2023

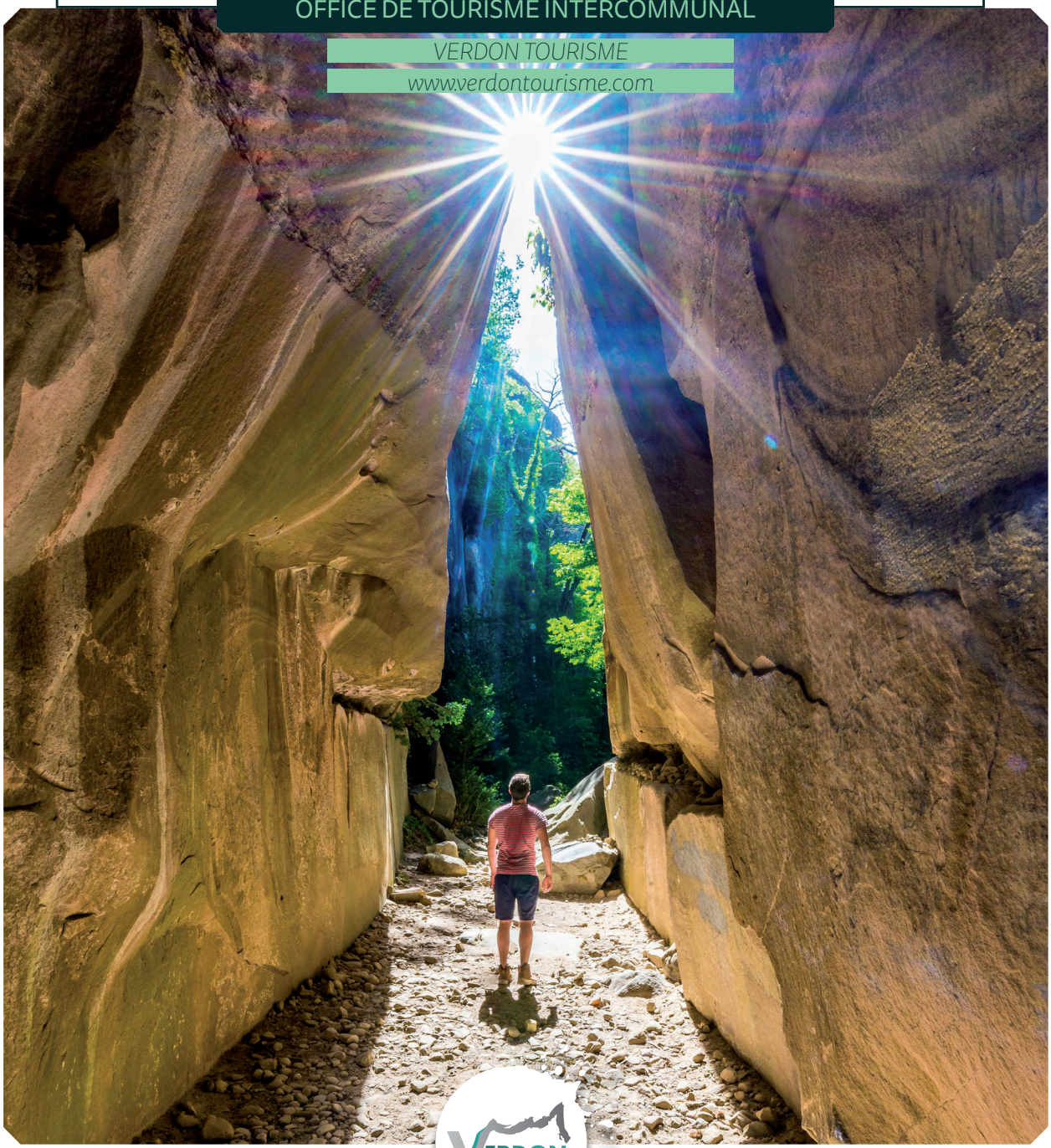
GUIDE DU LOUEUR DE MEUBLÉ DE TOURISME

2024

OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL

VERDON TOURISME

www.verdontourisme.com



Qu'est ce un meublé de tourisme ?

« Une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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).

Si c'est votre résidence principale

Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement.
Le nombre de jours de location est limité à 120 jours par an.

Si c'est votre résidence secondaire

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont considérés comme des résidences secondaires si vous en pouvez en avoir l'usage en dehors des périodes de location.
Il n'y a pas de nombre limité de jours de location par an.

Durée de contrat de location d'un meublé de tourisme :

La durée maximum d'un contrat de location d'un meublé de tourisme est de 90 jours consécutifs à un même locataire. Au-delà, la location est considérée comme une location de meublé d'habitation.

Loueur de meublé professionnel ou non professionnel (LMP ou LMNP) ?

Quelque soit le choix du modèle de location (de quelques jours par an, à plusieurs semaines, une commercialisation par le bouche à oreille ou par le biais d'une plateforme...), un loueur de meublé de tourisme peut être juridiquement et/ou fiscalement considéré comme non professionnel ou professionnel.

LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP)	LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)
JURIDIQUEMENT	
Activité civile avec inscription au Registre de Commerce auprès de l'INPI. Contactez votre expert-comptable pour plus de renseignements.	Activité commerciale avec inscription au Registre du commerce et des sociétés auprès de l'INPI.
FISCALEMENT	
Réalisation de moins de 23 000 € de recettes annuelles (loyers perçus).	Cumul de deux conditions (article 155 du code général des impôts) : 1/ La réalisation de plus de 23 000 € de recettes annuelles (loyers perçus) : il est tenu que l'ensemble des recettes réalisées au titre de locations de meublés par tous les membres du foyer fiscal. 2/ Les recettes issues des locations doivent être au moins équivalentes aux autres revenus professionnels du foyer fiscal : ces revenus comprennent les traitements et salaires, les pensions et rentes viagères, les BIC autres que ceux tirés de la location, les bénéfices agricoles, les bénéfices non commerciaux ou encore des rémunérations de gérant de société.

Les sens juridiques et fiscaux ne sont pas cumulatifs :
Un LMP au sens juridique sera aussi LMP au sens fiscal.
Cependant, un LMNP au sens juridique peut être LMNP ou LMP au sens fiscal.
La location de meublé de tourisme demande une réflexion préalable concernant le choix de l'activité et du régime fiscal le plus approprié à votre situation.
N'hésitez pas à faire appel aux services d'un expert-comptable pour vous orienter.

Vos obligations légales pour démarrer votre activité de location de meublé de tourisme

Deux déclarations légales obligatoires !
Ces déclarations pour votre meublé de tourisme doivent être faites quelle que soit votre situation :

- Une activité professionnelle ou non professionnelle.
- Une activité permanente (plusieurs semaines par an) ou ponctuelle (quelques jours par an).
- Une résidence principale ou secondaire.
- Un meublé de tourisme classé ou non classé.
- Une commercialisation par le bouche à oreille, par une agence immobilière ou une conciergerie, par un Office de tourisme, par une plateforme commerciale ou autres.

1
La déclaration auprès de la mairie

Elle confirme l'existence de votre activité de location de meublé de tourisme auprès de la collectivité et vous permet de prélever la taxe de séjour.

Déclarer votre activité auprès de la commune :
La plupart des communes de la CCAPV ont mis en place un outil informatique (**https://declaloc.fr**) qui vous permet en quelques clics d'obtenir le CERFA.
Pour les autres, la déclaration se fait auprès de la mairie de la commune du meublé de tourisme via le CERFA n°14004*04 à compléter à la main ou en ligne sur
https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1.
Attention, l'absence de déclaration est passible d'une contravention pouvant aller jusqu'à 450€.

Quelle que soit la modalité de déclaration auprès de la commune, tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une mise à jour.

2
La déclaration de l'activité auprès de l'INPI

Elle permet d'obtenir un numéro SIRET.
https://formalites.entreprises.gouv.fr/

Il vous restera à choisir votre régime fiscal.
Prenez contact avec un expert comptable.

A quoi sert le numéro SIRET ?
L'obligation de l'obtention du SIRET s'applique à tous les loueurs de meublés professionnels ou non.
Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration fiscale complémentaire. En effet les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnels, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au delà d'un certain montant, vous devrez 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 (CFE) sont disponibles uniquement sur le compte fiscal en ligne.
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 obtenir les règlements par chèques vacances(uniquement pour les meublés classés).

Payer des prélèvements sociaux ou des cotisations sociales ?

Le seuil de 23.000€ de vos recettes d'exploitation (montant des loyers perçus et autres revenus de l'activité de location de meublés de tourisme) détermine la soumission aux prélèvements sociaux ou cotisations sociales. Si vous faites votre déclaration sous le régime du micro BIC, le classement de votre meublé de tourisme permettra d'alléger vos prélèvements sociaux ou vos cotisations sociales.

Recettes < 23.000€ = prélèvements sociaux

Régime Mico-BIC

Calcul des prélèvements sur la base du chiffre d'affaires après l'application de l'abattement fiscal :
Meublés classés : 71% d'abattement
Meublés non classés : 50% d'abattement

Régime bénéfice réel simplifié

Calcul des prélèvements sur la base des bénéfices

Taux de prélèvement : 17,2%

Recettes > 23.000€ = cotisations sociales

Le montant de vos recettes ou le statut juridique de votre activité, déterminera votre choix d'affiliation : régime général des travailleurs indépendants (SSI), régime général (URSSAF) ou régime auto-entrepreneur (autoentrepreneur URSSAF).

Régime des travailleurs indépendants (SSI)

Régime Micro-BIC
Taux de cotisation sur la base du chiffre d'affaire sans l'abattement fiscal
Meublés classés : 6% du chiffre d'affaire
Meublés non classés : 22% du chiffre d'affaire
Régime bénéfice réel simplifié
Taux de cotisation sur la base du bénéfice: taux variable en fonction du montant des bénéfice.

Régime général URSSAF

Calcul des prélèvements sur la base des Seul les propriétaires réalisant un chiffre d'affaire inférieur à 85.000€ peuvent s'affilier auprès du régime général.
Régime Micro-BIC ou Réel simplifié
Meublés classés : cotisation correspondant à 47,5% de 13% du chiffre d'affaire
Meublés non classés : cotisation correspondant à 47,5% de 40% du chiffre d'affaire

Quels autres impôts pour votre activité de location de meublé de tourisme ?

Taxe d'habitation

Le meublé de tourisme est considéré comme une habitation personnelle (occupation à titre de résidence principale ou secondaire), le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation. Pour en être exonéré, il faut que les locaux soient réservés exclusivement à la location meublée.

Contribution Foncière des Entreprises (CFE)

La location en meublé de tourisme est considérée de fait comme une activité économique, les loueurs en meublés sont redevables de la CFE. Cependant, sont exonérées de CFE, entre autres, (art 1459 du CGI), les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle (résidence principale et/ou secondaire) et classés meublés de tourisme. L'exonération de la CFE s'applique

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Cette taxe locale est calculée, en fonction de la valeur locative cadastrale du bien. Le meublé de tourisme est assujetti à cette taxe. Son montant varie chaque année.

Contribution à l'audiovisuel public

Les propriétaires qui louent leur habitation personnelle sont redevables de la contribution selon les règles des particuliers (1 redevance pour la résidence principale et secondaire).
Les propriétaires dont les locaux sont uniquement dédiés à la location meublée sont redevables de la contribution selon les règles de professionnels à savoir une redevance par poste avec une application d'un abattement de 30 % au-delà du 3ème poste.

Redevance due à la SACEM

Les meublés de tourisme qui permettent la diffusion des œuvres cinématographiques ou musicales auprès de ses hôtes (via la télévision ou un poste HIFI) sont soumis à l'obtention d'une autorisation par la SACEM (Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique). Cela donne lieu au versement d'une redevance, principalement sous la forme d'un forfait annuel.

La taxe de séjour

Les communes touristiques ou les EPCI à vocation touristique ont la faculté d'instituer une taxe de séjour. Les critères de la taxe sont fixés par une délibération du conseil municipal ou de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).
La taxe de séjour est dédiée à l'aménagement et au développement touristique de la collectivité.
La taxe de séjour a fait l'objet d'une réforme en 2018 avec une application des nouveaux tarifs en 2019.
Vous trouverez ci-dessous les tarifs applicables à votre meublé de tourisme situé sur le territoire de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon (hors Allos).

Nature et catégorie de l'établissement		Taux par personne et par nuit
Classement 5 étoiles	Hôtel de tourisme, résidence de tourisme, meublé de tourisme	**2,20€**
Classement 4 étoiles	Hôtel de tourisme, résidence de tourisme, meublé de tourisme	**1,65€**
Classement 3 étoiles	Hôtel de tourisme, résidence de tourisme, meublé de tourisme	**1,10€**
Classement 2 étoiles	Hôtel de tourisme, résidence de tourisme, meublé de tourisme, village de vacances 4 et 5 étoiles	**0,77€**
Classement 1 étoile	Hôtel de tourisme, résidence de tourisme, meublé de tourisme, village de vacances 1, 2 et 3 étoiles Chambre d'hôtes, auberges collectives	**0,66€**
	Terrain de camping et de caravanage 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes dans des airs de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	**0,61€**
	Terrain de camping et de caravanage 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes Port de plaisance.	**0,22€**
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air.		**4,4%**

Hébergement non classé
Le pourcentage prélevé s'applique sur le coût hors taxe par personne et par nuit. le montant est plafonné aux hôtels de tourisme soit 2,53€ (hors taxe départementale)

Exonérations de taxe de séjour
Sont exonérés :
les enfants de moins de 18 ans
les hébergements d'urgence (ou de relogement)
les locations inférieures à 1€
les saisonniers ayant un contrat sur la communauté de communes.

Plus d'informations, contactez
taxedesejour@verdontourisme.com

Faire classer son meublé de tourisme, Pourquoi et est-ce facile ?

Pourquoi ?
Outre les réductions d'impôts, le classement est une démarche de qualité qui permet de montrer que :

- le logement est impeccable
- les détails sont soignés
- le logement est fonctionnel et harmonieux
- le propriétaire pense à la planète.

A chaque meublé son classement de 1 étoile (économique) à 5 étoiles (très haut de gamme - luxe).

Est-ce facile ?
Il suffit de :

- choisir un organisme de classement. Sur notre territoire, nous vous proposons 2 certificateurs dont vous pouvez trouver les plaquettes de présentation à l'Office de Tourisme :
  Gîtes de France des Alpes de Haute Provence (Delphine Goy 04 92 31 89 30 delphine@gdf04.fr)
  Clévacances (Guillaume Liset 06 45 60 46 20 guillaume@clevacances-sud-est.com)
- regarder la grille de classement
- évaluer votre bien
- télécharger la demande de classement
- prendre rendez-vous avec votre certificateur qui actera sa décision le jour même.

Promouvoir son meublé de tourisme

Différentes possibilités
1/ par des labels pour valoriser vos atouts (handicap, accueil vélo, RSE...)
2/ par des labels de commercialisation (Gîtes de France, Clévacances, Bienvenue à la ferme, accueil paysan, Clef verte, Ecolabel...)
3/ par l'appartenance à la marque Qualité Tourisme.
4/ par des labels mis en place par le Parc national du Mercantour ou le Parc naturel régional du Verdon.

L'Office de Tourisme promeut GRATUITEMENT les meublés de tourisme classés sur son site internet et aussi sur papier.
Elle tient vos disponibilités (par retour de mail) mais ne se charge ni de la réservation, ni de la remise de clés, ni du nettoyage...
Il suffit de remplir le questionnaire APIDAE à récupérer dans l'un des bureaux de l'Office de Tourisme.

Commercialisation
93% des réservations touristiques sont effectuées en ligne.
Le dépôt d'annonces sur les plates formes est souvent gratuit. En fonction de ou des plates formes choisies, vous ciblerez une clientèle nationale ou internationale selon vos souhaits.

Formation
L'Office de Tourisme peut vous aider à mieux connaître le marché, les nouveaux outils, la commercialisation de votre hébergement...

Office de Tourisme Intercommunal
VERDON TOURISME

2 boulevard Saint-Michel - 04120 Castellane
+33 (0)4 84 32 04 04
www.verdontourisme.com
contact@verdontourisme.com

ANNOT
+33 (0)4 92 83 23 03

CASTELLANE
+33 (0)4 92 83 61 14

COLMARS-LES-ALPES
+33 (0)4 92 83 41 92

ENTREVAUX
+33 (0)4 93 05 46 73

LA PALUD-SUR-VERDON
+33 (0)4 92 83 76 89

SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES
+33 (0)4 92 89 02 39