

ACCOMPAGNEMENT PORTEURS DE PROJET

LES BASES DE LA LOCATION

LIVRET
THÉMATIQUE
DE L'OFFICE



VALLÉE DU TARN
& MONTS DE L'ALBIGEOIS

TOURISME | OCCITANIE

SOMMAIRE

Ce livret, édité et imprimé par l'Office de Tourisme de la Vallée du Tarn & Monts de l'Albigeois, vous propose une initiation à la location des meublés de tourisme. Vous retrouverez tous les fondamentaux pour débiter ou améliorer la location de votre meublés. Toutes les informations de ce guide ont été collectées avec soin mais peuvent faire l'objet d'erreurs ou de variations dans le temps et n'engagent pas la responsabilité de l'Office du tourisme. La guide n'a pas de valeur légale, il est donc important de s'informer régulièrement des nouvelles réglementations.



QUELQUES NOTIONS	P2
1 - LA DÉCLARATION EN MAIRIE.....	P4
2 - L'INSCRIPTION AUPRÈS DE VOTRE CFE.....	P6
3 - LA FISCALITÉ.....	P8
4 - LES AVANTAGES DU CLASSEMENT.....	P12
QUELQUES NOTIONS	P13
5 - LES DÉMARCHES.....	P14
6 - LA FISCALITÉ ET LES CHAMBRES D'HÔTES.....	P17
7 - LA TABLE D'HÔTES.....	P18
8 - LES OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE EN ACTIVITÉ....	P19
9 - GÉRER SON ACTIVITÉ ?.....	P22
10 - LES LABELS.....	P23



La réglementation en terme de location saisonnière peut parfois s'avérer être complexe et peut être un frein pour les personnes souhaitant débiter cette activité. La location de meublés de tourisme connaît un nouvel essor avec le développement des plateformes numérique, c'est pourquoi il est essentiel de bien appliquer les lois en vigueur en terme de location.

Ce guide est à votre destination et vous aidera à y voir plus clair afin de débiter votre activité en toute tranquillité.

Les opérateurs numériques, c'est quoi ?

Ce sont des plateformes de réservation en ligne d'hébergements, de type : Booking, Airbnb, Abritel...

QUELQUES NOTIONS

Les meublés de tourisme

Il s'agit des "villas, appartements ou studio meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. " Celle-ci ne doit pas dépasser 90 jours consécutifs pour un même locataire. Il n'y pas de limite dans la capacité d'accueil, mais au delà de 15 personnes, le meublé sera considéré comme un **Établissement Recevant du Public (ERP)**, soumis à des réglementations spécifiques.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- des meubles
- une literie
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur
- des ustensiles de cuisine
- ect...

Pour plus d'informations :
<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>





LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Principe généraux

Il convient d'abord de différencier si l'hébergement touristique se situe dans **votre résidence principale ou dans votre résidence secondaire.**

En résidence principale

La déclaration en mairie n'est pas obligatoire lorsque vous mettez en location votre résidence principale. **La résidence principale s'entend comme le domicile que vous occupez au moins 8 mois par an**, par conséquent, votre logement ne peut être loué plus de 120 jours par année civile.

En résidence secondaire

La déclaration en mairie est obligatoire si vous mettez en location votre résidence secondaire. Cette démarche s'effectue en utilisant le **CERFA n°14004*04**. Ce dernier est à adresser à la mairie de la commune où se situe le meublé de tourisme et fait l'objet d'un accusé de réception par les services municipaux. En revanche, la règle des 120 jours ne s'applique pas pour les résidences secondaires.





LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Nouveau : Ce téléservice permet d'effectuer votre déclaration en mairie **d'un meublé de tourisme ou d'une chambre d'hôtes.**

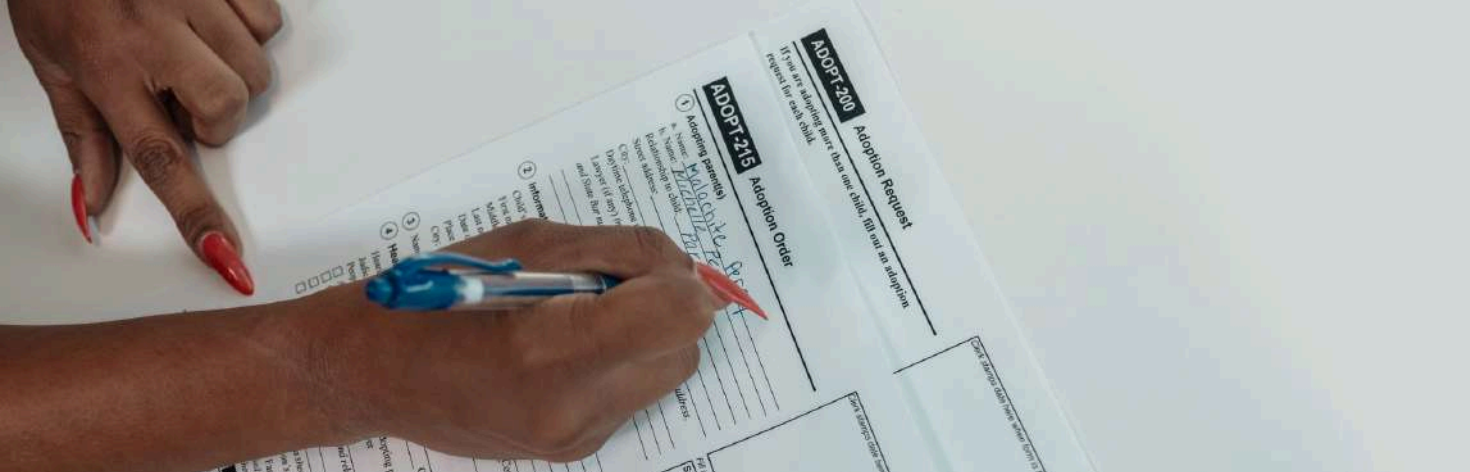
Une fois rempli, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.

Si ce n'est pas le cas, **vous devez télécharger le formulaire rempli en ligne, puis l'imprimer.**

Vous devez ensuite l'envoyer à votre mairie soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit en le déposant sur place en mairie.



Faire la démarche en ligne



LE NUMÉRO SIRET

Avant de démarrer votre activité de location touristique, certaines démarches administratives sont **indispensables**.

Voici les étapes clés à effectuer :

1. Inscription au répertoire Sirène de l'Insee

- **Pourquoi ?** Cette inscription est nécessaire pour obtenir un numéro SIRET, qui vous permettra de vous identifier auprès des services fiscaux.
- **Comment ?** Effectuez votre demande via le Guichet des formalités des entreprises (site internet dédié).
- **Coût : Gratuit.**

Une fois la démarche validée, l'Insee vous attribuera un numéro SIRET.



Démarche obligatoire dans les
15 jours du début de l'activité

LE NUMÉRO SIRET

2. Utilisation du numéro SIRET dans vos démarches fiscales

Votre numéro SIRET sera requis pour :

1. La déclaration complémentaire de revenus :

- Les revenus issus de votre location sont soumis à l'impôt sur le revenu, en tant que loueur non professionnel.
- Si vous utilisez une plateforme pour louer votre bien (ex : Airbnb, Booking), celle-ci doit vous transmettre, en janvier, un récapitulatif des transactions brutes réalisées l'année précédente.

1. Le paiement des cotisations sociales :

- Applicable si vos revenus locatifs dépassent un certain seuil.

2. Le paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) :

- Vérifiez auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement pour déterminer si cette taxe s'applique à votre situation.



L'obtention du numéro SIRET ne fait pas de vous un professionnel, il faut remplir les deux conditions vues à la page suivante. En revanche, le numéro SIRET est indispensable pour télédéclarer vos revenus de locations meublées car ceux-ci sont soumis à l'impôt sur le revenu.



STATUTS ET RÉGIMES

Un propriétaire de meublé de tourisme possède soit le statut de loueur de meublé professionnel (LMP) ou de loueur de meublé non professionnel (LMNP). Le statut va ensuite déterminer le régime fiscal auquel le louer est assujetti

Pour les loueurs non professionnels

Vous êtes loueur de meublé non professionnel si les recettes annuelles tiré de la location de meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal restent **inférieures ou égales à 23 000€** et/ou si ces recettes sont inférieures ou égales aux revenus d'activité du foyer.

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu. Il faut déclarer dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

En tant que loueur de meublé non professionnel, des abattements peuvent s'appliquer. Le montant de ces abattements dépend du classement de votre meublé, de votre chiffre d'affaires et de votre régime. Pour faire une simulation du montant de votre abattement, rendez-vous ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>



Pour les loueurs professionnels

Vous êtes un loueur professionnel si les recettes annuelles de votre activité sont supérieures à **23 000 €** **ET** que ces recettes sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal.

En fonction de la structure juridique que vous avez choisie, les revenus de votre location touristique sont à déclarer sous l'un des régimes suivants :

- **L'impôt sur le revenu (catégorie des bénéfices industriels et commerciaux dans le cadre d'une entreprise individuelle**
- **l'impôt sur les sociétés dans le cadre d'une SCI**

L'entrepreneur individuel sera soumis **soit au régime de la micro-entreprise, soit au régime réel**, en fonction de son chiffre d'affaires.



LA FISCALITÉ

1. Pour les loueurs non professionnels

Les revenus provenant de la location de meublé pratiquée occasionnellement sont également imposables dans la catégorie des BIC.

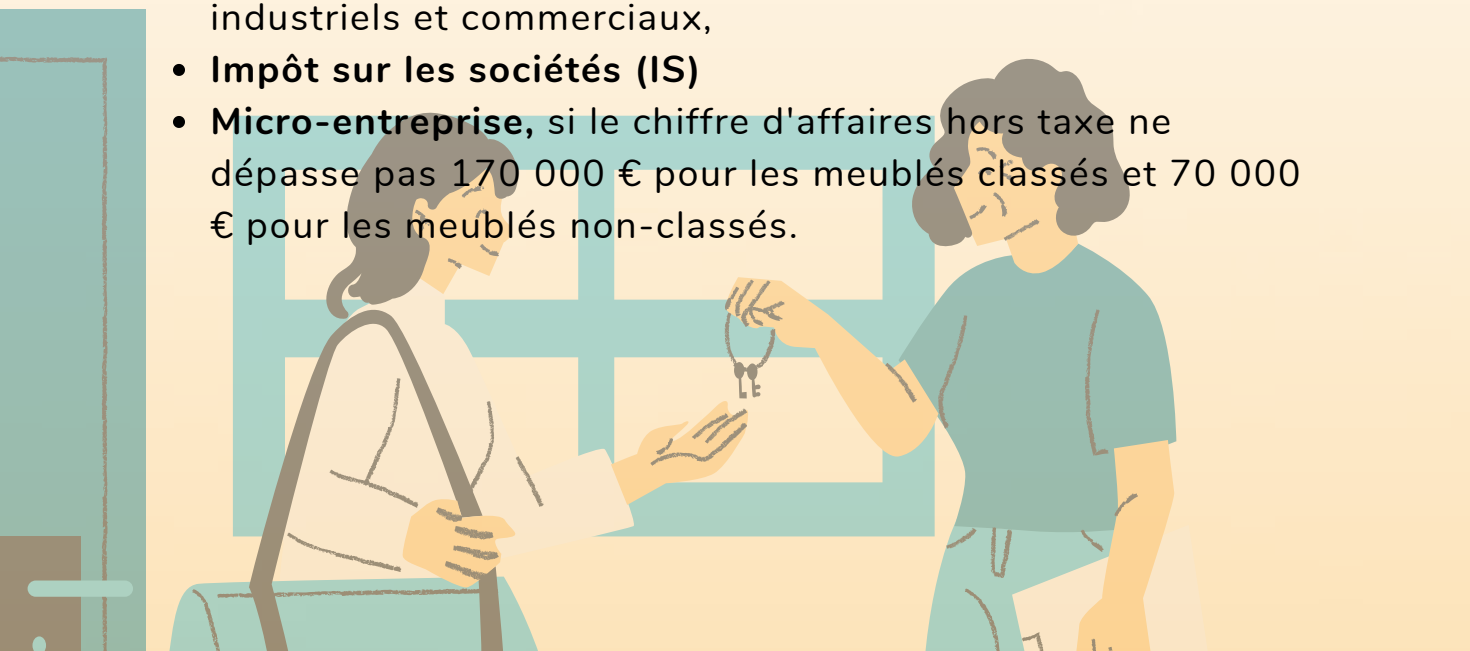
2. Pour les loueurs professionnels

Les locaux loués meublés sont soumis aux impôts suivants :

- **Taxe foncière**
- **Cotisation foncière des entreprises (CFE)**, sauf si la location meublée est incluse dans l'habitation principale du propriétaire
- **Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)** en cas de chiffre d'affaires hors taxe supérieur à 500 000 €

Contrairement aux locations nues soumises aux revenus fonciers, les revenus de la location de meublés professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

- **Impôt sur le revenu (IR)**, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux,
- **Impôt sur les sociétés (IS)**
- **Micro-entreprise**, si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 170 000 € pour les meublés classés et 70 000 € pour les meublés non-classés.



LA CFE (Cotisation foncière des entreprises)

La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle **imposable à la cotisation foncière des entreprises (et par conséquent, à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour les redevables dont le chiffre d'affaires excède 152 500 € hors taxe).**

Même si vous n'êtes pas une entreprise mais un particulier, vous êtes néanmoins redevable de la CFE.

Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes:

Exonération générale :

- les redevables de la CFE minimum, réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de **recettes inférieur ou égal à 5 000€** (article 1647 D du CGI) ;
- location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire)
- location ou sous-location d'une partie de votre habitation principale à un prix raisonnable à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.

La taxe d'habitation

Depuis 2023, la taxe d'habitation sur **les résidences principales est supprimée mais reste applicable aux résidences secondaires.**

Les communes en zone de revitalisation rurale (ZRR) **peuvent exonérer les chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés, sous réserve d'envoyer le formulaire n°1205-GD au Centre des Finances publiques avant le 31 décembre.**

Elle reste due si vous êtes exonéré de CFE ou si vous gérez directement votre meublé. **Les propriétaires de chambres d'hôtes en résidence principale n'en sont pas redevables.**

IMPORTANT



L'Office de tourisme vous accompagne dans vos démarches de début d'activité.

L'aspect fiscal et social de la location en meublés est complexe et peut être différente selon votre situation.

Dans ce cas, l'Office de tourisme ne peut jouer un rôle de conseiller juridique, fiscal et social.

Ce n'est pas notre métier !



Prenez contact avec un professionnel en la matière qui saura vous aiguiller selon votre situation ou prenez contact avec le centre de vos impôts directement !



LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

En meublé de tourisme (1 à 5 étoiles)

Le classement en meublé de tourisme a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation.

Ce n'est pas une obligation et nécessite une visite de classement.

Pourquoi se faire classer ?

- Une meilleure visibilité et promotion
- Un accès à des services et outils
- L'acceptation des chèques vacances
- Il permet de bénéficier de certains avantages fiscaux dont un abattement forfaitaire sur les revenus de location :
 - à 50 % pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels
 - à 30 % pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 € de revenus locatifs annuels
- Ces nouveaux taux s'appliqueront aux revenus locatifs perçus à partir du 1er janvier 2025.
-



(durée du classement : 5 ans)

Liste des organismes accrédités pour le classement des meublés de tourisme :

Gite de France du Tarn ATTER
Association tarnaise de
tourisme en espace rural
05 63 48 84 38
accueil@gitestarn.com
www.gites-tarn.com

Clé Vacances Tarn
05 63 36 18 40
contact@clevacances-tarn.com
www.clevacancestarn.com



AUTRES NOTIONS

Les chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

La ou les chambres d'hôtes doivent être situées **dans la maison ou l'appartement de l'habitant.**

L'accueil est assuré par l'habitant. Il ne peut pas louer plus de **5 chambres par habitation**, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps.

Chaque chambre donne accès directement ou indirectement à une salle d'eau et à un wc. Elle doit être en conformité avec les **réglementations** sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

La location est assortie, au minimum, de la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner.

Pour plus d'informations:

<https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F17452>



LES DÉMARCHES

La déclaration en mairie et Principes généraux

La mise en location d'une chambre meublées doit faire la déclaration préalable auprès de la mairie du lieu d'habitation.

La déclaration qui fait l'objet d'un accusé de réception peut être déposée en mairie, adressée par email ou envoyée par lettre recommandée.



La capacité d'accueil est limité à 5 chambres et 15 personnes en même temps. Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation qui régit les hôtels et les établissements recevant du public (ERP).

Il n'y a pas de classement officiel des chambres d'hôtes, contrairement à ce qui se pratique pour les hôtels, campings et meublés de tourisme.



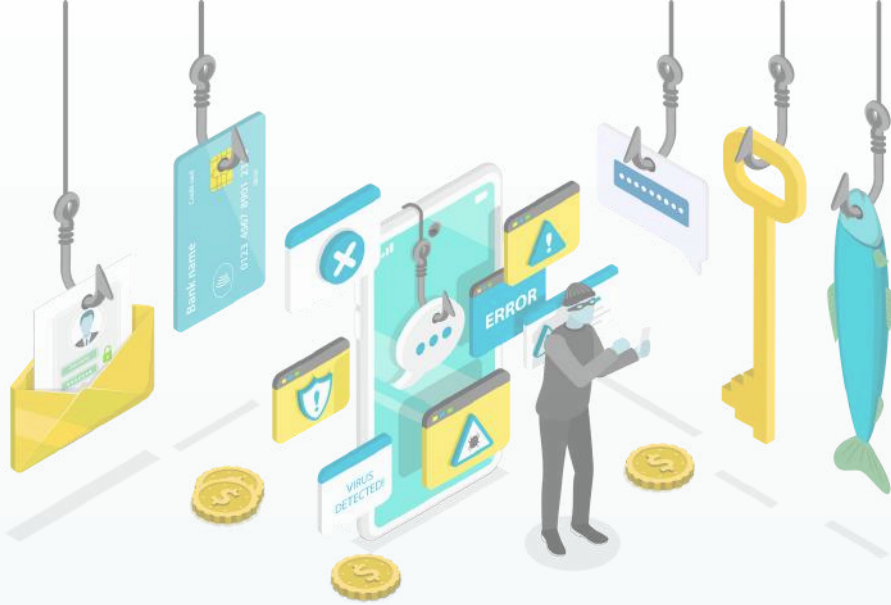
L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Lorsque l'activité de location de chambre d'hôtes est exercée à titre habituel ou principal, elle constitue une activité commerciale et les loueurs sont tenus de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de formalités des entreprises et de la chambre de commerce.

Ces formalités sont obligatoires, peu importe le revenu dégagé par l'activité sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE .





L'affiliation à la Sécurité Sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes doit être affilié au régime social des Travailleurs Non Salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, veillesse, invalidité et décès:

- Soit auprès du Régime Social des Indépendants (RSI)
- Soit auprès de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour les agriculteurs



L'affiliation auprès du RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de tables d'hôtes, le cas échéant) dépasse 5 348 € par an.

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, il n'y a pas d'obligation d'affiliation.

Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine (CSG, CRDS, prélèvement social et contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le Revenu de Solidarité Active) au taux global de 17.20%.

LA FISCALITÉ ET LES CHAMBRES D'HÔTES

L'impôt sur le revenu

L'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la parahôtellerie, et non de celui de la location meublée.

En conséquence, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) : Bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale ;
- Microentreprises (pour les autoentrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 200€ : le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71%, le revenu imposable correspond à 29% du chiffre d'affaires



La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA (ne pas dépasser 82 200€ de CA), l'exploitant est assujéti à la TVA au taux de 10% pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20%)

LA TABLE D'HÔTES

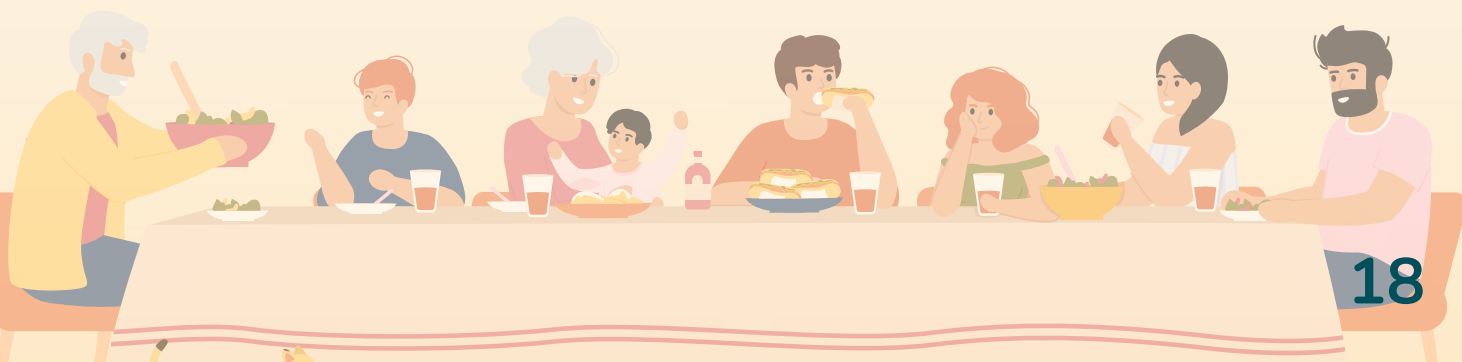
La dénomination “table d’hôtes” est une appellation d’usage pour qualifier l’offre de repas d’un exploitant de chambre d’hôtes. La table d’hôtes n’est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l’hébergement.

En tant que complément de prestation d’hébergement, elle est réservée aux seuls occupants des chambres d’hôtes, dans la limite des **15 personnes** accueillies.

Le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l’habitant. Le menu est unique et composé de plats, de préférence du terroir. La table d’hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations comme l’**obligation d’information du consommateur sur les prix pratiqués** (boissons comprises ou non, par exemple) et des règles d’hygiène et de sécurité alimentaire :



Si l’exploitant propose des boissons alcoolisées dans le cadres des repas, il doit être titulaire d’une “petite licence de restaurant” ou “d’une licence de restaurant” en fonction du type d’alcool servi. La vente de boissons sans alcool est libre.



LES OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE EN ACTIVITÉ

La taxe de séjour

Il s'agit d'une redevance dont s'acquittent les touristes, en fonction du nombre de nuitées consommées et de la catégorie d'hébergement dans lequel ils séjournent.

Les propriétaires d'hébergements collectent la taxe et reversent exactement ce qu'ils ont collecté auprès des touristes qui ont réellement séjourné dans leur établissement depuis la plateforme: <https://valleedutarn.taxesejour.fr/valleedutarn/index.html>

Deux périodes de reversement sont effectués.

Le produit de la taxe de séjour sert à financer des dépenses destinées à accroître la fréquentation touristique du territoire et ainsi susciter davantage de retombées économiques. Les tarifs peuvent être fixe selon la catégories d'hébergements ou bien à tarif proportionnel.

Pour plus d'informations :

Léa Lacourt

Référente taxe de séjour

07 88 40 23 08 / 05 63 55 39 14

accueil.tourisme@valleedutarn.fr



PLUS DE CONSEILS
SUR NOTRE SITE

Affichage et publicité des prix dans les chambres d'hôtes

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du consommateur en matière d'affichage des prix et de remise de note.

Le loueur doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose:

- À l'intérieur, au lieu de réception des clients
- Dans chaque chambre
- À l'extérieur de sa maison ou de son appartement



Sécurité incendie

“Chaque logement qu’il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d’au moins un détecteur de fumée normalisée”

Art R129-13 : “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 (...).

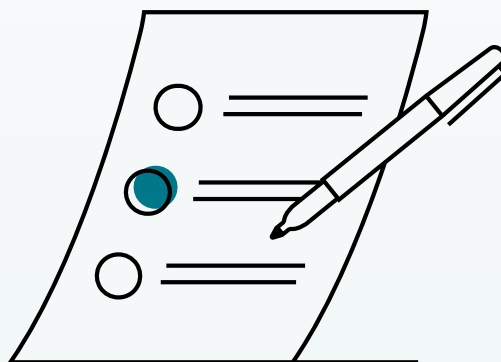
Accessibilité aux personnes handicapées

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous les types de handicap. Ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées

Réglementation pour l'accueil des clients étrangers

“Tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger” dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- nom et prénom
- date et le lieu de naissance
- nationalité
- domicile
- numéro de téléphone mobile et adresse électronique
- date d'arrivée au sein de l'établissement
- date de départ prévue



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



GÉRER SON ACTIVITÉ ?

BIEN COMMUNIQUER

L'office de tourisme joue un rôle majeur pour la communication de votre hébergement. Une page sur notre site internet est dédiée à votre hébergement !



Conseil : multipliez vos canaux de communication, pensez à créer un site internet, une page facebook et un compte instagram dédiés à votre hébergement. Pensez à l'entretenir en postant régulièrement des informations et des photos.

*Devenez adhérent et profitez des multiples services proposés.
Cf: Guide de l'adhérent*

UN ACCUEIL IRRÉPROCHABLE

La qualité de l'**accueil est essentielle** dans la fidélisation de sa clientèle. La fait d'être souriant et cordial dans vos échanges apportera une bonne première impression à votre interlocuteur. **Soyez à l'écoute pour vous adapter aux besoins de vos hôtes.**

L'activité de meublé de tourisme demande par ailleurs beaucoup de disponibilité car les clients doivent pouvoir vous joindre facilement. L'ensemble de la propriété (intérieur et extérieur) **doit être dans un état de propreté irréprochable** (le fleurissement est toujours un plus).

Vous pouvez en étant adhérent, commander de la documentation touristique à mettre à disposition dans votre hébergement pour aider vos clients à découvrir le territoire !

LES LABELS

Le label Tourisme et Handicap : Le label Tourisme et Handicap garantit un accueil et des services adaptés aux personnes en situation de handicap. Il s'adresse aux quatre types de handicap : moteur, visuel, auditif, et mental.

Les établissements labellisés s'engagent à proposer des équipements accessibles, des informations claires, et un confort d'usage optimal. Ce label est un gage de qualité pour les voyageurs en quête d'accessibilité, et il témoigne de l'inclusivité croissante des destinations touristiques. Les structures labellisées reçoivent également un accompagnement spécifique pour améliorer constamment leurs prestations.



Accueil Vélo : des services dédiés aux cyclistes

Le label Accueil Vélo distingue les établissements qui répondent aux besoins des cyclotouristes. Ces prestataires garantissent un accueil chaleureux et des services adaptés, tels que des abris sécurisés pour vélos, des kits de réparation, ou encore des informations détaillées sur les itinéraires cyclables locaux.

Que ce soit pour une simple pause ou une nuitée, les voyageurs à vélo peuvent compter sur un réseau de partenaires engagés dans le développement du tourisme à deux roues. Ce label s'inscrit dans une démarche écoresponsable et de valorisation des mobilités douces.



Labels Destination d'Excellence : des territoires d'exception

Les labels Destination d'Excellence mettent en avant des territoires qui offrent un cadre unique et une expérience touristique de haute qualité.

Ces destinations sont reconnues pour leur patrimoine naturel, culturel ou gastronomique exceptionnel, mais aussi pour leur engagement en faveur d'un tourisme durable. Obtenir ce label nécessite de répondre à des critères stricts, comme la mise en valeur des savoir-faire locaux ou la préservation de l'environnement. Pour les visiteurs, c'est l'assurance de découvrir des lieux qui allient authenticité, originalité et professionnalisme.



Chambres d'Hôtes Référence : la qualité au cœur de l'accueil

Le label Chambres d'Hôtes Référence certifie des hébergements qui respectent des critères précis en matière de confort, d'hygiène et de convivialité. Il garantit une expérience unique, avec un accueil chaleureux et personnalisé.

Les propriétaires labellisés bénéficient d'un accompagnement pour améliorer leurs prestations, allant de la décoration à la qualité des services proposés, comme les petits-déjeuners faits maison ou les recommandations locales. Ce label valorise des séjours authentiques où le lien humain et la découverte des territoires sont au cœur de l'expérience.



Open Projects

**LIVRET
THÉMATIQUE
DE L'OFFICE**



www.valleedutarn-tourisme.com
accueil.tourisme@valleedutarn.fr
+33 (0)5 63 55 39 14

**PLUS DE CONSEILS
SUR NOTRE SITE**

