

# Guide du Meublé de Tourisme

## Sommaire

a) Définition Meublé de tourisme .....	2
b) Les étapes à suivre lors de la Création d'un Meublé de Tourisme .....	2
c) Démarches facultatives : classement et labels .....	4
d) Préparez-vous à accueillir vos clients.....	5
e) Questions diverses.....	6
f) Contacts.....	8

## a) Définition Meublé de tourisme

Les « meublés de tourisme » sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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).

Les meublés peuvent être répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement (article D.324-2 du Code du Tourisme).

La location saisonnière est conclue, avec une même personne, pour **une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs** (Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970). Au-delà, le contrat est obligatoirement requalifié en bail meublé de longue durée.

## b) Les étapes à suivre lors de la Création d'un Meublé de Tourisme

**1. Définissez les modalités fiscales et juridiques de votre activité** selon votre situation personnelle (statut professionnel ou non, régime d'imposition, taxes...).

Où se renseigner ?

- [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)
- auprès du Service des impôts ou d'un comptable.
- [www.impots.gouv.fr/particulier/location-meublee](http://www.impots.gouv.fr/particulier/location-meublee)
- [www.impots.gouv.fr/particulier/jinvestis-dans-la-location-meublee](http://www.impots.gouv.fr/particulier/jinvestis-dans-la-location-meublee)

**2. Assurez-vous de la conformité de votre prestation avec les réglementations** sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité et souscrivez à **un contrat d'assurance adéquat**. À noter : sont classés en Établissement Recevant du Public (ERP) les chambres chez l'habitant, les gîtes et tout lieu d'hébergement non catégorisé qui permet d'accueillir plus de 15 personnes. Si ce n'est pas le cas, vous devez mettre en sécurité votre hébergement et à cet effet :

- Respecter les règles d'habitation : détecteur de fumée, entretien des chaudières et cheminées, équipements d'assainissement, sécurité des piscines et bains à remous, ...
- Vous assurez de la certification "NF" ou "CE" des literies et accessoires, jeux notamment pour les enfants,
- Respecter les règles applicables aux opérateurs internet pour la mise à disposition d'un accès internet (conservation des données pendant un an minimum),
- Déclarer la mise à disposition d'une télévision / radio auprès de la SACEM.

**3. Déclarez gratuitement votre activité en mairie**

⇒ **La déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire.**

Elle est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

Le loueur doit effectuer **sa déclaration**, au moyen du formulaire CERFA n°14004.

[https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_14004\\_04.do;jsessionid=0F8114EAB49AA55A63B68A288A725452](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004_04.do;jsessionid=0F8114EAB49AA55A63B68A288A725452)

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Cette déclaration peut également **se faire en ligne** via ce lien : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321)

➔ **À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention. (Art. L324-1-1 du Code du tourisme)**

#### **4. Informez l'office de tourisme de la création de votre hébergement**

L'objectif premier est de permettre à l'office de tourisme **d'assurer la promotion** de votre meublé.

En effet, l'OTC vous référence gratuitement sur la base de données Apidae. Les informations seront par la suite diffusées à la demande par mail, courrier ou dans les bureaux d'information touristique.

Votre meublé pourra également apparaître, en fonction de certains critères, sur les sites :

- <https://www.auvergne-destination.com/>
- [www.partir-ici.fr](http://www.partir-ici.fr)

Pour accomplir au mieux ces missions, l'Office de tourisme a besoin d'une :

- ✓ Copie de la déclaration en mairie
- ✓ Copie de l'attestation de classement, si un classement a lieu (optionnel)

De plus, l'OTC vous accompagne pour vous référencer et de créer votre compte de taxe de séjour.

#### **5. Déclarez votre taxe de séjour**

Le SMADC a instauré une taxe de séjour sur l'ensemble de son territoire.

Cette taxe, encadrée par une loi de finances fixant les catégories, les tarifs plancher et plafond, est validée chaque année par délibération du Comité Syndical du SMADC .

Le voyageur s'en acquitte auprès de son hébergeur qui la collecte, la déclare et la reverse.

Si vous confiez la réservation de votre hébergement à un opérateur numérique, c'est ce dernier qui collecte, déclare et reverse à votre place.

Cette taxe est obligatoire et l'absence de déclaration ou de reversement peut faire l'objet d'une taxation d'office et d'une amende.

## Pourquoi une taxe de séjour ?

La taxe de séjour finance la promotion du territoire et la gestion des informations touristiques des Combrailles. Elle permet de proposer des services qualitatifs de renseignement et d'accueil.

## Comment ça fonctionne ?

L'Office de Tourisme, grâce aux informations transmises en amont lors de la création de votre hébergement, vous accompagne dans la création de votre compte taxe de séjour sur la plateforme : <https://combrailles.taxesejour.fr/>

Par la suite, vous pourrez directement déclarer et payer votre taxe de séjour via ce compte. Vous aurez également accès à plusieurs documents : tarifs, guide de la télédéclaration, guide de facturation ...

➔ Pour plus de renseignement : [combrailles@taxesejour.fr](mailto:combrailles@taxesejour.fr)

### 6. Demandez votre inscription gratuite au répertoire Sirène de l'INSEE et au Registre du Commerce et des Sociétés (pour les professionnels)

Lorsque vous débutez une activité de loueur, vous devez le déclarer.

Le lien suivant vous donne plus d'information sur la déclaration d'un début d'activité :

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/si-je-mets-en-location-un-meuble- Dois-je-minscrire-au-greffe-du-tribunal-de>

Vous allez pouvoir obtenir votre numéro SIRET.

Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

Une déclaration au Registre du Commerce et des Sociétés est également obligatoire si la location de meublé est exercée à titre professionnel.

A la moindre question sur ces thématiques, n'hésitez pas à contacter **le service des impôts des entreprises**. Le service compétant est défini par l'adresse du siège social. Souvent pour les Combrailles votre meublé de tourisme dépend du service d'impôt des entreprises de Riom ou Clermont-Ferrand :

- <https://lannuaire.service-public.fr/auvergne-rhone-alpes/puy-de-dome/986af03a-0964-42be-8ed3-0e6396bb27b9>
- <https://lannuaire.service-public.fr/auvergne-rhone-alpes/puy-de-dome/6607479e-60ba-4fba-afbf-34852df006a9>

## c) Démarches facultatives : classement et labels

### 1. Faire classer son hébergement

Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client.

Il en existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles). Il est valable 5 ans. Le groupement d'intérêt économique Atout France a défini des critères de classement pour les meublés de tourisme. Le référentiel est de 133 critères répartis en 3 grands chapitres :

- Équipements,
- Services au client,
- Accessibilité et développement durable.

Pour faire classer votre hébergement, vous trouver sur cette page toutes les informations utiles : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

### **Pourquoi faire classer son logement ?**

- Rassurer vos clients
- Bénéficier d'un abattement fiscal majoré

### **La fiscalité d'un meublé classé ou non classé ?**

En fonction du classement et du non classement de votre meublé, l'abattement fiscal ne sera pas le même.

Pour plus de renseignement sur ce point :

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees>

### **2. Faire labéliser son hébergement**

Vous pouvez également choisir de faire labéliser votre meublé afin d'être Gîtes de France, CléVacances.

Cela vous permettra d'afficher votre engagement qualité "+" en adhérant aux réseaux Gîtes de France ou CléVacances et d'optimiser la gestion de votre activité grâce à leurs supports commerciaux.

Pour cela vous pouvez contacter :

- **Gîtes de France Puy-de-Dôme** : 30 Av. Albert Et Élisabeth, 63000 Clermont-Ferrand – 04 73 92 05 02
- **Clévacances Puy-de-Dôme** : 31 Rue Pélissier, 63100 Clermont-Ferrand – 09 73 50 36 56
- D'autres labels existent comme Accueil Paysans, Clef Verte, Bienvenue à la Ferme....

## **d) Préparez-vous à accueillir vos clients**

**Toute offre ou contrat de location saisonnière doit contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux.**

Il permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées par la signature.

Les liens suivant vous expliquent en détail les modalités d'un contrat de location entre particuliers (meublé de tourisme).

Liens directs :

- <https://www.justice.fr/fiche/location-vacances-entre-particuliers-meuble-tourisme>
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>

En plus de ce contrat d'accueil vous devez de :

- **Définir les règles de location** : tarifs, charges comprises ou non, linge offert ou loué, montant des arrhes ou acomptes, animaux acceptés ou non, caution, etc
- **Définir votre politique tarifaire** en vous comparant à la concurrence notamment
- **Concevoir votre livret d'accueil** comprenant un mot de bienvenue, vos recommandations pour bien "utiliser" la location (modes d'emploi des appareils, tri des déchets et autres gestes de développement durable..) et passer un agréable séjour (documentation touristique à jour, les bonnes tables, les marchés...), la mise en avant de l'offre touristique des Combrailles.

## e) Questions diverses

### 1. La différence entre meublés de tourisme et chambre d'hôtes

**NE PAS CONFONDRE** chambres d'hôtes et meublés de tourisme. L'activité de chambre d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, associée à des prestations para hôtelières (ménage, fourniture de draps). Elle est limitée à 5 chambres d'hôtes pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant (code du tourisme-art. D324-13).

### 2. La différence entre arrhes, acompte et caution

#### **Les arrhes :**

Les arrhes sont une somme versée d'avance pour l'achat d'une marchandise ou d'une prestation de services. Le professionnel ou le consommateur peut revenir sur son engagement. Si le client annule son séjour, il perd l'avance versée. Si le propriétaire annule le séjour il doit rembourser au locataire le double des arrhes versées.

#### **L'acompte :**

C'est un 1er versement sur l'achat d'une prestation de services. Le propriétaire et le client sont chacun obligés de tenir leur engagement. Un contrat ou le fait de verser un acompte sont considérés comme un engagement.

Le professionnel doit fournir la marchandise ou la prestation de services et le consommateur doit acheter le bien ou la prestation prévue par le contrat (sauf accord contraire entre les 2 parties). Si l'un ou l'autre se rétracte, s'il change d'avis, il peut être condamné à payer des dommages et intérêts.

### La caution :

La caution, ou dépôt de garantie, permet de financer la remise en état des lieux si le client venait à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté, la caution doit être restituée au client.

Le chèque de caution est un mandat de paiement qui peut être généralement encaissé. Aucun plafond de montant n'est déterminé et il s'agit souvent du loyer. Elle est libre et doit rester raisonnable.

### 3. Suis-je un loueur non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP) ?

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), les 2 conditions suivantes doivent être réunies :

- ✓ Les **recettes annuelles retirées de cette activité** (total des loyers toutes taxes comprises et charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal **doivent dépasser 23 000 €** sur l'année civile : Du 1er janvier au 31 décembre
  - ✓ Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).
- ➔ **Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel (LMNP).**

### 4. Des liens utiles

- Pour les cotisations sociales : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>
- Le site des impôts mais également à votre disposition des informations sur la fiscalité : <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>
- Pour les loueurs non-professionnels, les impôts ont créé un document permettant de mieux cerner la législation qui en découle. Voici le lien : [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/depliants/part\\_loueurs\\_meuble\\_non\\_professionnel.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/depliants/part_loueurs_meuble_non_professionnel.pdf)
- Pour connaître le régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP): <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805>
- Pour l'urssaf : <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-logement-meuble-d.html#FilAriane>
- Pour obtenir des infos générales sur les meublés de tourisme <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>

## f) Contacts

**SMAD**  
**Sébastien GIRAUD**  
[s.giraud@combrailles.com](mailto:s.giraud@combrailles.com)



**Combrailles Auvergne Tourisme**  
**Eva GLASZIOU**  
[eva.glasziou@tourisme-combrailles.fr](mailto:eva.glasziou@tourisme-combrailles.fr)



**Taxe de**

**Séjour**  
[combrailles@taxesejour.fr](mailto:combrailles@taxesejour.fr)