



Fiche conseil

Location en "meublé de tourisme" de ma résidence principale



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 principale du loueur

Un logement est considéré comme votre domicile (ou "résidence principale") lorsque vous l'occupez au moins 8 mois par an (sauf si vous ne le faites pas par obligation professionnelle, pour raison de santé ou cas de force majeure). Vous pouvez en faire un *meublé de tourisme*, c'est-à-dire le mettre en location durant de courtes périodes (pendant vos vacances, le week-end, ...), à une clientèle de passage et pour son usage exclusif.

Type de clientèle : Vous pouvez mettre en location votre résidence principale :

- si le logement loué est à l'usage exclusif du locataire (vous n'êtes pas présent durant la location),
- et si le locataire y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois),
- et si le locataire n'en fait pas son domicile (clientèle de passage).

Durée de location : Vous pouvez louer votre logement pour une durée maximum 90 jours par client. *Dans certaines communes, il existe une durée totale de location du logement (ou d'une partie de celle-ci) à ne pas dépasser par an (120 jours par [année civile](#)), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.*

I- Démarches à respecter :

1. Déclaration en mairie :

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire. Toutefois, si le meublé de tourisme est la résidence principale du loueur, il est dispensé de déclaration simple. 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.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

Exception : Certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie afin de lui attribuer un **numéro de déclaration**. Ce n'est pas le cas dans les communes d'Annemasse Agglomération et de la Communauté de Communes du Genevois.



Fiche conseil

Location en "meublé de tourisme" de ma résidence principale



2. Demande de numéro SIRET

Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène 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.

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.

II- 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. 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>)



Fiche conseil

Location en "meublé de tourisme" de ma résidence principale



- 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>)

III- Adhérer à l'Office de Tourisme :

Adhérer à l'Office de Tourisme, permet de bénéficier d'une valorisation de votre bien. Pour cela, contacter notre service commercial au : 04 50 95 07 09.