

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)

Vous voulez mettre en location votre domicile (ou résidence principale) durant une courte période, par exemple durant vos vacances ou le week-end ? Vous pouvez le faire, à la condition de le déclarer préalablement à la mairie et aux impôts, et de respecter les règles de location d'un meublé de tourisme. Nous vous expliquons.

À savoir

Votre domicile (ou résidence principale) est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an.

Que vérifier avant de mettre en location un meublé de tourisme ?

Si le logement fait partie d'une copropriété

Lorsque le logement fait partie d'une copropriété, vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de clause d'habitation exclusivement bourgeoise. La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé de tourisme.

Si vous êtes locataire du logement

Si vous êtes locataire de votre domicile et que vous voulez sous-louer ce logement, vous devez d'abord obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire.

Attention

Sous-louer le logement sans autorisation peut entraîner la résiliation de votre bail et de celui de votre sous-locataire. Vous pouvez en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Quelles démarches préalables faire auprès des impôts ?

Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Vous devez réaliser cette formalité sur le site internet du guichet des formalités des entreprises :

• Guichet des formalités des entreprises

Cette démarche faite, l'Insee vous attribue un numéro SIRET.

Ce numéro vous permet de vous identifier auprès des services fiscaux lors des démarches suivantes :

Déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis à l'impôt sur le revenu.

Si vous utilisez une plateforme pour louer le meublé de tourisme, elle doit vous fournir en janvier un document indiquant le montant brut de vos transactions durant l'année passée.

Paiement de cotisations sociales, au-delà d'un certain montant de revenus tirés de la location

Paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE), selon votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué).

Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Où s'adresser ?

Service des impôts des entreprises (SIE)

Quelles démarches préalables faire auprès de la mairie ?

Dans la plupart des communes, il n'y a pas de démarches à faire en mairie.

Mais dans certaines communes, vous devez déclarer votre résidence principale en mairie afin d'**obtenir un numéro de déclaration**. C'est notamment le cas à Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Paris, Reims, Strasbourg, Toulouse, Tours.

Pour savoir si vous devez déclarer votre résidence principale et comment le faire, vous devez vous renseigner auprès de votre mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

Après avoir reçu votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration.

En conséquence :

Vous devez indiquer ce numéro **dans chacune des annonces d'offre de location du logement**

Vous ne pouvez pas mettre en location votre logement plus de **120 jours par année civile**. Cette durée peut uniquement être dépassée pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé ou en cas de force majeure. Après une année civile de mise en location, la mairie peut vous demander de lui indiquer le nombre total de jours de mise en location du logement. La démarche à faire est différente selon que vous utilisez ou non comme intermédiaire une plateforme pour mettre en location votre logement :

La plateforme numérique doit préalablement vous informer de vos obligations (déclaration en mairie, autorisation du propriétaire si vous êtes locataire de ce logement).

Avant la publication de l'annonce de location, vous devez lui fournir une attestation sur l'honneur indiquant les informations suivantes :

Vous avez bien rempli vos obligations préalables (déclaration, autorisation du propriétaire si vous êtes locataire)

Le logement est votre résidence principale

Vous avez un numéro de déclaration du logement

Lorsqu'elle a publié l'annonce, la plateforme doit :

La désactiver dès que le logement a été loué 120 jours entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de la même année

Fournir à la mairie le décompte des jours de location de votre logement, si la mairie lui en fait la demande.

La mairie peut vous demander le décompte annuel des jours de location de votre logement, jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. Vous devez lui transmettre cette information dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du logement et son numéro de déclaration.

Qui est le client d'un meublé de tourisme ?

Vous devez proposer votre logement à un client qui correspond aux 3 caractéristiques suivantes :

Il a l'usage exclusif du logement loué, c'est-à-dire que vous n'êtes pas présent durant la location

Il utilise le logement comme résidence secondaire, il ne s'agit pas de son domicile

Il y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)

Vous ne pouvez pas louer votre logement à un même client plus de 90 jours consécutifs par année civile.

À noter

Vous pouvez utiliser le bail mobilité si le locataire rentre dans les critères exigés pour ce type de bail (apprenti, stagiaire, travailleur en formation, etc.). Sa durée minimale est d'1 mois et de 10 mois maximum, non renouvelable.

Si le client n'est pas de nationalité française, vous devez lui faire remplir une fiche de police.

Lorsque votre commune applique la taxe de séjour, le client doit la payer. Vous devez collecter le montant de la taxe de séjour auprès du client, puis la reverser à la commune. Si vous faites appel à une plateforme comme intermédiaire de paiement, c'est à cette plateforme qu'il revient de collecter la et de la reverser à la commune.

Vous pouvez connaître le montant de la taxe séjour pratiqué par votre commune à l'aide de ce téléservice :

- Tarifs de la taxe de séjour par commune

Y a-t-il une durée de location maximale pour un meublé de tourisme ?

Certaines communes limitent la durée totale de location du logement à 120 jours par année civile. Cette durée peut toutefois être dépassée pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé ou en cas de force majeure.

Pour savoir si votre commune est concernée, vous devez contacter votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Rappel

La durée totale de la location accordée à un même client ne peut pas dépasser 90 jours consécutifs par année civile.

Quelles sont les autres règles de mise en location d'un meublé de tourisme ?

Vous devez respecter les autres règles de mise en location d'un meublé de tourisme, notamment en matière de contrat de location et d'assurance.

Certaines précautions sont à prendre lors de la mise en location. Parmi elles :

Protéger votre connexion internet afin qu'elle ne soit pas utilisée à des fins frauduleuses

Veiller à ce que votre compagnie d'assurance couvre les dommages qui pourraient être causés par les vacanciers

Informez les vacanciers des spécificités du logement (règles de collectes des déchets, nom et horaires du gardien, règles liées à la présence d'animaux et aux bruits...)

Hébergement touristique

Meublé de tourisme

Mettre en location sa résidence principale

Mettre en location sa résidence secondaire

Règles de location

Autres types d'hébergement

Ouvrir une chambre d'hôtes

Questions – Réponses

- Qu'est-ce que la taxe de séjour ?
- Doit-on verser des cotisations sociales pour la mise en location d'un meublé ?
- Taxe de séjour touristique : quels sont les tarifs ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme)

Pour en savoir plus

- Les meublés de tourisme
Source : Direction générale des entreprises (DGE)
- Réglementation des meublés de tourisme
Source : Ministère chargé de l'économie

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Guichet des formalités des entreprises
Téléservice
- Déclaration complémentaire des revenus des professions non salariées
Formulaire
- Tarifs de la taxe de séjour par commune
Outil de recherche

Textes de référence

- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1
Déclaration en mairie
- Code du tourisme : articles D324-1 à R324-8
Déclaration en mairie