieurs démarches sont à effectuer. Il est possible de demander son classement, comme pour tout autre hébergement touristique.

Le meublé de tourisme est un hébergement individuel de type villas, appartements, studios meublés proposé à la location :

- à l'usage exclusif du locataire (vous ne devez pas être présent),
- sans que le locataire y élise domicile (clientèle de passage),
- et à la condition que le locataire y réside pour une courte période (location à la journée, à la semaine ou au mois) et pour une durée maximum de 90 jours pour un même client.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter : des meubles, une literie, une gazinière ou plaques chauffantes, un réfrigérateur, des ustensiles de cuisine.

I- Vérifications préalables :

Si vous êtes propriétaire d'un logement et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage *d'habitation exclusivement bourgeoise* où toute activité professionnelle est interdite.

II- Démarches à respecter :

1. Déclaration en mairie :

Selon la commune dans laquelle se trouve votre résidence secondaire, il est obligatoire :

- soit d'obtenir une *autorisation de changement d'usage* du logement, puis ensuite de faire la déclaration de votre logement en mairie. C'est le cas lorsque la mairie utilise un numéro de



déclaration. Il s'agit notamment des villes de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.

- soit de faire la déclaration de votre meublé en mairie, puis d'obtenir une *autorisation de changement d'usage* (déclaration puis autorisation). C'est le cas notamment des autres villes de plus de 200 000 habitants, ou situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. Toutefois, toute commune peut décider d'imposer cette procédure.
- soit de faire la déclaration de votre meublé (**déclaration seule**) en mairie, sans avoir à obtenir d'autorisation. **C'est le cas dans les communes d'Annemasse Agglomération et de la Communauté de Communes du Genevois.**

Le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, en utilisant le formulaire Cerfa n°14004*04 (lien: https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004.do). Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Dès réception de votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception qui devra être affiché dans le meublé.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

La déclaration peut être :

- déposée en mairie
- adressée par courriel ou envoyée en lettre recommandée
- certaines mairies mettent à disposition un service en ligne

2. Demande de numéro SIRET

Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirene de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce (lien : <https://www.infogreffe.fr/formalites-entreprise/formalitesdgfip.html>) du lieu du logement loué. **L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de votre bien.**

Cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>). 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 (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>). Au-delà d'un certain montant, (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>) vous devrez également payer des cotisations sociales.

À NOTER : si vous faites appel à une plate-forme internet, elle doit vous fournir, en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions que vous avez opérées par son intermédiaire depuis un an.



Location en "meublé de tourisme" de ma résidence secondaire

En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises. Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) (lien : <https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

III- La réglementation

1. Taxe de séjour

Suite à la déclaration en mairie, il faudra en informer l'Office de Tourisme Les Monts de Genève en adressant un mail à l'adresse : montsdegeneve@taxesejour.fr, afin de connaître les démarches à effectuer pour percevoir et reverser la taxe de séjour.

Vous devez collecter la **taxe de séjour** auprès de la clientèle touristique et la reverser intégralement. A partir du 1er janvier 2019, si vous faites appel à un opérateur numérique (Airbnb, Abritel...), à condition qu'il soit intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels, il lui revient de collecter la taxe de séjour. Pour connaître les démarches et le montant de la taxe séjour pratiqué par votre commune : merci de vous rendre sur le site dédié :

<https://regionannemasse.taxesejour.fr> ou <https://ccgenevois.taxesejour.fr>

2. Annonce de location :

Si vous faites appel à un intermédiaire (personne se chargeant de l'entremise ou de la négociation, ou mettant à votre disposition une plateforme numérique), celui-ci doit vous informer sur vos obligations (déclaration, voire demande de changement d'usage).

Avant la publication ou la mise en ligne de l'annonce de location, vous devez fournir à cet intermédiaire une attestation sur l'honneur indiquant :

- que vous avez bien rempli ces obligations préalables (déclaration, voire autorisation de changement d'usage),
- que le logement n'est pas votre résidence principale,
- et le numéro de déclaration du logement (si la mairie en attribue).

Les annonces de meublés peuvent être consultées en mairie, dans un office de tourisme et sur les sites de réservation en ligne.

3. Vous devez respecter les autres règles s'appliquant aux meublés de tourisme à savoir :

- a. Contrat de location (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>)
- b. Assurance (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>)
- c. Fiche de police (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>)
- d. Impôts sur le revenu (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>)
- e. Cotisations sociales (lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>)

IV- Demande de classement (facultatif) :



Fiche conseil

Location en "meublé de tourisme" de ma résidence secondaire



Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client. Il en existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles).

À savoir :

- il permet aussi de bénéficier de certains avantages fiscaux (exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, abattement forfaitaire sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises).
- il permet d'éviter l'application d'une taxe de séjour majorée.
- Il permet d'adhérer à l'office de Tourisme et donc de bénéficier d'une valorisation de votre bien (Service commercial : 04 50 95 07 09)

Pour plus d'informations sur le classement merci de cliquer sur le lien suivant : (lien vers la fiche conseil classement d'un meublé de tourisme)

Pour en Savoir plus sur la réglementation des meublés de tourisme:

<https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>

Ou s'informer :

- Innovation & Développement Tourisme : Accompagne les porteurs de projet, accompagne dans la démarche de classement : <https://www.idt-hautesavoie.com>
- Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) - Haute-Savoie : <http://www.adil74.org>
- Office de Tourisme des Monts de Genève : <https://www.montsdegeneve.com/>