

Dossiers numériques

# Guide juridique et fiscal des meublés de tourisme

## Gîtes ruraux, meublés de tourisme, locations saisonnières

- ▶ présentation, analyse et commentaires
- ▶ textes et circulaires administratives
- ▶ formulaires et jurisprudences

**Francis VARENNES** Juriste-Fiscaliste

[www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

### Autres ouvrages dans la même collection : Dossiers Numériques

(cliquer sur les titres pour connaître le contenu de ces ouvrages)

- [Guide juridique et fiscal des chambres d'hôtes](#)
- [Guide juridique et fiscal de l'hébergement de plein air](#)
- [Guide juridique et fiscal de l'auto-entrepreneur](#)
- [Cotisants solidaires agricoles : aspects juridiques, fiscaux et sociaux](#)
- [Etude juridique et fiscale sur les couveuses agricoles \(\*espaces tests agricoles\*\)](#)
- [Clés pour choisir une société en agriculture](#)
- [Cotisations et prestations sociales agricoles](#)
- [Statut du fermage et baux ruraux](#)
- [Guide juridique, fiscal et social des activités équestres](#)

Pour commander ces différentes publications : [www.editions-ipsufacto.fr/pmp](http://www.editions-ipsufacto.fr/pmp)

#### Utilisation du dossier :

- les caractères en bleu au sein du dossier correspondent à des liens hypertextes qui permettent d'accéder aux différents documents officiels (*lois, décrets, arrêtés, instructions, circulaires, réponses ministérielles et jurisprudence*).

#### Renseignements concernant l'auteur :

Francis VARENNES est **juriste-fiscaliste** depuis une vingtaine d'années. **Formateur** professionnel indépendant, il intervient à la demande auprès des différents réseaux nationaux et régionaux. Il est également **consultant** pour accompagner les porteurs de projets et les prestataires en activité qui souhaitent clarifier leur statut juridique, fiscal et social.

#### Editions IPSOFACTO

**Siège social :** 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux

**Tél :** 02 37 41 49 89

**Courriel :** [editions.ipsufacto@wanadoo.fr](mailto:editions.ipsufacto@wanadoo.fr)

**Site internet :** [www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

N° TVA intracommunautaire FR 40 439 152 927

SAS au capital de 800 € • Siren 439 152 927 RCS Chartres

Siret 439 152 927 00018 • Code APE 8559 A

## Guide juridique et fiscal des meublés de tourisme

*Locations saisonnières, meublés de tourisme et gîtes ruraux*

### Plan du dossier

Introduction ..... 10

1. Locations saisonnières : prestations particulières de parahôtellerie
2. Plan : approche globale juridique, fiscale et sociale

### 1<sup>ère</sup> partie. Principes généraux : définitions et classement

Chapitre 1. Définitions des différentes notions ..... 11

- A. Meublés non classés, meublés classés et meublés labellisés
- B. Notion de meublés de tourisme
- C. Notion de locations saisonnières
- D. Notion de gîtes ruraux
- E. Notion de meublés constituant l'habitation principale du locataire

Chapitre 2. Procédure de classement des meublés de tourisme ..... 15

- A. Procédure de classement applicable à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012
  - 1/. Choix d'un organisme de classement
  - 2/. Déroulement de la procédure de classement
  - 3/. Information du classement
- B. Classements effectués avant le 1<sup>er</sup> juin 2010
- C. Bref panorama des avantages du classement en meublés de tourisme

**2<sup>ème</sup> partie. Obligations juridiques, fiscales et sociales  
des loueurs**

|  |    |
|--|----|
| <b><u>Chapitre 1. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités des loueurs de meublés</u></b> .....                              | 19 |
| <b><u>§ 1. Qualification juridique des activités de locations de meublés touristiques : activité civile, commerciale ou agricole</u></b> ..... | 19 |
| A. Activité civile de loueur de meublé non professionnel   |    |
| B. Activité commerciale de loueur de meublés professionnel   |    |
| C. Activité agricole des locations ayant pour support une exploitation agricole  |    |
| <b><u>§ 2. Déclaration d'activité auprès d'un centre de formalités des entreprises</u></b> ....  | 22 |
| A. Déclaration des activités civiles de loueurs de meublés non professionnels  |    |
| B. Déclaration des activités commerciales de loueurs de meublés professionnels auprès de la chambre de commerce et d'industrie                 |    |
| C. Déclaration des activités auprès des CFE agricoles  |    |
| D. Déclaration administrative et attribution des identifiants SIREN, SIRET et code APE   |    |
| <b><u>§ 3. Déclaration préalable en mairie de l'ensemble des meublés de tourisme</u></b> ..  | 26 |
| <b><u>§ 4. Enregistrement en mairie des locations de meublés de tourisme</u></b> .....   | 27 |
| <b><u>§ 5. Statuts juridiques : activité individuelle et sociétés</u></b> .....  | 29 |
| A. L'activité de location exercée à titre individuel   |    |
| 1. L'entreprise individuelle « classique »   |    |
| 2. Le statut d'auto-entrepreneur   |    |
| 2. Le statut d'EIRL ( <i>entrepreneur individuel à responsabilité limitée</i> )  |    |
| B. L'activité de location exercée en présence d'une société  |    |
| 1. La création d'une société civile immobilière  |    |
| 2. La création d'une société commerciale   |    |
| 3. La présence d'une société agricole  |    |
| <b><u>Chapitre 2. Obligations fiscales des loueurs de meublés</u></b> .....  | 35 |
| <b><u>§ 1. Imposition des bénéficiaires des loueurs de meublés</u></b> .....   | 35 |
| A. L'application du régime de l'impôt sur le revenu  |    |
| 1. Les modalités d'application du prélèvement à la source.....   | 36 |

|   |    |
|---|----|
| <b>2. Application du régime du micro-BIC</b> .....  | 41 |
| a. Principes du régime des micro-entreprises  |    |
| b. Cas particulier des revenus issus des meublés de tourisme non classés  |    |
| c. Modalités d'imposition selon le régime des micro-entreprises   |    |
| d. Modalités déclaratives selon le régime des micro-entreprises   |    |
| <b>3. Le régime réel des bénéficiaires commerciaux</b> .....  | 48 |
| a. Principes d'application du régime réel simplifié des BIC   |    |
| b. Champ d'application du régime réel simplifié des BIC   |    |
| 1/. Chiffres d'affaires limites du réel BIC   |    |
| 2/. Modalités d'option pour le réel BIC   |    |
| c. Modalités d'application du régime réel simplifié   |    |
| 1/. <i>Produits de l'entreprise</i>   |    |
| 2/. <i>Charges de l'entreprise</i>  |    |
| 3/. <i>Variation des stocks</i>   |    |
| 4/. <i>Règles spécifiques d'amortissement des immeubles affectés à la location</i>                                      | de |
| <i>logements meublés</i>  |    |
| a. <i>Amortissements par composants</i>   |    |
| b. <i>Amortissement linéaire impératif</i>  |    |
| c. <i>Limitation fiscale des amortissements</i>   |    |
| d. <i>Non-déductibilité des amortissements portant sur des travaux indissociables d'immeubles non inscrits au bilan</i> |    |
| <b>4. Autres particularités fiscales des loueurs de meublés</b> .....   | 58 |
| a. Distinction fiscale entre loueurs de meublés professionnels (LMP) et loueurs de meublés non professionnels (LMNP)    |    |
| b. Règles d'imputation des déficits des loueurs de meublés professionnels ou non professionnels                         |    |
| c. Traitement fiscal des plus-values des loueurs de meublés professionnels ou non professionnels                        |    |
| 1/. <i>Régime des plus-values immobilières aux loueurs de meublés non professionnels</i>                                |    |
| 2/. <i>Régime des plus-values professionnelles aux loueurs de meublés professionnels</i>                                |    |
| d. Adhésion possible auprès d'un centre de gestion agréé  |    |
| e. Réduction d'impôt sur le revenu pour frais de comptabilité en cas d'option pour le réel                              |    |
| f. Réduction d'impôt sur le revenu pour les travaux sur des meublés de tourisme   |    |
| <b>5. Exemples comparatifs du régime des micro-BIC et du régime réel BIC</b> .....                                      | 66 |
| <b>6. Cas particulier des agriculteurs loueurs de gîtes ruraux ou autres locations meublées</b> .....                   | 69 |
| a. Diversité des solutions applicables  |    |
| b. Rattachement optionnel des recettes commerciales aux recettes agricoles  |    |
| c. Incidences de la remise en cause de la théorie du bilan  |    |
| <b><u>B. Le régime de l'impôt sur les sociétés</u></b> .....  | 71 |

|  |    |
|--|----|
| <b><u>§ 2. Règles d'application de la TVA par les loueurs de meublés touristiques</u></b> .... | 73 |
| <b><u>A. Conditions d'application de la TVA par les loueurs de meublés</u></b> .....           | 73 |
| 1. <i>Enjeu de l'application de la TVA</i>   |    |
| 2. <i>Obligation du service de prestations de services parahôtelières</i>                      |    |
| 3. <i>Conséquences particulières de l'application de la TVA</i>                                |    |
| 4. <i>Cas particulier d'application de la TVA par les propriétaires de logements loués nus</i> |    |
| <b><u>B. Les différents régimes de TVA applicables</u></b> .....                               | 78 |
| 1. <i>Application du régime de franchise en base de TVA</i>                                    |    |
| 2. <i>Application du régime simplifié d'imposition de TVA</i>                                  |    |
| a. <i>Modalités d'option pour l'application de la TVA</i>                                      |    |
| b. <i>Taux de TVA applicables : taux réduit et taux normal</i>                                 |    |
| c. <i>Modalités d'application du régime simplifié d'imposition de TVA</i>                      |    |
| <b><u>C. Appréciations chiffrées de l'application ou non de la TVA</u></b> .....               | 81 |
| <b><u>D. Changement de situation au regard de la TVA</u></b> .....                             | 81 |
| 1. <i>Une activité assujettie devient exonérée</i>   |    |
| 2. <i>L'activité exonérée devient assujettie</i>   |    |
| <b><u>E. Règles particulières de TVA concernant les agriculteurs</u></b> .....                 | 84 |
| <b><u>F. Conditions d'application du taux réduit de TVA sur les travaux</u></b> .....          | 84 |
| 1. <i>Taux réduit de TVA sur les travaux et locations de meublés</i>                           |    |
| 2. <i>Précisions complémentaires concernant l'application du taux réduit</i>                   |    |
| a. <i>Travaux concourant à la production d'un immeuble neuf</i>                                |    |
| b. <i>Travaux augmentant la surface de plancher</i>  |    |
| c. <i>Locaux affectés partiellement à l'habitation</i>   |    |
| d. <i>Travaux d'aménagement de combles et de greniers</i>                                      |    |
| e. <i>Attestations préalables à souscrire et interrogation possible de l'administration</i>    |    |
| <b><u>§ 3. Les règles de la fiscalité locale</u></b> .....                                     | 89 |
| <b><u>A. Paiement de la contribution économique territoriale</u></b> .....                     | 90 |
| 1. <i>Contribution économique territoriale ou taxe d'habitation</i>                            |    |
| 2. <i>Modalités d'application</i>  |    |
| <b><u>B. Paiement de la taxe d'habitation</u></b> .....  | 95 |
| 1. <i>Modalités d'application de la taxe d'habitation</i>                                      |    |
| 2. <i>Exonération de la taxe d'habitation des activités d'hébergement dans les ZRR</i>         |    |
| <b><u>C. Taxe foncière sur les propriétés bâties</u></b> .....                                 | 96 |
| 1. <i>Exonération temporaire des constructions nouvelles</i>                                   |    |
| 2. <i>Exonération des activités d'hébergement dans les ZRR</i>                                 |    |
| 3. <i>Locations par des agriculteurs</i>   |    |

|   |     |
|---|-----|
| 4. Constructions de piscines  |     |
| <b>D. Taxes d'aménagement communale et départementale</b> .....   | 99  |
| <b><u>§ 4. Autres impôts applicables</u></b> .....  | 100 |
| <b><u>A. La taxe de séjour</u></b> .....  | 100 |
| <b>1. La taxe de séjour proprement dite</b>   |     |
| a. Assiette et tarif de la taxe de séjour   |     |
| b. Exonérations   |     |
| c. Recouvrement   |     |
| d. Pénalités  |     |
| <b>2. La taxe de séjour forfaitaire</b>   |     |
| a. Calcul et barème   |     |
| b. Recouvrement et pénalités  |     |
| <b>3. La taxe additionnelle à la taxe de séjour instituée par les départements</b>                        |     |
| <b><u>B. Contribution à l'audiovisuel public</u></b> .....  | 106 |
| <b>1. Redevance TV et loueurs redevables de la taxe d'habitation</b>                                      |     |
| <b>2. Redevance TV et loueurs redevables de la cotisation foncière des entreprises</b>                    |     |
| a. Loueurs non redevables de la TVA   |     |
| b. Loueurs redevables de la TVA   |     |
| c. Sanctions applicables  |     |
| <b><u>C. Redevances d'auteurs dues auprès de la SACEM</u></b> .....                                       | 108 |
| <b><u>D. Contribution annuelle sur les revenus locatifs</u></b> .....                                     | 108 |
| <b><u>E. Application de l'impôt sur la fortune immobilière</u></b> .....                                  | 109 |
| 1. Principes de l'ISF   |     |
| 2. Traitement particulier des loueurs de meublés  |     |
| <b><u>F. Application des droits de mutation à titre gratuit</u></b> .....                                 | 111 |
| <b><u>Chapitre 3. Application de la législation sociale aux loueurs de meublés touristiques</u></b> ..... | 113 |
| <b><u>§ 1. Paiement des contributions sociales auprès du Trésor public</u></b> .....                      | 114 |
| <b><u>§ 2. Affiliation sociale des loueurs de meublés professionnels auprès du RSI</u></b> .....          | 115 |
| A. Errements des régimes sociaux et de la jurisprudence   |     |
| B. Conditions et modalités d'affiliation sociale auprès du RSI  |     |

- C. Incidence de l'application de la TVA sur le traitement social des locations de meublés
- D. Nouvelle obligation d'affiliation sociale des loueurs de meublés de tourisme ayant des loyers annuels supérieurs à 23 000 €

### **§ 3. Paiement de cotisations sociales agricoles auprès de la MSA ..... 133**

- A. Champ d'application du régime social agricole et agritourisme
- B. Précisions concernant les locations meublées situées sur une exploitation agricole
- C. Risques de double paiement des contributions sociales
- D. Locations hors du champ du régime social agricole
- E. Cas particulier des cotisants solidaires agricoles

## **3<sup>ème</sup> partie. Réglementations spécifiques applicables aux locations de meublés touristiques**

### **§ 1. Obligation d'information préalable des consommateurs ..... 139**

- A. Remise d'un état descriptif
- B. Informations loyales évitant le délit de publicité mensongère

### **§ 2. Règles d'établissement d'un contrat de location meublée ..... 140**

- A. Principaux généraux des contrats de locations saisonnières
- B. Modalités d'exécution des contrats de locations saisonnières
  1. La réservation avec le versement **d'arrhes ou d'acompte** et annulation
  2. La résiliation du contrat de location pour cas de **force majeure**
  3. La validité des contrats de location sous forme **électronique**
  4. L'établissement d'un **état des lieux** d'entrée et de sortie
  5. Le versement d'un **dépôt de garantie**
  6. Le paiement du **loyer et des charges**,
  7. Les conditions **d'occupation** des logements
  8. La présence **d'animaux domestiques**
  9. Les **troubles de jouissance** subis par le locataire
  10. L'**interdiction éventuelle de fumer**

### **§ 3. Remise de documents de diagnostics techniques ..... 148**

- A. Suppression de l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique
- B. Remise d'un constat de risque d'exposition au plomb
- C. Etat des risques naturels et technologiques

### **§ 4. Règles de responsabilité et souscription de contrats d'assurance ..... 149**

- A. Responsabilité des prestataires touristiques
- B. Souscription de contrats d'assurance adapté

### **§ 5. Paiement des prestations touristiques par des chèques-vacances ..... 150**

- A. Principes des chèques-vacances
- B. Agrément des prestataires et modalités d'utilisation des chèques-vacances

### **§ 6. Obligation de remplir une fiche individuelle de police pour les clients étrangers ..... 151**



|  |     |
|--|-----|
| <b><u>§ 7. Règles concernant les piscines : sécurité contre noyades et hygiène</u></b> .....   | 153 |
| A. Obligation de déclaration en mairie   |     |
| B. Règles de sécurité contre les noyades   |     |
| C. Règles sanitaires concernant la qualité de l'eau  |     |
| <b><u>§ 8. Règles de sécurité contre l'incendie</u></b> .....  | 154 |
| A. Principes généraux  |     |
| B. Situations particulières du cumul de plusieurs meublés ou de meublés et de chambres d'hôtes dans le même lot immobilier                               |     |
| <b><u>§ 9. Réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées</u></b> ....  | 157 |
| <b><u>§ 10. Règlement de copropriété et locations meublées</u></b> .....   | 158 |
| <b><u>§ 11. Changement d'usage des logements d'habitation en locations meublées</u></b>  | 161 |
| A. Principes et champ d'application  |     |
| B. Cas particulier des logements meublés   |     |
| C. Procédure d'autorisation administrative   |     |
| D. Sanctions applicables   |     |
| E. Modifications de la loi ALUR du 24 mars 2014  |     |
| <b><u>§ 12. Logements en location et sous-locations meublées</u></b> .....   | 165 |
| A. Locations meublées par des agriculteurs soumis au statut du fermage   |     |
| B. Locations meublées et application du statut des baux commerciaux  |     |
| C. Statut des baux d'habitation et sous-location   |     |
| <b><u>§ 13. Signalisation routière des activités de meublés de tourisme</u></b> .....  | 168 |
| A. Les panneaux de signalisation routière  |     |
| 1. Les panneaux d'indication   |     |
| 2. Les panneaux de signalisation d'information locale (SIL) (type DC)  |     |
| B. Les préenseignes dérogatoires   |     |
| <b><u>§ 14. Obligations des loueurs mettant à disposition un accès internet par wifi</u></b>   | 170 |
| A. Cadre juridique des obligations des propriétaires : conservation des données  |     |
| B. Mise en œuvre pratique des obligations  |     |
| <b><u>§ 15. Droit de l'urbanisme et obtention de permis de construire en zones naturelles et agricoles pour la réalisation de gîtes ruraux</u></b> ..... | 172 |
| <b><u>§ 16. Obligations des organismes exerçant une activité d'entremise ou de négociation ou de plateforme numérique</u></b> .....                      | 172 |
| <b><u>§ 17. Sécurité relative aux aires collectives de jeux</u></b> .....  | 175 |
| <b><u>§ 18. La compatibilité du statut de fonctionnaire avec la location meublée touristique</u></b> .....   | 177 |
| <b><u>Annexe :</u></b>   |     |
| <b><u>Présentation complète des modalités de déclaration des revenus</u></b> .....   | 179 |