



Mettre en location saisonnière sa résidence principale

Conseils gratuits

EDITO

Beaucoup de personnes font le choix de louer leur résidence principale pendant les vacances ou durant le week-end. Quelles sont les règles à connaître ? Des démarches doivent-elles être faites auprès de la Mairie et de l'administration fiscale ?

L'équipe de l'ADIL vous répond !

Estelle Chinnici-Bousquet
Directrice de l'ADIL 46

DOSSIER

Mettre en location sa résidence principale

Cette lettre d'information traitera uniquement de la mise à disposition totale d'une résidence principale. Les règles applicables à la location saisonnière d'une partie seulement du logement (chambres) ne seront pas abordées.

SOMMAIRE

EDITO	P. 1
DOSSIER	P. 2
ACTIONS & PUBLICATIONS	P. 4

Les missions de l'Agence départementale d'information sur le logement du Lot :

- ✓ **Informations juridiques, fiscales et financières** en matière de logement.
- ✓ **Conseils personnalisés** par un juriste qui vous répond en toute neutralité et objectivité.
- ✓ **Diversité des domaines d'intervention** : le droit locatif, la fiscalité immobilière (conventionnement ...), l'accès à la propriété (diagnostics et plans de financement, calcul des droits de mutation...), les contrats (de construction, marchés de travaux privés, les garanties...), l'amélioration de l'habitat (subventions ANAH...), étude des réaménagements et renégociations des emprunts immobiliers. L'ADIL est agréée par le Ministère en charge du logement.

METTRE EN LOCATION SAISONNIÈRE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

METTRE EN LOCATION SA RÉSIDENCE PRINCIPALE, EST-CE POSSIBLE ?

Est considéré comme une résidence principale un logement occupé pendant au moins **huit mois dans l'année**, sauf obligation professionnelle, cas de force majeure ou raison de santé (article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Toute personne peut louer sa résidence principale à une clientèle de passage pour de la location de courte durée.

Cette location relèvera du régime des meublés de tourisme. Il s'agit « 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 » (article L.324-1-1 du Code du tourisme).



Si le logement se situe dans une copropriété, il conviendra toutefois de vérifier que l'activité de location de courte durée ne contrevienne pas au règlement de copropriété. En présence d'une clause exclusivement bourgeoise, l'activité de location en meublé touristique sera interdite.

De même, un locataire souhaitant sous-louer sa résidence principale à une clientèle de passage devra obtenir un accord écrit de son propriétaire, y compris sur le prix (article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). Le prix de la sous-location ne pourra en aucun cas excéder le prix du loyer payé par le locataire principal.

Il est toutefois expressément prohibé de sous-louer un logement social pour ce motif, sous peine d'une

amende (article L.442-8 du Code de la construction et de l'habitation).

QUELLES SONT LES DÉMARCHES À EFFECTUER AUPRÈS DE LA MAIRIE ?

Lorsque le logement mis en location saisonnière constitue la résidence principale du loueur, il n'y a pas d'obligation de procéder à une déclaration préalable auprès de la Mairie (article L. 324-1-1 du Code de tourisme).

Cette dispense de déclaration peut toutefois être remise en cause dans les zones où il existe une forte spéculation immobilière.

En effet, certaines communes, dont celles de plus de 200 000 habitants et de la petite couronne parisienne, peuvent décider de mettre en place une procédure de déclaration préalable afin d'attribuer un numéro d'enregistrement à chaque meublé de tourisme (article L. 324-1-1 Code du tourisme). Cette procédure d'enregistrement s'applique que le logement soit la résidence principale du loueur ou non.

La déclaration est effectuée via un télé-service ou par tout autre moyen prévu par la délibération municipale instituant le régime de déclaration soumise à enregistrement.

Le numéro d'enregistrement attribué devra ensuite obligatoirement figurer sur toute annonce locative, y compris celles déposées sur les plateformes de réservation type Airbnb ou Aritel (article L. 324-2 du Code de tourisme).

QU'EST-CE QUE LA TAXE DE SEJOUR ?

Certaines communes peuvent décider d'appliquer une taxe de séjour aux vacanciers séjournant sur leur territoire (articles L. 2333-26 et suivants du Code général des collectivités territoriales). La taxe est due par personne et par nuitée. Son montant varie selon les catégories d'hébergement.

Quand la commune applique une taxe de séjour, le loueur devra la collecter auprès du preneur et la reverser à la commune. Depuis le 1er janvier 2019, si le loueur fait appel à une plateforme comme intermédiaire de paiement (Airbnb, ...), la plateforme collectera la taxe, puis la reversera directement à la commune.

Un [télé-service](#) a été mis en place pour connaître le montant de la taxe pratiquée dans chaque commune.

QUELLE FISCALITÉ S'APPLIQUE ?



Si les revenus annuels retirés de l'activité de location ne dépassent pas 23.000 euros ou s'ils sont inférieurs aux autres revenus du foyer fiscal du loueur, ce dernier sera considéré comme loueur en meublé non professionnel.

A ce titre, il devra remplir un formulaire de déclaration d'activité (P0i) dans les 15 jours suivant le début de son activité.

Depuis le 1er janvier 2023, cette déclaration se réalise exclusivement en ligne via un [guichet numérique dédié](#).

Les loyers tirés de la location saisonnière seront classés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Jusqu'à 72.600 euros de revenus annuels locatifs, le régime d'imposition « micro-BIC » s'applique de plein droit. Un abattement forfaitaire de **50 %** au titre des charges sera automatiquement appliqué par l'administration fiscale.

Au-delà de 72.600 euros de revenus annuels locatifs, le régime d'imposition réel s'appliquera. Le loueur devra alors déclarer toutes les charges déductibles de ses revenus.

Alors même que les revenus locatifs sont inférieurs à 72.600 euros, le loueur garde la possibilité d'opter pour le régime réel. L'option est globale, elle s'applique à l'ensemble des BIC du foyer fiscal. Une fois exercée, l'option est irrévocable pendant trois ans. Elle est reconduite tacitement par période de un an sauf dénonciation.

METTRE EN LOCATION SAISONNIÈRE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

PROCÉDER AU CLASSEMENT DE SON MEUBLE DE TOURISME : QUELLE INCIDENCE EN MATIÈRE FISCALE ?

Le loueur peut décider de procéder au classement de son meublé de tourisme par un organisme accrédité ou agréé (liste disponible sur le site internet d'[Atout France](#)). Cette démarche de classement est volontaire. La grille de classement contient 133 critères répartis en trois grands chapitres : les équipements, les services au client, l'accessibilité et le développement durable.

À l'issue de la visite effectuée par l'organisme de contrôle, un classement parmi 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles est proposé. Ce classement a une durée de validité de 5 ans.

Outre l'objectif de faire reconnaître le niveau de confort du logement, ce classement a un intérêt fiscal puisque le seuil d'application du régime micro-BIC est porté à 176 200 € pour les revenus tirés de la location de meublés de tourisme classés. Ces revenus bénéficient également d'un abattement forfaitaire majoré à **71%**.

QUELLES SONT LES MENTIONS À PRÉVOIR DANS L'OFFRE DE LOCATION ?

Dans le cadre de la réglementation des meublés de tourisme, toute offre de location doit ([article L.324-2 du Code de tourisme](#)) :

- revêtir la forme écrite ;
- indiquer le prix demandé ;
- contenir un état descriptif des lieux dont le modèle type est prévu à l'[arrêté ministériel du 16 mai 1967](#).

L'offre de location doit également indiquer si elle émane d'un professionnel ou d'un particulier. Dans les communes ayant institué la procédure préalable d'enregistrement, l'offre doit aussi mentionner le numéro de déclaration.

QUE DOIT CONTENIR LE CONTRAT DE LOCATION ?

Tout comme pour l'offre de location, le contrat doit obligatoirement être écrit, contenir le prix et un état descriptif des lieux ([article L.324-2 du Code de tourisme](#)).

Concernant la durée de la location, elle pourra être fixée librement en jours, mois ou semaines. Si la location se fait par le biais d'un professionnel de l'immobilier, la durée sera limitée à 90 jours consécutifs pour un même client ([article 1-1 de la loi HOGUET du 2 janvier 1970](#)).

Le prix de la location sera lui aussi fixé librement entre les parties. Le contrat pourra prévoir le versement d'un acompte ou d'arrhes.

Si un acompte est prévu, le contrat sera définitivement conclu. En cas de désistement de l'une des parties, l'autre pourra réclamer des dommages-intérêts.

Si le contrat prévoit des arrhes, le locataire pourra se désister en perdant les sommes versées et le loueur, en restituant le double ([article L.214-1 du Code de la consommation](#)).



Le loueur peut aussi demander un dépôt de garantie. Aucune disposition spécifique ne réglementant ce dépôt, le contrat devra préciser le montant du dépôt ainsi que les modalités et délais de restitution.

Enfin, contrairement aux baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, aucun dossier de diagnostic technique (DPE, diagnostic plomb, ..) n'a à être annexé aux contrats de location saisonnière. Un état des lieux d'entrée n'est pas non plus obligatoire mais reste vivement conseillé.

UNE ASSURANCE EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Aucune disposition légale ne contraint le loueur ou le preneur à souscrire une assurance spécifique.

En pratique, le loueur a deux options. Il peut d'abord exiger du locataire la souscription d'une assurance. Le locataire devra alors véri-

fier que son contrat d'assurance multirisque habitation contienne une clause « *garantie villégiature* ». En cas contraire, il devra souscrire une assurance spécifique pour la période de location.

Sinon, le loueur peut décider de souscrire lui-même :

- une assurance « *pour le compte de qui il appartiendra* » ([article L. 112-1 du Code des assurances](#)), qui couvrira les dommages causés par le locataire au logement ou aux tiers pendant la durée de la location ;
- Ou une garantie « *abandon de recours* », qui couvrira uniquement les dommages causés au bien par le locataire.

DOIT-ON DÉCLARER L'OCCUPATION DU LOGEMENT PAR DES ÉTRANGERS ?

Depuis le 1er octobre 2015, les loueurs de meublés de tourisme sont tenus de faire remplir et signer par tout occupant étranger une fiche individuelle de police. Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte accompagnant.

Un modèle de fiche est prévu en annexe de l'[arrêté ministériel du 1er octobre 2015](#).

Ces fiches devront être conservées par le loueur pendant 6 mois et remises, sur demande, aux services de police et unités de gendarmerie.

QUE FAIRE EN CAS DE LITIGE ?

Si un désaccord naît entre le loueur et le preneur (logement non conforme à la description, dégradations, etc), le premier réflexe est d'engager le dialogue pour trouver une solution.

Si le litige perdure, certains organismes peuvent intervenir. C'est le cas du [conciliateur de justice](#) et dans certains cas, l'office du tourisme.

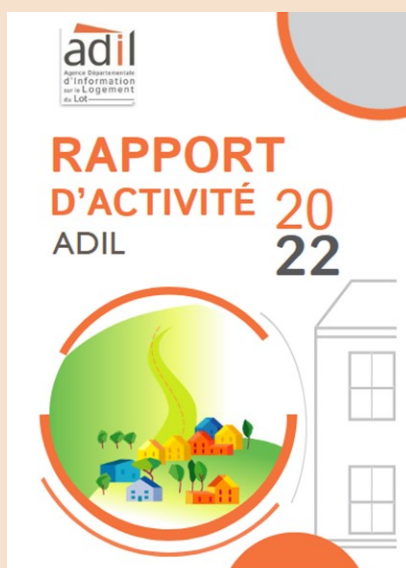
En cas d'échec de la conciliation, la saisine du tribunal judiciaire pourra être envisagée.

Dans tous les cas, **l'équipe de l'ADIL sera là pour vous prodiguer des conseils neutres et gratuits afin de vous orienter au mieux dans vos démarches.**

INFOS & PUBLICATIONS

L'Assemblée générale de l'ADIL 46 a eu lieu le 28 juin 2023

Une équipe au
service des
Lotois



LES CHIFFRES CLES DE L'ADIL EN 2022



Rapports locatifs
4845



Rénovation énergétique
2986



Recherche de logement
74



Accession à la propriété
241



Copropriété
140



**Investissement locatif,
fiscalité des bailleurs**
208



**Voisinage, urbanisme, diagnostics,
réglementations**
140

64 Bd Gambetta CAHORS - 05 65 35 25 41- adil46@wanadoo.fr - <http://www.adil46.org/>-