

# Louer à des touristes

Édition 2021-2022

**CHAMBRES D'HÔTES ET MEUBLÉS DE TOURISME  
(GÎTES)**



# Sommaire

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I Conditions à respecter</b>                              | <b>6</b>  |
| <b>Quand peut-on louer un meublé de tourisme ?</b>           | <b>6</b>  |
| 1) Caractéristiques d'un meublé de tourisme                  | 6         |
| a) Capacité d'accueil à respecter                            | 6         |
| b) Nature et durée de la location                            | 7         |
| 2) Equipement minimal d'un meublé de tourisme                | 7         |
| <b>Quand peut-on créer une chambre d'hôtes ?</b>             | <b>9</b>  |
| 1) Caractéristiques d'une chambre d'hôtes                    | 9         |
| a) Capacité d'accueil à respecter                            | 9         |
| b) Prestations à proposer                                    | 9         |
| 2) Equipement minimal d'une chambre d'hôtes                  | 10        |
| <b>II Formalités de création</b>                             | <b>12</b> |
| <b>Quelles démarches pour louer un meublé de tourisme ?</b>  | <b>12</b> |
| 1) Vous louez votre résidence principale                     | 12        |
| a) Vérifications préalables                                  | 12        |
| b) Pas de déclaration en mairie sauf dans certaines communes | 13        |
| c) Inscription au répertoire Sirène de l'Insee               | 14        |
| d) Classement du meublé de tourisme (facultatif)             | 14        |
| 2) Vous louez une résidence secondaire                       | 15        |
| a) Vérification préalable                                    | 15        |
| b) Démarches auprès de la commune                            | 16        |
| c) Inscription au répertoire Sirène de l'Insee               | 17        |
| d) Affiliation à la Sécurité sociale                         | 17        |
| e) Classement du meublé de tourisme (facultatif)             | 19        |
| <b>Quelles démarches pour créer une chambre d'hôtes ?</b>    | <b>22</b> |
| 1) Déclaration en mairie                                     | 22        |
| 2) Immatriculation à la chambre de commerce ou d'agriculture | 22        |
| a) Activité principale                                       | 22        |
| b) Activité secondaire                                       | 23        |
| 3) Affiliation à la Sécurité sociale                         | 23        |
| a) Revenus annuels inférieurs à 5 348 €                      | 23        |
| b) Revenus annuels supérieurs à 5 348 €                      | 23        |
| 4) Obtention d'un label (facultatif)                         | 24        |
| <b>Quelles démarches pour créer une table d'hôtes ?</b>      | <b>26</b> |
| 1) Démarches à suivre                                        | 26        |
| a) Vous servez des boissons alcoolisées                      | 26        |

|                                                                                            |                                                                               |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| b)                                                                                         | Vous ne servez pas de boissons alcoolisées _____                              | 27        |
| 2)                                                                                         | Conditions à respecter _____                                                  | 27        |
| a)                                                                                         | Respecter les conditions d'une table d'hôtes _____                            | 27        |
| b)                                                                                         | Respecter les règles d'information des consommateurs _____                    | 28        |
| c)                                                                                         | Respecter les règles sanitaires _____                                         | 28        |
| <b>Faut-il créer une entreprise pour louer ? _____</b>                                     |                                                                               | <b>29</b> |
| 1)                                                                                         | Créer une entreprise seul _____                                               | 29        |
| 2)                                                                                         | Créer une entreprise à plusieurs _____                                        | 31        |
| <b>III Préparer les lieux _____</b>                                                        |                                                                               | <b>32</b> |
| <b>Quand faut-il respecter la réglementation des ERP ? _____</b>                           |                                                                               | <b>32</b> |
| <b>Quelles normes anti-incendie faut-il respecter ? _____</b>                              |                                                                               | <b>34</b> |
| <b>Quelle est la réglementation applicable aux piscines et jacuzzis ? _____</b>            |                                                                               | <b>35</b> |
| 1)                                                                                         | Déclaration de la construction _____                                          | 35        |
| 2)                                                                                         | Règles de sécurité _____                                                      | 35        |
| 3)                                                                                         | Règles d'hygiène _____                                                        | 35        |
| <b>Faut-il souscrire une assurance spécifique avant de louer le logement ? _____</b>       |                                                                               | <b>37</b> |
| <b>Faut-il afficher ses tarifs ? _____</b>                                                 |                                                                               | <b>39</b> |
| <b>Peut-on implanter un panneau sur la voie publique pour signaler le logement ? _____</b> |                                                                               | <b>40</b> |
| 1)                                                                                         | Les flèches directionnelles _____                                             | 40        |
| 2)                                                                                         | Les pré-enseignes _____                                                       | 40        |
| 3)                                                                                         | Les enseignes _____                                                           | 41        |
| <b>IV Trouver des hôtes _____</b>                                                          |                                                                               | <b>42</b> |
| <b>Faut-il rédiger un contrat de location ? _____</b>                                      |                                                                               | <b>42</b> |
| 1)                                                                                         | Comment conclure un contrat de location saisonnière ? _____                   | 42        |
| 2)                                                                                         | Que doit contenir le contrat de location saisonnière ? _____                  | 43        |
| a)                                                                                         | Le prix de la location _____                                                  | 43        |
| b)                                                                                         | Les charges _____                                                             | 45        |
| c)                                                                                         | Le dépôt de garantie _____                                                    | 45        |
| d)                                                                                         | L'entretien du logement _____                                                 | 46        |
| e)                                                                                         | La fourniture du linge de maison _____                                        | 46        |
| f)                                                                                         | L'accès aux équipements de loisirs _____                                      | 46        |
| g)                                                                                         | La durée de la location _____                                                 | 47        |
| h)                                                                                         | Les précisions utiles : nombre de personnes, animaux, contact sur place _____ | 47        |
| 3)                                                                                         | Quels diagnostics techniques annexer au contrat ? _____                       | 47        |
| <b>Comment gérer les annulations ? _____</b>                                               |                                                                               | <b>48</b> |
| <b>Quant faut-il faire signer aux hôtes une fiche de police ? _____</b>                    |                                                                               | <b>49</b> |

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Faut-il remettre une facture aux hôtes ?</b>                                                | <b>50</b> |
| 1) L'hôte est un particulier                                                                   | 50        |
| 2) L'hôte est un professionnel                                                                 | 50        |
| <b>Faut-il facturer la TVA aux hôtes ?</b>                                                     | <b>51</b> |
| 1) Location sans prestations                                                                   | 51        |
| 2) Location accompagnée de prestations                                                         | 51        |
| <b>Faut-il collecter la taxe de séjour ?</b>                                                   | <b>53</b> |
| <b>V Accueillir ses hôtes</b>                                                                  | <b>55</b> |
| <b>L'entrée dans les lieux</b>                                                                 | <b>55</b> |
| 1) La remise des clefs                                                                         | 55        |
| 2) La réalisation de l'état des lieux et de l'inventaire                                       | 55        |
| 3) Le paiement du solde du loyer et du dépôt de garantie                                       | 55        |
| <b>Le séjour</b>                                                                               | <b>56</b> |
| 1) Obligations du propriétaire                                                                 | 56        |
| a) La remise d'un bien en bon état d'usage et de réparations                                   | 56        |
| b) Une jouissance paisible                                                                     | 56        |
| 2) Obligations de l'hôte                                                                       | 57        |
| <b>Le départ de l'hôte</b>                                                                     | <b>57</b> |
| <b>VI Déclarer ses revenus</b>                                                                 | <b>58</b> |
| <b>A quel régime fiscal les revenus de location sont-ils soumis ?</b>                          | <b>58</b> |
| 1) Les revenus de location soumis à l'impôt sur le revenu                                      | 58        |
| a) L'exonération des petits loueurs de chambres d'hôtes : chiffre d'affaires inférieur à 760 € | 59        |
| b) Le régime des micro-entreprises : chiffre d'affaires inférieur à 176 200 ou 72 600 €        | 59        |
| c) Le régime du bénéfice réel : chiffre d'affaires supérieur à 176 200 ou 72 600 €             | 61        |
| 2) Les revenus de location soumis à l'impôt sur les sociétés                                   | 62        |
| <b>Comment déclarer les revenus de location à l'impôt sur le revenu ?</b>                      | <b>64</b> |
| 1) Vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP)                                      | 64        |
| a) Conditions                                                                                  | 64        |
| b) Déclaration des revenus de location                                                         | 65        |
| 2) Vous êtes un loueur en meublé professionnel (LMP)                                           | 67        |
| a) Régime des micro-entreprises                                                                | 67        |
| b) Régime du bénéfice réel                                                                     | 68        |
| <b>Quelles sont les autres règles fiscales qui s'appliquent à la location ?</b>                | <b>70</b> |
| 1) Le régime fiscal de la location meublée                                                     | 70        |
| 2) Le régime fiscal de la parahôtellerie                                                       | 70        |
| a) Conditions d'application du régime fiscal de la parahôtellerie                              | 71        |
| b) Caractéristiques du régime fiscal de la parahôtellerie                                      | 72        |

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Êtes-vous redevable d'autres taxes ?</b>                                           | <b>74</b> |
| 1) La taxe d'habitation                                                               | 74        |
| 2) La taxe foncière                                                                   | 74        |
| 3) La cotisation foncière des entreprises                                             | 74        |
| 4) La contribution sur les revenus locatifs (CRL)                                     | 75        |
| 5) La contribution à l'audiovisuel public                                             | 75        |
| 6) La redevance pour la musique                                                       | 76        |
| <b>Questions/Réponses</b>                                                             | <b>77</b> |
| Un fonctionnaire peut-il ouvrir un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes ?        | 77        |
| Un demandeur d'emploi peut-il ouvrir un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes ?   | 77        |
| Peut-on organiser des animations ?                                                    | 77        |
| Faut-il une licence pour pouvoir vendre de l'alcool ?                                 | 78        |
| Quels sont les recours de l'hôte lorsque le logement n'est pas conforme à l'annonce ? | 78        |
| <b>Modèles</b>                                                                        | <b>79</b> |
| <b>CONTRAT DE LOCATION SAISONNIERE</b>                                                | <b>79</b> |
| <b>CONDITIONS GENERALES DE LOCATION</b>                                               | <b>81</b> |
| <b>ETAT DESCRIPTIF DE LA LOCATION</b>                                                 | <b>82</b> |
| <b>ETAT DES LIEUX</b>                                                                 | <b>83</b> |
| <b>INVENTAIRE DES MEUBLES</b>                                                         | <b>84</b> |

# I Conditions à respecter

## Quand peut-on louer un meublé de tourisme ?

Louer un meublé de tourisme consiste à louer sa résidence principale ou secondaire (villa, appartement ou studio meublé) avec tous les équipements indispensables pour un séjour autonome (électroménager, vaisselle...) et, pour une courte durée : à la nuit, à la semaine ou au mois.

Plusieurs appellations peuvent être utilisées : location saisonnière, location de vacances, location meublée à la semaine, location touristique, hébergement de tourisme, gîte... Mais, juridiquement, tous ces types d'hébergement renvoient à un même terme : le « meublé de tourisme ».

Les meublés de tourisme se distinguent de la chambre d'hôte où vous êtes présent pendant la location, tandis que pour les meublés de tourisme, vous ne l'êtes pas nécessairement. Vous êtes seulement tenu d'être présent pour faire l'accueil et ensuite la sortie ou l'état des lieux. Mais vous devez rester disponible en cas de besoin.

Dans un meublé de tourisme, les locataires arrivent avec leurs draps et serviettes et prennent en charge le logement et leurs repas en parfaite autonomie. Mais, rien ne vous interdit de proposer le petit-déjeuner ou la location de draps et de serviettes.

A noter : contrairement à une chambre d'hôtes, un meublé de tourisme peut être classé par l'office du tourisme. Le classement permet d'obtenir des avantages commerciaux et fiscaux.

### 1) Caractéristiques d'un meublé de tourisme

#### a) Capacité d'accueil à respecter

La capacité d'accueil d'un meublé de tourisme est limitée à 5 chambres et à 15 clients en même temps.

Les meublés de tourisme qui proposent plus de 5 chambres ou accueillent plus de 15 clients en