

Les meublés de tourisme se définissent comme « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois »¹. Ils sont indifféremment une résidence principale ou secondaire et se situent en centre urbain, en zone rurale ou touristique.

La location de ce type d'hébergement répond à des règles strictes.

Qualification

Le meublé de tourisme est un hébergement pour des séjours de courte durée, sans être strictement réservé à un lieu de vacances, et à usage exclusif du locataire.

A titre d'exemple, les locations de chambre sans pièce d'eau privative chez l'habitant ne peuvent pas être qualifiées de meublé de tourisme.

Le classement « meublé de tourisme » n'est pas obligatoire pour permettre la location occasionnelle ou régulière de l'hébergement².

Durée

Toute personne offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme étant sa résidence principale ne peut le faire que dans la limite de 120 jours par an³. Au-delà, l'exploitation sera considérée comme un changement d'usage devant faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage selon les dispositions prévues à l'article L. 631-7 du CCH.

Obligations

La qualification de meublé de tourisme d'un hébergement proposé à la location contraint le propriétaire-bailleur à certaines obligations.

Ainsi, il faudra :

- faire une déclaration du meublé de tourisme auprès de la mairie⁴
- respecter les règles d'urbanisme et notamment la condition du changement d'usage⁵ le cas échéant, et les éventuelles dispositions du PLU
- répondre aux obligations de confort et d'habitabilité (dimension des pièces, composition du logement, sanitaires, etc.)⁶
- obtenir une autorisation de louer sauf pour les communes ayant instauré sur leur territoire une procédure d'enregistrement des meublés touristiques⁷ et s'inscrire au RCS.

Lorsque l'hébergement est la résidence principale du bailleur, il est possible de déroger à ces obligations sous certaines conditions⁸.

Point d'attention : depuis le 1^{er} juillet 2021, certaines communes peuvent soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme⁹.

Fiscalité

La location meublée constitue un revenu imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)¹⁰. Il est possible de bénéficier, sous condition, du régime du micro-BIC à abattement forfaitaire ou au régime réel¹¹.

!\ Conseil du notaire : en pratique

Le notaire devra attirer l'attention des clients sur les enjeux de la qualification de meublé de tourisme de l'hébergement proposé à la location. Il identifiera chaque situation quant aux différents régimes juridiques applicables.

Ainsi lors de l'achat d'un bien immobilier, le notaire apportera les conseils utiles aux clients pour la détermination de l'usage du bien, les conditions de sa détention et ses conséquences fiscales.

¹ Art. L. 324-1-1, I et D. 324-1 du Code du tourisme

² Art. L. 324-1-1, II du Code du tourisme

³ Art. L. 324-1-1 du Code du tourisme

⁴ Art. L. 324-1-1, II du Code du tourisme

⁵ Obligatoire de plein droit pour les communes de plus de 200 000 habitantes et celles des départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne (art. L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation - CCH)

⁶ Décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

⁷ Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique

⁸ Art. L. 631-7-1 A du CCH et décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

⁹ Décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme

¹⁰ Art. 35, I, 5^o bis du CGI

¹¹ Art. 50-0 du CGI