



**LOCATION DE CHAMBRE D'HOTES
OU DE MEUBLE DE TOURISME:
QUELLES DEMARCHES?
QUELLE REGLEMENTATION?**



MEUBLÉ DE TOURISME OU CHAMBRE D'HÔTES : QUELLE DIFFÉRENCE ? (CF CODE DU TOURISME)

MEUBLÉ DE TOURISME	CHAMBRE D'HÔTES
Le meublé de tourisme est une villa, un appartement, ou un studio meublé, à usage exclusif du locataire, offert 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, mais qui n'y élit pas domicile Référence : article D321-1 du Code du Tourisme	Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. L'activité de location de chambres d'hôtes propose la nuitée et le petit déjeuner. Elle est limitée à 5 chambres maximum pour une capacité maximale de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et des toilettes. La location est assortie au minimum de la fourniture du linge de maison. Référence : articles L324-3, D-324-13, D324-14 du Code du Tourisme

MEUBLÉ DE TOURISME		CHAMBRE D'HÔTES	
 QUELLES DÉMARCHES OBLIGATOIRES ?			
Déclaration du logement auprès de la mairie où se situe le bien : - Cas 1 : si l'autorisation de changement d'usage n'est pas instaurée, compléter le formulaire CERFA n°14004*04 Dans ce cas, pas de déclaration de la résidence principale occupée 8 mois/an (1) - Cas 2 : si l'autorisation de changement d'usage est obligatoire, utiliser le service mis en place par la commune qui permet d'obtenir un n° à 13 chiffres qui devra figurer sur les annonces de location en ligne. Dans ce cas, il faut aussi déclarer la résidence principale qui ne peut être louée que 120 jours maximum/an.	Déclaration d'activité : Loueur en meublé professionnel ou non professionnel, les propriétaires sont tenus de s'immatriculer : dans les 15 jours suivant le début d'activité, ils doivent remplir une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité. Les modalités de cette déclaration viennent d'être modifiées et elle se fait désormais sur le site géré par l'INPI : https://formalites.entreprises.gouv.fr/	Déclaration des chambres d'hôtes à la mairie : formulaire CERFA 13566*03	Déclaration d'activité : - Cas 1 : activité exercée à titre habituel : inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) et demande d'immatriculation au CFE (Centre de Formalités des Entreprises) à la CCI - Cas 2 : activité agricole : immatriculation au CFE de la Chambre d'Agriculture - Cas 3 : activité habituelle déjà enregistrée au RCS : déclaration d'un nouvel établissement au CFE de la CCI ou de la Chambre d'Agriculture - Cas 4 : activité en complément d'une activité salariée : déclaration de début d'activité non salariée (formulaire PO) auprès du CFE de la CCI.
Tout changement concernant les informations fournies (ex : nom du propriétaire, période de location, capacité d'accueil, ..) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. De même, en cas de cessation d'activité, le propriétaire doit en informer la mairie.			

(1) La procédure de changement d'usage n'est à ce jour pas mise en place en Creuse ; il s'agit d'une mesure visant à lutter contre la tension en matière de logement (cf développement de locations touristiques via des plateformes en ligne au détriment du logement pour les habitants) dans certains territoires (notamment les grandes villes) et pour mieux identifier le parc d'hébergements locatifs.

Info + meublés de tourisme :

***La déclaration en mairie n'est pas nécessaire si le logement concerné constitue la résidence principale du propriétaire (qui doit donc l'occuper plus de 8 mois/an et ne pas la louer plus de 120 jours/an).**

***La durée maximum de location consécutive est de 90 jours.**



QUELLES OBLIGATIONS ENVERS LES CLIENTS ?

MEUBLÉ DE TOURISME	CHAMBRE D'HÔTES
- Envoi d'un contrat de location et d'un état descriptif du logement par mail ou courrier.	- Affichage des prix des chambres à l'extérieur et à l'intérieur (lieu de réception + derrière la porte des chambres) - Remise d'une note datée aux clients

• LA TABLE D'HOTES

De quoi parle-t-on ?

La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas proposée par un exploitant de chambres d'hôtes. Ce n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, dans la limite des 15 personnes maximum autorisées (attention : par exemple, si les chambres d'hôtes peuvent accueillir 8 personnes, la table d'hôtes sera limitée à cette capacité).

Le repas est pris à la table familiale et le menu est unique.

Obligations de l'exploitant :

- Informer les clients sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non par exemple)
- Respecter les règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles)
- Déclarer l'activité à la DDETSPP (service vétérinaire)
- Etre titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons => elle s'obtient en effectuant une déclaration préalable à la Préfecture au moins 15 jours avant de début de l'activité de table d'hôtes et en suivant une formation de 7 h pour obtenir le permis d'exploitation valable 10 ans – la vente de boissons sans alcool est libre.

Info + : un exploitant de chambres d'hôtes proposant également d'autres hébergements à la location (meublé de tourisme, camping, ..) ne pourra accueillir à la table d'hôtes que les clients des chambres d'hôtes ; sinon cela devient un restaurant qui sera alors soumis à une autre réglementation. (Voir fiche information "Activités de restauration et hébergement chez l'habitant").

• **A SAVOIR AUSSI :**

- Selon votre situation personnelle, vos services, vos revenus issus de la location, votre activité et la localisation de cette dernière, vous pouvez être soumis aux taxes suivantes : TVA, cotisations sociales, impôts sur le revenu (déclaration sous le régime BIC, réel ou micro BIC : CFE (cotisation foncière des entreprises), taxe d'habitation(1) et taxe foncière, contribution à l'audiovisuel public (déclaration 1 fois/an avant le 15 avril via le formulaire CERFA 3310A), SACEM et SPRE.

(1) Taxe d'habitation

L'exonération des locaux classés meublés de tourisme et des chambres d'hôtes situés en ZFRR (Zone France Ruralités Revitalisation), dont fait partie la Creuse, est accordée sur délibération des communes. Liste des communes de la Creuse ayant délibéré en ce sens : Ahun, Auzances, Bénévent l'Abbaye, Chard, Chéniers, Colondannes, le Grand Bourg, Jarnages, Roches, Royère de Vassivière, St Agnant de Versillat, St Chabrais, St Sulpice le Guérétois.

Pour bénéficier de cette exonération, il faut déposer chaque année (au plus tard le 31 décembre) une déclaration via le formulaire téléchargeable <https://www.impots.gouv.fr/formulaire/1205-gd-sd/taxe-dhabitation-demande-dexoneration-pour-meubles-de-tourisme-et-chambres-dh>

Source : <https://www.creuse.gouv.fr/Demarches/Particuliers#!/Particuliers/page/R11242>

INFO + : RÉGULATION ET FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME

La loi du 19 novembre 2024 (dite loi Le Meur) visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a été promulguée au Journal Officiel du 20/11/2024.

Synthèse des principales mesures :

1 – Le rapprochement des régimes fiscaux des locations de longue durée et des locations en meublés de tourisme et maintien d'une différenciation entre meublés classés et non classés afin de soutenir le classement :

Pour les revenus à percevoir en 2025 (à déclarer en 2026) :

- L'abattement dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme classés passe de 71 % à 50 %, avec un plafond abaissé à 77 700 euros.
- Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement passera de 50 % à 30 % avec un plafond à 15 000 euros.

Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025) :

Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50 0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023 1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ». Cela neutraliserait le régime passé « par erreur » fin 2023 que le gouvernement avait contourné via une note finalement annulée par le Conseil d'Etat.

On reste donc sur les règles appliquées avant soit :

- Pour les meublés classés, un abattement de 71% avec un plafond à 188700 euros par an
- Pour les meublés non classés, un abattement de 50% avec un plafond à 77700 euros par an

A noter également que les chambres d'hôtes sont également concernées par la réécriture de l'article 50 du Code général des impôts : elles passent à un abattement de 50% dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (pour les revenus à percevoir en 2025), contre 71% dans la limite de 188 700 euros actuellement (pour les revenus perçus en 2024)

2 – De nouvelles exigences en matière de rénovation énergétique et de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

- **Les nouveaux meublés de tourisme** (hors résidence principale) seront désormais soumis au même calendrier que les locations ordinaires. Il s'agit d'interdire les logements étiquetés G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) en 2025, puis F en 2028, et enfin E en 2034. Cela ne concerne que les meublés en France métropolitaine.
- **Pour toutes les locations saisonnières existantes** (hors résidence principale), l'obtention d'une éti-

quette énergétique au minimum classée D ne sera nécessaire qu'au 1er janvier 2034 afin de disposer d'un délai raisonnable pour réaliser les travaux de rénovation nécessaires.

3 – Une « boîte à outils » de contrôle et de régulation pour les maires au plus près des besoins de chaque territoire :

Depuis le 1er janvier 2025, les communes peuvent abaisser de 120 à 90 jours le nombre de jours maximal pendant lesquels une résidence principale peut être mise en location, sur délibération motivée. Elles peuvent également mettre en place des quotas de locations saisonnières ou encore créer des zones réservées uniquement aux résidences principales, dans les communes situées en zones tendues ou possédant plus de 20 % de résidences secondaires.

Une commune pourra prendre une délibération en ce sens, qui une fois prise, enclenchera son entrée en vigueur.

4 – Un enregistrement obligatoire de chaque meublé de tourisme :

- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme (qu'il s'agisse de sa résidence secondaire ou principale) procèdera préalablement en personne à une déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.

Chaque meublé se verra attribuer un numéro unique. Ce numéro unique et les pièces justificatives seront mis à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme. En Corse, ces données sont également transmises à la collectivité de Corse.

Un décret à venir définira les pièces justificatives et la procédure, et fixera l'entrée en vigueur au plus tard au 20 mai 2026.

- Les amendes administratives prononcées par la commune seront renforcées pour les loueurs se livrant à de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable, ou utilisant un faux numéro de déclaration.

- Une amende civile spécifique est, en outre, prévue pour les plateformes ne se conformant pas à l'injonction du maire de retirer les annonces dont les numéros de déclaration ont été suspendus.

5 – Une évolution des règles de copropriété :

- Les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme
- Les copropriétaires peuvent par un vote aux deux tiers, interdire dans les nouveaux règlements de copropriété la location d'un logement en tant que meublé touristique et non plus à l'unanimité comme c'était le cas précédemment.

En savoir plus : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

Précisions suite au vote de la loi de finances 2025 :

1/. Réforme du régime des plus-values immobilières réalisées par les Loueurs en Meubles Non Professionnels

Une réforme des plus-values s'applique aux cessions réalisées à compter du lendemain de la promulgation de la loi de finances, soit à partir du 15 février 2025.

En savoir plus : <https://droit-du-tourisme-chez-lhabitant.fr/87-reforme-des-plus-values-immobilieres-des-lmnp-par-la-loi-de-finances-pour-2025/>

2/. Application de la TVA aux locations de meublés de tourisme

Un amendement parlementaire adopté dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025 prévoyait l'application de la TVA au taux de 10 % aux locations des meublés de tourisme.

Cet amendement qui aurait généralisé l'application de la TVA au taux de 10% à l'ensemble des meublés de tourisme n'a pas été repris dans le cadre du dernier projet voté.

Il convient de rappeler que les locations de meublés de tourisme étaient d'ores et déjà soumises à la TVA à 10% si elles sont assorties de prestations de service transformant cette location saisonnière en une prestation de services relevant du secteur para-hôtelier :

- Une durée de location pour 30 nuits maximum.
- Comprenant la mise à disposition d'un bien meublé et au moins 3 des prestations suivantes :
 - Fourniture du petit-déjeuner
 - Fourniture du linge de maison
 - Nettoyage des locaux
 - Réception des clients (même non personnalisée)

Tous les détails en consultant l'Article 261 D du Code Général des Impôts et Bulletin Officiel des Impôts

Dans toutes les hypothèses, les loueurs en meublés ne sont cependant redevables de la TVA qu'au-delà du seuil de franchise en base de TVA de 91 900 € (seuil passant à 85 000 € à compter de 2025) en vertu de l'Article 293 B du Code Général des Impôts.

Sur l'ensemble de ces points, compte tenu de la technicité du sujet, il est recommandé de prendre l'attache du service des Finances Publiques compétent pour un conseil adapté à la chaque situation.

- Respect des réglementations : sécurité des piscines, escaliers, balcons, aires de jeux pour enfants, entretien de la chaudière et de la cheminée, règles d'hygiène pour le spa (sauna, jacuzzi, ..), assurance pour l'activité (responsabilité civile professionnelle), sécurisation de la connexion internet, fiche individuelle de police (pour les étrangers dont Union Européenne)

- Au-delà de 15 personnes, la structure devient un ERP (Etablissement Recevant du Public) soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité (voir fiche « réglementation ERP »).

Pour en savoir plus :

- Conditions de déclarations et obligations : www.service-public.fr
- Fiscalité : www.impots.gouv.fr

Vous pourrez aussi être amené à collecter la taxe de séjour si elle est mise en place sur votre communauté de communes. (1)

⁽¹⁾ Pays Dunois, Bénévent-Grand Bourg, Pays Sostranien, Creuse Confluence, Creuse Sud Ouest, Creuse Grand Sud, Marche et Combraille en Aquitaine, Haute Corrèze Communauté, Agglomération du Grand Guéret.

MISE À JOUR : AVRIL 2025

CONTACT

CREUSE TOURISME | 12 avenue Pierre Leroux | 23005 GUÉRET CEDEX
www.tourisme-creuse.com | 05 55 51 93 23 – Contact: Isabelle DUCHER
Site pro : www.pro.tourisme-creuse.com