

## FICHE DE CONSEILS

# LA LOCATION SAISONNIERE MEUBLEE

**Si louer son logement quelques semaines par an permet de se constituer un revenu, la réglementation en la matière ne cesse de se durcir.**

La location saisonnière consiste à louer un local d'habitation de manière répétée pour de « courtes durées » à une clientèle de passage. Qu'elle porte sur la résidence principale ou secondaire, il est indispensable de se renseigner auprès de la mairie avant de louer le logement.

### La durée de la location

Le locataire peut louer le bien autant de fois qu'il le souhaite mais pas au même locataire et ce pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours. De plus, lorsque la location concerne la résidence principale, le propriétaire n'a pas le droit de la louer plus de 120 jours par an.

### La déclaration préalable pour la résidence secondaire

Le particulier qui souhaite louer sa résidence secondaire doit effectuer une déclaration à la mairie de situation de son meublé (formulaire cerfa n° 14004\*02).

En « zone tendue », le loueur peut être tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage, auprès de la mairie.

A Paris, par exemple, la mairie exige une compensation par laquelle le loueur s'engage à transformer un mètre carré de surface commerciale en habitation pour un mètre carré de logement loué et dans les secteurs plus touristiques, cette exigence est doublée...

### La procédure de télé-déclaration

Dans les villes qui l'ont décidé, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans l'annonce.

Dans certaines villes, cette obligation d'enregistrement se substitue à celle de la déclaration, comme c'est le cas à Paris depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Les plateformes intermédiaires ont l'obligation de décompter le nombre de jours de location des résidences principales (120 jours maximum).

### La fiscalité des locations meublées non classées

Le loueur peut opter pour le régime micro-Bic si les revenus fonciers sont inférieurs à 70 000 €. Il bénéficie alors d'un abattement de 50 % du montant des loyers encaissés. Si les dépenses pour le logement loué sont en réalité plus importantes que cette franchise, il peut alors opter pour le régime du réel et déduire les frais réellement engagés (électricité, frais de copropriété, travaux...). Dans certaines communes, le loueur est tenu de reverser la taxe de séjour réglée par les locataires.

### Bon à savoir

Depuis, le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les particuliers doivent s'affilier au régime social des indépendants, lorsque leurs revenus foncier excèdent 23000 € par an sauf option pour une affiliation au régime général.

### Texte de référence :

Articles L631-7 à L631-9 du Code de la Construction et de l'habitation.

Articles L324-1, 1-1 et articles D324-1-1 du Code du tourisme.

### En savoir +: [www.services-public.fr](http://www.services-public.fr)

[www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme](http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme)

Dernière actualisation : Janvier 2018