

# LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE

Règles, fiscalité, taxe de séjour, classement

## FICHE PRATIQUE

La location meublée de courte durée ou location saisonnière s'adresse à une clientèle de passage, généralement pour des vacances ou des déplacements ponctuels. Un contrat de location saisonnière ne peut excéder 3 mois pour un même client (non renouvelable). La mise en location est soumise à des obligations qui diffèrent selon l'usage du logement (résidence principale ou secondaire du loueur) et le format proposé (chambre ou logement entier ; chambre d'hôte).

- Si vous souhaitez mettre un logement ou une partie de celui-ci en location de courte durée et qu'il fait partie d'une copropriété, il est conseillé de vous assurer qu'aucune clause du règlement n'interdit expressément cette activité.
- Si vous êtes locataire du logement, obtenez préalablement l'autorisation écrite du bailleur pour sous-louer.

### Vous louez votre résidence principale et/ou une chambre située dans votre résidence principale

**Vous pouvez louer votre résidence principale** (logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) **en entier pour un maximum de 120 jours par an et/ou louer une ou plusieurs chambres sans limite de durée.**

#### Cas d'une chambre d'hôte :

La chambre d'hôte se distingue de la chambre chez l'habitant par l'obligation d'une **fourniture groupée de la nuitée et de prestations** (au minimum petit déjeuner et linge de maison). Elle doit respecter certaines normes, donner accès à une salle d'eau et à un WC, l'accueil doit être assuré par l'habitant. L'activité est limitée à 5 chambres pour un accueil maximal de 15 personnes. La chambre d'hôte peut être louée toute l'année.

**Une déclaration doit être effectuée auprès du Maire de la commune concernée (cerfa n°13566\*03).** La démarche est accessible en ligne sur le site <https://calvados.declaloc.fr/>.

### Vous louez votre résidence secondaire et/ou un autre logement meublé à l'usage exclusif du locataire

**Vous pouvez louer toute l'année votre résidence secondaire (logement occupé moins de 4 mois par an) ou tout autre bien meublé à l'usage exclusif du locataire, à condition d'en avoir informé préalablement le Maire de la commune concernée (cerfa n°14004\*04).** La démarche est accessible en ligne sur le site <https://calvados.declaloc.fr/>.

Les communes de Caen la mer ne sont, à ce jour, pas concernées par des procédures de changement d'usage, compensation ou numéro d'enregistrement.

### Fiscalité

Vous devez **déclarer le début de votre activité auprès du centre de formalités compétent** (art. R. 123-1 et s. du code de commerce) :

- Le Greffe du tribunal de Commerce si vous êtes loueur non professionnel ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) si vous êtes loueur professionnel.

Vous devrez déclarer les loyers perçus à l'administration fiscale. **Les revenus générés sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).**

- Soit au **régime micro-BIC** : si vos recettes sont inférieures à 70 000 € hors taxe, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire automatique de 50 %. Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, le seuil de recettes est porté à 170 000 € hors taxe et l'abattement à 71 %.
- Soit au **régime réel** : les recettes sont portées sur une déclaration professionnelle, les différentes charges sont déductibles des revenus bruts fonciers (amortissement du prix d'acquisition du bien et du mobilier, intérêts, frais de réparation, etc.).

**TVA** : Les loyers des meublés ne sont pas soumis à la TVA, sauf si un certain nombre de services supplémentaires sont inclus (art. 261 D-4 du code général des impôts).

**Contribution économique territoriale (CET) :** Les loueurs en meublé sont redevables de la contribution économique territoriale lorsque le logement loué ne constitue pas leur habitation principale.

## Taxe de séjour

La taxe de séjour finance les actions mises en œuvre par Caen la mer, pour augmenter la fréquentation touristique du territoire. Tous les hébergements touristiques marchands loués pour de courtes durées sont concernés. **Que vous soyez loueurs professionnels ou particuliers, vous devez collecter la taxe auprès des voyageurs et la reverser à Caen la mer.** Les formalités déclaratives obligatoires s'effectuent sur le site <https://taxedesejour.caenlamer.fr>.

**Les plateformes de réservation qui sont intermédiaires de paiement pour des loueurs non professionnels** ont également une obligation de collecte de la taxe. Dès lors, ces opérateurs déclareront à votre place les séjours qu'ils commercialisent.

## Classement

**Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme.** De 1 et 5 étoiles, il permet aux touristes de repérer simplement le niveau de confort et d'équipements de votre logement. Vous bénéficiez d'avantages fiscaux (cf. Fiscalité) et d'une taxe de séjour fixe, adaptée à votre classement et non au pourcentage.

Vous devez pour cela solliciter un organisme accrédité (liste et renseignements sur le site <https://www.classement.atout-france.fr/>). Une personne effectue une expertise de votre logement (environ 200 € en fonction de l'organisme) et établit le nombre d'étoiles correspondant à votre offre d'hébergement. Le classement est valable 5 ans.

Votre office de tourisme peut vous accompagner dans les démarches : 02 31 27 14 14

## Pour plus d'information :

**Contactez Damien SOURISSEAU à la Mission tourisme de Caen la mer**  
Tél. : 02 14 37 29 59 / Courriel : [taxedesejour@caenlamer.fr](mailto:taxedesejour@caenlamer.fr)

Édition avril 2020