

La réglementation applicable aux meublés de tourisme

L'article [D. 324-1 du Code du tourisme](#) définit les meublés de tourisme comme étant :

« 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 ».

La présente fiche n'est pas exhaustive de l'ensemble de règles applicables aux meublés de tourisme. Elle est à jour de la loi portant n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et du décret n°2015-702 du 19 juin 2015 modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

1 – Déclaration en mairie

Depuis la [loi n°2012-387 du 22 mars 2012](#) relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, l'article [L. 324-1-1](#) du Code du tourisme prévoit que des personnes offrant à la location des meublés de tourisme doivent en faire préalablement la déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé le meublé, **que celui-ci soit classé ou non**.

La loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014 insère une exception à l'exigence de déclaration préalable lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de [l'article 2](#) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire « *le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure [...]* ». C'est donc effectivement dans le cas où le loueur loue son propre domicile que ce dernier sera exempté de déclaration en mairie.

La modification concernant l'absence de déclaration préalable en mairie pour le loueur qui loue sa résidence principale n'entraîne aucune conséquence quant à l'assujettissement à la taxe de séjour ou à la taxe de séjour forfaitaire (cf. fiche juridique dédiée *Taxe de séjour*).

Cette déclaration se fait par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception à l'aide du formulaire *cerfa* n°14004*02 qui renseigne l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement du meublé.

De même, tout changement concernant ces éléments doivent être déclarés en mairie.

Ainsi, la mairie tient une liste des meublés de tourisme (classés ou non) de la commune à la disposition de tous.

A défaut d'une telle déclaration, le loueur est puni d'une amende de 450 € (contravention de la troisième classe).

2 – Autorisations

Le loueur doit s'assurer d'un certain nombre d'autorisations, notamment :

- il doit s'assurer que le règlement de copropriété n'interdit pas l'exploitation d'un meublé touristique ;

- s'il est locataire, il doit impérativement obtenir l'accord écrit de son bailleur avant de sous-louer son logement ;
- il doit vérifier que son assurance habitation couvre son activité de location ;
- il doit s'assurer des autorisations de changement d'usage et de changement de destination.

2.1 Autorisation de changement d'usage

Les règles ci-après s'appliquent aux communes de plus de 200.000 habitants et aux communes des départements Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne.

La loi ALUR vient confirmer la jurisprudence au terme de laquelle la location d'un local meublé **destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens de l'article L. 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).**

Une autorisation est donc nécessaire, excepté lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) (alinéa 5 de l'article L. 631-7-1 A du CCH créé par la loi ALUR).

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage réservé aux personnes physiques (article [L. 631-7-1 A](#) du CCH).

L'absence d'autorisation est passible d'une amende de 25 000€ et d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000€ par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés jusqu'à régularisation (article L. 651-2 du CCH).

2.2 Autorisation de changement de destination

La loi ALUR confirme la jurisprudence au terme de laquelle ce changement d'usage constitue un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la loi insère une exception selon laquelle l'autorisation temporaire de changement d'usage n'entraîne pas de changement de destination (alinéa 4 de l'article L. 631-7-1A du CCH).

3 – Déclarations et autorisations : obligation a la charge de tiers (office de tourisme, centrale de réservation,...)

La loi ALUR a créé un nouvel article [L. 324-2-1](#) du Code de tourisme au terme duquel :

« Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article [L. 324-1-1](#) du présent code et aux [articles L. 631-7 et suivants](#) du code de la construction et de l'habitation [autorisation de changement d'usage, de changement de destination, cf. supra paragraphe II] informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations ».

L'Office de tourisme doit donc informer le loueur de ses obligations et obtenir sa déclaration sur l'honneur préalablement à la location du bien.

4 – Contrat de location

La location de meublés de tourisme est notamment régie par le droit commun des contrats de louage des choses (articles 1709 et suivants du Code civil), par le Code du tourisme, le cas échéant par le Code de la consommation.

4.1 Contenu du contrat

Le contenu du contrat n'est pas libre. Il doit être écrit et comporter un certain nombre de clauses, notamment **le prix** (loyer + frais accessoires) et un **descriptif détaillé du logement et des équipements fournis** ([article L. 324-2 du Code du tourisme](#)).

En effet, le bailleur engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de bonne foi s'il a sciemment décrit une situation qui n'existe pas réellement. **Une liste détaillée des biens devra être annexée au bail et valoir inventaire.**

4.2 Conclusion du contrat

Préalablement à la signature du contrat, le loueur a l'obligation de remettre au preneur les coordonnées du propriétaire et de l'agence et un descriptif très complet des lieux loués (y compris sa situation géographique et son prix), que le meublé soit classé ou non¹.

En cas de déconvenue, le locataire peut écrire à la DD(CS)PP du département².

¹ cf. arrêté du 16 mai 1967 comportant en annexe notamment un état descriptif type très complet, B.O.S.P. du 16 mai 1967 disponible sur le site : <http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/location-saisonniere-se-loger-en-voyage>
Fiche Juridique n° 22 – Mise à jour Décembre 2015

Le contrat n'est considéré comme conclu que lorsque le bailleur confirme la bonne réception du contrat signé et la réservation de l'unité d'hébergement pour la période souhaitée.

Le cas échéant, il convient de veiller aux règles sur la fourniture de prestations de services à distance ou hors établissement (articles [L. 121-16 et suivants](#) du Code de la consommation) ou aux règles régissant le commerce électronique issues de la loi n°[2004-575](#) du 21 juin 2004.

Le bailleur peut demander le versement **d'arrhes ou d'acompte**, le solde du prix ne pouvant être perçu qu'un mois au plus tôt avant l'arrivée du client.

Nota : les versements accompagnant une réservation ne peuvent intervenir plus de six (6) mois avant la remise des clés ni excéder 25% du montant total du loyer.

Le contrat peut également prévoir un **dépôt de garantie** pour prévenir d'éventuelles dégradations qui viendraient à être constatées au terme de la location. Le contrat doit donc indiquer :

- le montant du dépôt de garantie,
- son mode de versement,
- son mode de restitution/remboursement,
- et la date limite de restitution/remboursement si tout est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Nota : le délai est aussi limité si des réparations sont à effectuer.

Le contrat doit être **le plus précis possible** : la **date**, c'est-à-dire le jour et l'heure limite d'entrée et de départ du locataire ainsi que les modalités des **états des lieux** d'entrée et de sortie³, le montant des **charges** et les modalités d'**assurance** doivent y apparaître.

Nota : Le loueur s'engage à louer le meublé à la journée, à la semaine ou au mois pour une **durée n'excédant pas 12 semaines consécutives à un même locataire**.

Il convient de veiller à l'insertion et la rédaction de certaines clauses (possibilité ou interdiction pour le locataire de sous-louer,...).

Un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au contrat de location (article [L. 125-5](#) du code de l'environnement ; Réponse ministérielle BASCOU, JOAN 15 mai 2007, Question écrite n°[115262](#)).

Le cas échéant,

- le locataire sera informé de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances
- la fiche récapitulative du dossier technique amiante sera jointe et l'occupant sera informé de l'existence et des modalités de consultation du « *dossier technique amiante* » et, le cas échéant, du « *dossier amiante — parties privatives* » ;
- le constat de risque d'exposition au plomb sera joint.

La loi du 22 mars 2012 a modifié l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 qui **permet désormais aux loueurs de meublés de tourisme d'interdire la détention d'un animal dans les locaux loués**.

4.3 Sécurité

Le bailleur doit offrir un immeuble conforme aux règles de sécurité (prévention contre la noyade, détecteur de fumée...) et aux normes de logement décent.

Les meublés de tourisme doivent être exempts d'odeurs spécifiques permanentes et doivent être situés hors des zones de nuisance résultant des installations classées, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, par exemple.⁴

Le logement doit être meublé. Le décret n°[2015-981](#) du 31 juillet 2015 a fixé la liste des éléments de mobilier minimum lorsque le logement est loué à titre de résidence principale. Toutefois, cette liste constitue une source d'inspiration à laquelle pourraient se référer les tribunaux en cas de litige.

Le bailleur doit s'assurer du respect, le cas échéant, des obligations relatives aux établissements recevant du public (ERP).

² Direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP).

³ Il est conseillé d'établir un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie.

⁴ Arrêté du 8 janvier 1993 modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976 instituant la répartition catégorielle des meublés de tourisme et des gîtes de France
Fiche Juridique n° 22 – Mise à jour Décembre 2015

4.4 Déclaration d'accueil d'étrangers

Les mentions devant figurer sur la fiche de police que le loueur doit faire remplir ont été complétées par le décret du 18 août 2015 (décret n°2015-1002) ; un modèle fixé par arrêté doit être utilisé (article [R. 611-42](#) du CESEDA en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2015).

Le modèle est mentionné dans l'Arrêté du [1er octobre 2015](#) pris en application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

4.5 Publicité et enseigne

Concernant la publicité, les enseignes ou pré-enseignes (indiquant la proximité du meublé), elles ne peuvent être apposées que dans le respect des règles relatives à la protection du cadre de vie (articles [L. 581-1 et suivants](#) et [R. 581-1 et suivants](#) du Code de l'environnement).

L'exploitant doit utiliser une signalisation à l'aide de panneaux commercialisés par les directions départementales et régionales compétentes.

4.6 Note / Facturation

Même si le loueur n'est pas un professionnel, une note, en double exemplaire, et dont l'original sera remis au client, doit être établie en faisant figurer certaines mentions (arrêté du 8 juin 1967 complété le 8 septembre 2015).

Le cas échéant, une facture sera délivrée en sus.

5 – Classement

La procédure de classement est une procédure déclarative à l'initiative du bailleur. Il s'agit d'une **démarche volontaire qui ne revêt pas de caractère obligatoire**.

Les meublés de tourisme sont classés en cinq catégories de 1 à 5 étoiles selon les **critères fixés par Atout France et homologués par l'arrêté du 2 août 2010** (modifié par arrêté du 7 mai 2012).

La grille de classement comprend 112 critères répartis en trois chapitres : équipements et aménagements, services aux clients, accessibilité et développement durable.

A chaque critère correspond un nombre de points. Un nombre minimal de points doit être obtenu selon la catégorie.

Pour obtenir le classement, le loueur doit adresser sa demande à l'un des organismes suivants, dont la liste est fournie par Atout France :

- un organisme évaluateur accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ;
- un organisme qui, à la date du 22 juillet 2009, était agréé par le préfet (convention d'agrément) ou par le ministre chargé du tourisme (convention avec le ministre)⁵.

Une fois la visite effectuée, l'organisme dispose d'un délai d'un mois pour remettre au loueur ou à son mandataire un **certificat de visite** qui comprend :

- un **rapport de contrôle** attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée (*cf. annexe 1 de l'arrêté du 7 mai 2012*) ;
- la **grille de contrôle** renseignée par l'organisme évaluateur (*cf. annexe 2 de l'arrêté du 7 mai 2012*) ;
- une **proposition de décision de classement** pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle (*cf. annexe 3 de l'arrêté du 7 mai 2012*).

Le loueur a ensuite 15 jours, à compter de la réception du certificat de visite, pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai, la décision de classement est valable pour **une durée de cinq ans**.

Si le meublé n'est pas conforme à son classement, le cas échéant, le locataire peut saisir la DDPP ou DDCSPP pour pratique commerciale trompeuse (article [L. 121-1](#) du Code de la consommation).

Nota : La loi avait permis au propriétaire de meublés de tourisme de continuer à bénéficier de leur classement antérieur à la réforme de 2009 jusqu'à la fin de la période de validité de classement. Or, la durée de validité du classement des meublés de tourisme étant déjà limitée à cinq ans avant l'intervention de la loi du 22 juillet 2009, tous les propriétaires de meublés de tourisme ne peuvent être désormais classés que selon les dispositions issues de la loi de 2009.

Le classement du meublé peut être signalé par un panneau établi selon le modèle fixé par Atout France et homologué par [arrêté ministériel du 22 décembre 2010](#).

Le loueur de meublé **doit afficher, de manière visible** à l'intérieur du meublé de tourisme, la décision de classement (article D. 324-6 du Code du tourisme).

⁵ Le coût de la visite est à la charge des exploitants. Les tarifs pratiqués sont libres.

Le préfet peut prononcer la radiation de la liste des meublés de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations (article [R. 324-7](#) du Code du tourisme). Cette radiation ne pourra pas être prononcée sans que l'exploitant ait été préalablement avisé et invité à se faire entendre personnellement ou par son mandataire ([article R. 324-8 du Code du tourisme](#)).

6 – Diffusion de la liste des meublés de tourisme par un Office de Tourisme

L'Office de Tourisme, en tant que service public, qui diffuse à titre gratuit la liste des hébergements disponibles dans sa zone géographique d'intervention, est tenu de mentionner tous les hébergements, qu'ils soient classés ou non classés, en vertu du principe d'égalité des usagers.

Il pourrait, semble-t-il, limiter la publication aux seuls meublés de tourisme, auquel cas tous les meublés de tourisme doivent être mentionnés.

Nota : Toute annonce relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique doit comporter l'étiquette énergétique (articles [R 134-1](#) et [*R 134-5-1](#) et suivants du CCH). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « *bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an* » (article R. 134-1 du CCH).

Si un Office de tourisme, **d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire**, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à **la vente de listes ou de fichiers** relatifs à **la location ou sous-location en meublé** (article 1^{er} (7°), loi 70-9), **il est assujéti à loi Hoguet** (*cf.* ci-après).

7 – Loi Hoguet

Les dispositions de la loi dite loi « Hoguet » (loi n°70-9 du 2 janvier 1970) s'appliquent aux personnes physiques ou **morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire**, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à certaines opérations énumérées à l'article 1^{er} de cette loi, parmi lesquelles :

- l'achat, la vente, **la recherche, l'échange, la location** ou sous-location, **saisonnaire ou non, en nu ou en meublé** d'immeubles bâtis ou non bâtis (1°) ;
- **la gestion immobilière** (6°) ;
- **à l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers** relatifs à l'achat, la vente, **la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis**, ou à la vente de fonds de commerce (7°) ;
- la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les [articles L. 121-60 et suivants](#) du code de la consommation (8°).

Ainsi, un Office de tourisme ayant une activité de centrale de réservation, de gestion immobilière, de location, de marchands de listes est soumis à la loi Hoguet.

L'assujettissement à la loi Hoguet implique le respect d'un certain nombre d'obligations, pouvant être sanctionnées (sanctions disciplinaires, administratives et/ou pénales).

7.1 Déclaration préalable d'activité

Une déclaration préalable d'activité doit être effectuée, même si l'Office de tourisme est dispensé de carte professionnelle (voir ci-dessous).

Cette déclaration doit être effectuée pour chaque bureau implanté par l'Office de tourisme par le directeur dudit bureau, sous peine de sanction pénale (articles 3 et 14, loi n°70-9 ; article 8, décret n°72-678).

7.2 Carte professionnelle

Se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire à des opérations visées à l'article 1^{er} de la loi Hoguet sans être titulaire de la carte professionnelle est lourdement sanctionné (articles 14 et 18, loi n°70-9 ; articles 131-38 et 131-39 du Code pénal).

La carte professionnelle est, désormais délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (ou le président de la CCI départementale d'Ile-de-France) sous réserve de respecter les conditions fixées par le [décret n°72-678 du 20 juillet 1978](#).

7.2.1 Conditions de délivrance de la carte professionnelle

La demande de carte doit être faite via un modèle prévu par arrêté et contenir un certain nombre de documents et justificatifs. Elle est payante. Elle doit être déposée contre décharge ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique et être accompagnée du paiement.

La carte professionnelle ne peut être délivrée qu'aux personnes répondant à certaines conditions.

7.2.1.1 Aptitude professionnelle

L'aptitude professionnelle requise par la personne physique ou le **représentant légal ou statutaire de la personne morale** pour obtenir la carte professionnelle est justifiée par l'obtention de l'un des diplômes ou titres suivants ([article 11](#)) :

- délivré par l'État ou au nom de l'Etat, d'un niveau supérieur ou égal à **3 années d'études supérieures après le baccalauréat** et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;
- inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau II⁶) ;
- brevet de technicien supérieur (BTS) professions immobilières ;
- de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation.

L'aptitude professionnelle exigée peut aussi être justifiée par **deux conditions cumulatives** ([article 12](#)) ;

- **être titulaire d'un baccalauréat ou d'un diplôme ou d'un titre** inscrit au répertoire national des certifications professionnelles **d'un niveau équivalent** (niveau IV⁷) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;
- **avoir occupé pendant 3 ans au moins** (à temps complet ou de l'équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel, de manière continue ou non) **un emploi subordonné⁸** se rattachant à une activité mentionnée à [l'article 1^{er} de la loi n° 70-9](#) et correspondant à la mention demandée.

Justifie encore l'aptitude professionnelle requise pour l'obtention de la carte professionnelle **l'exercice pendant 10 ans au moins** (à temps partiel ou à temps complet, de manière continue ou non) **d'un emploi subordonné** se rattachant à une activité mentionnée à [l'article 1^{er} de la loi n° 70-9](#) et correspondant à la mention demandée. Cette durée est réduite à 4 ans s'il s'agit d'un emploi de cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A⁹ ou de niveau équivalent ([article 14](#)).

[L'article 16 du décret de 1972](#) dispose enfin que les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise, tels que les gérants mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, ont à justifier de leur aptitude professionnelle dans les mêmes conditions mais avec un temps d'activité réduit de moitié.

Le non-respect de cette disposition relative à l'aptitude professionnelle est puni d'une peine de prison et d'amende ([article 14, loi n°70-9](#)).

Selon notre compréhension, les personnes immatriculées auprès d'Atout France et qui ne sont pas dispensées de la carte professionnelle, pour l'exercice des activités de location de meublés saisonniers à usage touristique, sont dispensées des justifications prévues au chapitre II (aptitude professionnelle) ([article 95-1, décret n°72-678](#)).

7.2.1.2 Garantie financière

La garantie financière doit permettre le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectés à ce dernier.

Elle résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à [l'article 518-1 du Code monétaire et financier](#). Elle peut aussi résulter de la consignation déposée à un compte ouvert de la caisse des dépôts et consignation ([article 23, décret n° 72-678](#)).

La loi du 24 mars 2014 a imposé des conditions aux garants financiers pour être habilités à délivrer la garantie financière. Ces modifications ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014.

Le montant de la garantie est :

- au moins égal au **montant maximal des fonds que le titulaire de la carte envisage de détenir, avec un minimum de 110 000 €** ([article 30, décret n°72-678](#)) ;
- **exceptionnellement, au moins égal à 30 000 €** pour les 2 premières années d'exercice sauf quand l'un des représentants légaux ou statutaires a déjà été soumis à la loi de 1970 ([article 32, décret n°72-678](#)).

Le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter de versements et remises que dans la limite du montant de la garantie accordée.

⁶ Personnel occupant des emplois exigeant normalement une formation d'un niveau comparable à celui de la licence ou de la maîtrise. A ce niveau, l'exercice d'une activité professionnelle salariée ou indépendante implique la maîtrise des fondements scientifiques de la profession, conduisant généralement à l'autonomie dans l'exercice de cette activité (Nomenclatures des niveaux de formation).

⁷ Personnel occupant des emplois de maîtrise ou d'ouvrier hautement qualifié et pouvant attester d'un niveau de formation équivalent à celui du brevet professionnel (BP), du brevet de technicien (BT), du baccalauréat professionnel ou du baccalauréat technologique. Une qualification de niveau IV concerne principalement un travail technique qui peut être exécuté de façon autonome et/ou comporter des responsabilités d'encadrement (maîtrise) et de coordination.

⁸ C'est-à-dire salarié, ce qui exclut l'expérience acquise par les négociateurs non-salariés.

⁹ La catégorie A correspond à des fonctions de conception, de direction et d'encadrement (attaché d'administration, ingénieur, etc.), ainsi qu'aux emplois de l'enseignement.

A noter que la loi ALUR a exclu les sommes représentatives d'honoraires ou de rémunérations des professionnels soumis à la loi Hoguet de celles qui doivent obligatoirement figurer sur les registres (article 5, loi n°70-9).

Nota : la garantie financière souscrite sur le fondement de la loi Hoguet par les Offices de tourisme titulaires d'une carte professionnelle et réalisant à titre accessoire des opérations visées à l'article L. 211-1 du Code de tourisme et dispensés à ce titre d'une immatriculation auprès d'Atout France est distincte de la garantie financière spécifique qu'ils doivent souscrire pour les opérations visées à l'article [L. 211-1](#) du Code de tourisme (articles 48-1 et suivants, décret n°72-678 ; article [L. 211-3.f](#) du Code du tourisme).

Les opérations relevant de la loi de 1970 et celles relevant du Code du tourisme ne peuvent être placées que sous un seul **mode** de garantie.

7.2.1.3 Assurance responsabilité civile et professionnelle

Le contrat d'assurance couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle que l'Office peut encourir en raison de son activité.

Le contrat doit couvrir l'Office de tourisme et chacun de ses bureaux (article 49, décret n°72-678).

7.2.1.4 Incapacité ou interdiction

La personne physique ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale ne doivent pas être frappés d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies aux titres II et II bis de la loi n°70-9.

Le directeur de l'Office de tourisme et le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique ne doivent pas être frappés d'une des incapacités définies au titre II de la loi n°70-9.

Le non-respect de cette disposition est puni d'une peine de prison et d'amende (articles 14 et 15, loi n°70-9) et entraîne d'autres interdictions¹⁰.

7.2.1.5 Obligation de formation continue

La personne physique ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale ainsi que le directeur de l'Office de tourisme et le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique sont soumis à une obligation de formation continue (créée par la loi ALUR) **et à laquelle il doit être justifié pour le renouvellement de la carte professionnelle** (article [3-1](#), loi n°70-9).

7.2.2 Obtention de la carte

7.2.2.1 Activités visées par la carte professionnelle

La carte professionnelle comporte certaines mentions.

Notamment, elle porte la mention selon le type d'activités énumérées à l'article 1^{er} de la loi n°70-9, telle que :

- " *Marchand de listes* ", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 7^o du même article ;
- " *Prestations touristiques* " lorsque le titulaire d'une carte entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du Code du tourisme.

La mention " *Marchand de listes* " est exclusive des autres mentions relatives au type d'activités. Si l'Office de tourisme titulaire de la carte portant cette mention exerce les autres activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n°70-9, **il doit être détenteur d'une autre carte portant la ou les mentions correspondantes** (sauf dispense, le cas échéant, cf. infra « *dispense de carte professionnelle* »).

Les Offices de tourisme titulaires de la carte portant la mention « *transactions sur immeubles et fonds de commerce* » (cas d'exercice des activités mentionnées aux 1^o à 5^o et 8^o de l'article 1^{er} de la loi du 2 janvier 1970) ne sont pas autorisés recevoir à ce titre, même occasionnellement, des versements ou remises telles que **notamment loyers, cautionnements, toutes sommes dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui, à l'occasion de la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles (articles 54 et 64, décret n°72-678).**

Dans ce cas, l'Office de tourisme doit être titulaire de la carte portant mention « *gestion immobilière* ».

7.2.2.2 Durée de validité de la carte réduite à 3 ans

La durée de validité de la carte professionnelle est passée de 10 ans à 3 ans (article 80, décret n°72-678). En cas de renouvellement, sa durée reste de trois ans.

¹⁰ A titre d'exemple, cf. article L. 241-3.11^o du CCH.

Les cartes délivrées avant le 1^{er} juillet 2015 conservent leur validité soit, pour celles qui ont été délivrées avant le 1^{er} juillet 2008, jusqu'à leur date d'expiration, soit, pour celles qui ont été délivrées à partir du 1^{er} juillet 2008, pendant une durée de trois ans à compter du 1^{er} juillet 2015 (article 18, décret n°2015-702).

Désormais, la demande de renouvellement doit être déposée contre décharge ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique. Elle doit être **présentée** deux mois avant la date d'expiration de la carte (article 80, décret n°72-678).

Nota : A notre sens, le terme « présentée » indique que le délai de deux mois doit être apprécié en tenant compte de la date de réception de la demande et non de la date d'envoi de la demande de renouvellement

7.2.2.3 Mentions obligatoires

L'Office de tourisme titulaire de la carte professionnelle doit apposer certaines mentions sur tous documents, contrats et correspondances à usage professionnel, dans les lieux où est reçue la clientèle et le cas échéant, toute publicité commerciale, vitrine ou panneau publicitaire extérieur (articles 92, 93 et 94, décret n°72-678).

7.2.2.4 Attestation des personnes habilitées

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle (autre que le directeur) à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier doit justifier de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation visée par l'autorité compétente (chambre de commerce et d'industrie territoriale ou chambre départementale d'Ile-de-France) et délivrée par le titulaire de la carte professionnelle (article 9, décret n°72-678).

Le non-respect de cette disposition est puni d'une peine de prison et d'amende (article 14, loi n°70-9).

Cette personne habilitée doit justifier d'une compétence professionnelle (article 3, loi n°70-9), ne pas être frappée d'une des incapacités définies au titre II et respecter l'obligation de formation continue (articles 3-1 et 4, loi n°70-9).

7.2.3 Dispense de la carte professionnelle

Les **Offices de tourisme immatriculés au registre d'immatriculation des agents de voyage et autres opérateurs de la vente de voyages et de séjours** (article L. 211-18 du Code du tourisme) qui ont une **activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique**, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de cette loi Hoguet **lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale** (article 8, loi n°70-9).

Dans cette hypothèse, **l'Office de tourisme est dispensé de la carte professionnelle, mais n'est pas dispensé du respect des obligations relatives à la loi Hoguet : l'exercice de cette activité reste soumise à la loi Hoguet et aux textes pris pour son application.**

A noter qu'ils doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, une garantie financière et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'ils encourent en raison de cette activité (article 8, loi n°70-9).

A notre sens, le directeur de l'Office de tourisme et le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique, doivent satisfaire à la condition d'aptitude professionnelle susvisée et ne doivent pas être frappés d'une des incapacités définies au titre II de la loi n°70-9.

A notre sens, même dispensé de la carte professionnelle, le représentant légal ou statutaire de l'Office de tourisme ne doit pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies aux titres II et II bis de la loi n°70-9.

La personne physique ou les représentants légaux ou statutaires de la personne morale ainsi que le directeur de l'Office de tourisme et le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique sont aussi soumis à une obligation de formation continue.

7.3 De quelques obligations des personnes assujetties à la loi Hoguet

Ne sont mentionnées ci-après que quelques unes des nombreuses obligations imposées aux personnes assujetties à la loi Hoguet.

7.3.1 Respect de la déontologie, discipline et obligation de confidentialité

La loi ALUR a créé le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) ayant pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence.

Les personnes physiques ou les représentants légaux ou statutaires des personnes morales sont assujettis à un Code de déontologie. Le manquement à ces dispositions expose ces personnes à des poursuites disciplinaires. Les sanctions peuvent aller jusqu'à l'interdiction définitive d'exercer (articles 13-1, 13-4 13-8, loi n°70-9).

Le Code de déontologie figure en annexe du décret du 28 août 2015 (décret n°2015-1090). Parmi les obligations du Code de déontologie figurent, notamment ;

- le respect des dispositions de la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (article 3) ;
- l'exercice de la profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité (article 2) ;
- l'étendue des pouvoirs des directeurs d'Offices de tourisme ou de bureaux ou des personnes habilitées doit être précisée avec clarté et exhaustivité dans l'acte nommant ces directeurs ou dans l'attestation d'habilitation (article 5) ;
- des obligations concernant la transparence (article 6), la confidentialité (article 7), les conflits d'intérêts (article 9), la confraternité (article 10).

Nota : ce Code de la déontologie ne remplace par les dispositions déontologiques existantes disséminées dans différents textes.

Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par ce Code de déontologie ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités ou, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, par un de ses représentants légaux et statutaires, l'expose à des poursuites disciplinaires (article 13-4, loi n°70-9).

La loi du 6 août 2015 insère également une obligation de confidentialité (article 13-3, loi n°70-9).

7.3.2 Contrôles

Une nouvelle autorité de sanction est créée : la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, compétente pour connaître de l'action disciplinaire (article 13-5, loi n°70-9). Elle peut prononcer des sanctions allant jusqu'à l'interdiction définitive d'exercer et fait publier ses décisions dans les journaux.

La loi ALUR confirme que les personnes soumises à la loi Hoguet sont soumises aux contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation DGCCRF (article 8-3, loi n°70-9).

Les pouvoirs de la DGCCRF ont été élargis (notamment par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation).

Les sanctions de la DGCCRF peuvent se cumuler avec des sanctions pénales et ses décisions peuvent être publiées par voie de presse (L. 141-1-2.V et VI et R. 141-6.II du Code de la consommation).

7.3.3 Transparence de la publicité

Toute personnes assujettie à la loi Hoguet effectuant une publicité relative aux opérations prévues au 1^o de l'article 1^{er} de cette loi doit mentionner, sur cette publicité, quel qu'en soit le support, le montant toute taxes comprises de ses honoraires lorsqu'ils sont à la charge du locataire. Cette disposition s'applique aux contrats conclus à compter du 27 mars 2014 (article 6-1, loi n°70-9).

7.3.4 Conflits d'intérêts

Lorsqu'une personne assujettie à la loi Hoguet propose à ses clients les services d'une entreprise, elle est tenue de les informer, dans des conditions définies par décret et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ou leurs représentants légaux et statutaires ont ou que le directeur de l'Office de tourisme ou le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique ou les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise (article 4-1, loi n°70-9 ; article 95-2, décret n°72-678).

Le directeur de l'Office de tourisme et le directeur du bureau chargé notamment de l'information touristique et les personnes habilitées sont tenues d'informer l'Office de tourisme des liens susmentionnés qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont l'Office de tourisme propose les services à ses clients.

L'absence de délivrance d'information aux clients est sanctionnée par une peine de prison et d'amende (article 14.d, loi n°70-9).

7.3.5 Conventions

Une convention conclue par l'Office de tourisme relative aux opérations mentionnées aux 1^o à 6^o de l'article 1^{er} de la loi Hoguet doit être rédigée par écrit et contenir un certain nombre de mentions obligatoires, dont la liste a été complétée par la loi ALUR, et qui ont été précisées par décret (loi n°70-9, décret n°72-678).

La loi ALUR a, en outre, prévu des mentions spécifiques dans la convention conclue entre l'Office de tourisme et le mandant n'agissant pas dans le cadre de ses activités professionnelles (articles 6 et 7, loi n°70-9).

7.3.6 Co-responsabilité avec le bailleur

Est sanctionné par une amende administrative, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, **le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1^o de ce même article, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité pris en application des [articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-26-1](#) ou [L. 1331-28](#) du Code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des [articles L. 511-1 et suivants](#) du CCH** (article 17-1, loi n°70-9).

8 – Quelques règles fiscales applicables aux meublés de tourisme

Ne sont précisées que certaines des règles et exonérations spécifiques aux meublés de tourisme. Nous vous informons que des modifications sont à prévoir (seuils) en 2016 compte tenu de l'application différée de la loi n°2004-626 du 18 juin 2004 et, le cas échéant, de l'adoption de la loi de finances pour 2016.

8.1 Cotisation foncière des entreprises (CFE)

D'après l'article [1459.3°](#) du Code général des impôts, sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre :

- a) Les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à titre de gîte rural classé comme gîte de France et qui ne constitue pas l'habitation principale ou secondaire du locataire¹¹ ;
- b) Les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à [l'article L. 324-1](#) du code de tourisme, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle ;
- c) Les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° du présent article ainsi qu'aux a et b ci-dessus, qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

Les délibérations sont prises dans les conditions prévues à [l'article 1639 A bis](#) et portent sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ou groupement ; **elles peuvent concerner une ou plusieurs des catégories de personnes énumérées ci-dessus.**

⇒ Le meublé de tourisme sera exonéré de CFE sur le fondement de l'article 1459, 3° du CGI si :

- les locaux sont **compris dans l'habitation personnelle** du loueur en meublé,
- et il n'y a **pas de délibération contraire** de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre,
- et ce, que le meublé de tourisme soit classé ou non ([BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20130506 §170](#)).

A noter que la commune ou l'EPCI précité peut décider de retirer l'exonération et donc d'imposer les personnes qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle sans être qualifiés de meublés de tourisme classés tout en maintenant l'exonération des meublés de tourisme classés, et vice-versa. En effet, il s'agit de deux catégories distinctes.

En cas de déclassement du meublé de tourisme (et si une délibération de l'EPCI a supprimé l'exonération pour les autres types locaux), la CFE doit être établie à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les faits qui ont motivé le déclassement se sont produits.

S'agissant de la CFE, *il convient d'entendre [par habitation personnelle] tout logement que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou de résidence secondaire en dehors des périodes de location* » ([BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20130506 §100](#)).

8.2 Taxe d'habitation

Le meublé de tourisme sera exonéré de taxe d'habitation sur le fondement de l'article 1407 du Code général des impôts (CGI) dans deux cas :

- ① - il est classé au sens de l'article D. 324-2 du Code du tourisme
 - il est situé dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du CGI
 - **et il est situé dans une commune qui a pris une délibération de portée générale dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis** exonérant les locaux mis en location en qualité de **meublé de tourisme classés** au sens de l'article D. 324-2 du Code du tourisme ([BOI-IF-TH-10-40-20-20120912](#)).

La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante et doit être régulièrement notifiée.

Lorsque la délibération a été régulièrement adoptée, l'exonération **prend effet à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit**, sous réserve que les locaux remplissent à cette même date les conditions pour être exonérés.

Les redevables susceptibles de bénéficier de l'exonération doivent déposer, auprès du service des impôts des particuliers du lieu de situation des immeubles, **avant le 1^{er} janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable**, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration mentionnant la liste des biens passibles de taxe d'habitation qui répondent aux conditions mentionnées au [BOI-IF-TH-10-40-20-20120912](#), §I.

Il appartient aux redevables de mentionner, sous leur propre responsabilité, les immeubles ou parties d'immeubles entrant dans le champ de l'exonération en indiquant les surfaces correspondantes. **Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.**

¹¹ Article [322 FA de l'annexe III](#) au CGI
Fiche Juridique n° 22 – Mise à jour Décembre 2015

Nota : L'exonération ne concerne que la superficie effectivement affectée au meublé de tourisme et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ainsi, ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique ([BOI-IF-TH-10-40-20-20120912](#), §340).

② - les locaux sont passibles de la CFE,

- ils ne font pas partie de l'habitation personnelle du contribuable,

- et le redevable ne peut pas être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CE 2 juillet 2014, [requête n°369073](#)).

Un loueur de meublé de tourisme ne sera pas exonéré de taxe d'habitation s'il l'occupe ou le fait occuper gracieusement une partie de l'année, le critère de « *disposition* » n'impliquant pas une occupation effective ([BOI-IF-TH-10-20-10-20120912 §130](#)).

Nous attirons votre attention sur la définition de l'habitation personnelle au sens fiscal.

L'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire ou si le redevable peut être regardé, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.

L'exonération de taxe d'habitation « *n'est applicable que si les locaux imposés à la cotisation foncière des entreprises ne font pas partie intégrante de l'habitation personnelle du contribuable. Il en est ainsi lorsque les locaux en cause sont distincts et possèdent, par exemple, une entrée séparée* » ([BOI-IF-TH-10-40-10-20120912](#), §40).

8.3 Double exonération de CFE et de TH

Les meublés de tourisme sont exonérés à la fois de CFE et de taxe d'habitation s'ils répondent à toutes les conditions cumulatives suivantes :

- il s'agit d'un meublé de tourisme classé au sens de l'article L. 324-1 du Code du tourisme,
- il fait partie de l'habitation personnelle du contribuable,
- la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre n'a pas pris de délibération contraire (à l'exonération de la CFE),
- les locaux sont situés dans une zone de revitalisation rurale (mentionnée à l'article 1465 A du CGI),
- la commune a pris une délibération de portée générale dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis pour exonérer ces locaux de taxe de d'habitation.

8.4 Double imposition de CFE et de TH

Il peut également y avoir double imposition à la CFE et à la taxe d'habitation.

Il en est ainsi,

- ① lorsque les locaux meublés de tourisme classés (ou non) font partie de la résidence personnelle du contribuable ([BOI-IF-TH-10-10-10-20120912](#), §110 ; [BOI-IF-TH-10-40-10-201209012](#), §50 ; [BOI-IF-TH-10-20-20-20120912](#), §40) et si la commune ou l'EPCI a pris une délibération contraire visant à imposer à la CFE ces locaux (article 1459.3°.b ou c du CGI).
- ② lorsque les locaux meublés de tourisme, classés ou non, ne font pas partie de la résidence personnelle du contribuable et si le redevable de la taxe d'habitation est considéré au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, comme entendant s'en réserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CE 2 juillet 2014 précité).

En cas de double taxation, il nous semble qu'un redevable pourrait demander à ce que la valeur locative servant de base aux deux taxes soit proratisée entre elles. Pour autant, nous n'avons trouvé aucune confirmation de cette possibilité dans la doctrine administrative. Il n'est donc pas possible de garantir que cette proratisation sera admise.

8.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties

Le meublé de tourisme peut être exonéré de taxe foncière sur le fondement de l'article [1383 E bis](#) du Code général des impôts (CGI) si :

- il est classé au sens de l'article D. 324-2 du Code du tourisme,
- il est situé dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du CGI,
- et il est situé dans une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre qui a pris une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article [1639 A bis](#), exonérant les locaux mis en location en qualité de meublé de tourisme classé au sens de l'article D. 324-2 du Code du tourisme.

La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante et doit être régulièrement notifiée.

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, **avant le 1^{er} janvier de chaque année** au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration avec certaines mentions ([BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912](#), §§400-410) accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Nota : L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties n'est accordée qu'à raison des superficies affectées au meublé de tourisme et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune au propriétaire et à l'activité touristique ([BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912](#), §330)

Le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne **aux aides de minimis**.

Nota : Les aides *de minimis* sont soumises à des conditions. Parmi ces conditions, figurent notamment le fait qu'une même entreprise ne peut recevoir, en cumulant toutes les aides *de minimis* reçues, quelle que soit l'entité versante et quelle que soit la modalité d'aide, plus de 200 000 € d'aides *de minimis* sur trois exercices fiscaux.

8.6 Impôt sur le revenu

Les recettes issues des locations meublées sont imposées dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** lorsque cette location est effectuée à titre habituel, peu importe qu'elle soit exercée à titre professionnel ou à titre non professionnel ([BOI-BIC-CHAMP-40-10-20120912](#) ; [BOI-BIC-CHAMP-40-20-20150204](#)). Le fait que la location soit consentie de manière saisonnière n'est pas un obstacle à son imposition dans les BIC.

Les BIC peuvent être imposés sous le régime des micro-entreprises, sous le régime simplifié d'imposition ou sous le régime réel normal ([BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912](#), §20).

8.6.1 Régime micro-entreprises BIC

Le loueur de meublés de tourisme pourra bénéficier du régime des micro-entreprises s'il est un entrepreneur individuel et s'il bénéficie du régime de franchise en base de TVA (article [50-0](#) du CGI). Ainsi :

- le loueur dont **le meublé est classé** bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 71%** sur son bénéfice s'il réalise un **chiffre d'affaires inférieur à 82 200 € (HT) par an** (ou 90 300€ HT l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 82 200 € HT) ;
- le loueur dont **le meublé n'est pas classé** bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 50%** sur son bénéfice s'il réalise un **chiffre d'affaires inférieur à 32 900 € (HT) par an** (ou 34 900 € l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 32 900 €).

Nota : Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

Sont exclus de ce régime, notamment :

- les contribuables **qui exploitent plusieurs entreprises** dont le total des chiffres d'affaires excède certaines limites ;
- les contribuables dont tout ou partie des biens affectés à l'exploitation sont compris dans un patrimoine fiduciaire en application d'une opération de fiducie définie à [l'article 2011](#) du code civil ;
- les contribuables qui exercent une activité occulte au sens du deuxième alinéa de l'article L. 169 du livre des procédures fiscales (article [50-0](#) du CGI).

Nota : des dispositions de l'article 50-0 du CGI ont été modifiées par la loi du 18 juin 2014 avec application aux exercices clos et aux périodes d'impositions arrêtées à compter du 31 décembre 2015.

Parmi les dispositions modifiées, a été modifié le paragraphe 2.b de l'article 50-0 disposant initialement que sont exclus du régime des microentreprises « *les contribuables qui ne bénéficient pas des dispositions du I (1) de [l'article 293 B](#). Cette exclusion prend effet à compter du 1er janvier de l'année de leur assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée* ».

La loi du 18 juin 2014 a modifié ces dispositions en prévoyant que sont exclus du régime des microentreprises « *les contribuables qui ne bénéficient pas des dispositions du I (1) de l'article 293 B. Cette exclusion prend effet à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de leur assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée* ».

Les contribuables ayant bénéficié d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'article [199 decies F du Code général des impôts](#), ne peuvent pas bénéficier du régime des microentreprises.

La demande de cette réduction d'impôt sur le revenu pour avoir réalisé des **travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration afférents à un logement** (remplissant certaines conditions) et **destiné à la location en qualité de meublé de tourisme classé**, doit être accompagnée :

- l'engagement de louer meublé à des personnes physiques à raison de douze semaines au minimum par an et pendant les neuf années suivant celle de l'achèvement des travaux ;
- une note manuscrite dans laquelle **il renonce à la faculté** de déduire les dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration, pour leur montant réel ou sous la forme d'une déduction de

l'amortissement, pour la détermination des revenus catégoriels ainsi qu'au **bénéfice des dispositions prévues à l'article 32** [micro-foncier] ou, le cas échéant, à l'**article 50-0** [microentreprises BIC] du CGI (articles [199 decies F.5](#) du CGI, [BOI-IR-RICI-50-20-20120912](#)).

Aucune précision n'est donnée sur la durée pendant laquelle le contribuable renonce aux dispositions du régime microentreprises BIC.

Cependant, à notre sens (et sous réserve d'une interprétation différente des tribunaux), l'impossibilité de bénéficier du régime microentreprises BIC correspond à la durée de l'engagement imposé par la loi.

S'agissant de la détermination du bénéfice imposable, l'administration fiscale indique :

*« Ainsi, lorsqu'un contribuable change d'activité en cours d'année, pour passer d'une activité relevant du premier seuil mentionné au [premier alinéa du 1 de l'article 50-0 du CGI](#) à une activité relevant du second seuil mentionné à ce même alinéa, ou inversement, il convient de comparer les recettes de chacune de ces périodes au seuil correspondant, **ajusté prorata temporis**, et d'appliquer à ces recettes leur taux d'abattement respectif, étant précisé que le contribuable **ne peut être admis au régime des micro-entreprises pour l'année considérée que dans le cas où aucune des deux limites n'a été franchie** »* (BOFiP-Impôts [BOI-BIC-DECLA-20-20120912](#) §20).

A noter que l'article 50-0 du CGI prévoit le **cas d'une activité mixte**.

En cas de création ou de cessation d'activité en cours d'année, le chiffre d'affaires à comparer aux limites mentionnées aux [premier et second alinéas du 1 de l'article 50-0 du CGI](#) doit donner lieu à un ajustement *prorata temporis* ([BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912](#), §20).

En cas de dépassement de ces seuils, le régime des microentreprises peut continuer de s'appliquer, pour une durée limitée et sous certaines conditions (article 50-0.1, alinéa 5 et [BOI-BIC-DECLA-10-10-10-20120912](#), §30-50)

8.6.2 Option pour le prélèvement libératoire

Les contribuables assujettis au régime du microentreprises BIC peuvent **sur option** effectuer un **versement libératoire de l'impôt sur le revenu** assis sur le chiffre d'affaires ou les recettes de leur activité professionnelle, à condition :

- que le montant des revenus du foyer fiscal soit inférieur à un plafond fixé par les textes ;

Nota : A compter du 1^{er} janvier 2016, le plafond de revenus est abaissé.

- d'être soumis au régime du microsocial prévu à l'article [L. 133-6-8](#) du code de la sécurité sociale.

Nota : Les dispositions relatives au microsocial ont été modifiées par la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014 avec application aux cotisations et aux contributions de sécurité sociale dues au titre des périodes courant à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les versements sont liquidés par application, au montant du chiffre d'affaires ou des recettes hors taxes de la période considérée, du taux :

- de 1 % pour les meublés de tourisme classés ;
- de 1,7 % pour les meublés de tourisme non classés ([article 151-0 du CGI](#)).

Le contribuable sera soumis à certaines obligations déclaratives.

L'option pour le versement libératoire n'emporte aucun effet sur les plus et moins-values provenant de la cession de biens affectés à l'exploitation, qui demeurent imposables dans les conditions de droit commun.

En outre, le versement n'est libératoire que pour les seuls revenus de l'activité professionnelle pour laquelle elle est exercée. Les autres revenus perçus ne sont donc pas concernés et seront imposés dans les conditions de droit commun.