

Cahors
VALLEE
DU LOT

**KIT INFOS PRATIQUES
MEUBLES DE TOURISME**



UN MEUBLÉ DE TOURISME C'EST QUOI ?

DÉFINITIONS ET OBLIGATIONS

Un meublé de tourisme c'est quoi ?



Définition :

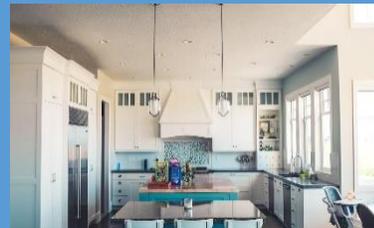
- Le meublé de tourisme est une **maison, un appartement, ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire**, loué à une clientèle de passage qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme).
- **La location saisonnière** doit être conclue pour une **durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.**

Un logement
meublé
comporte
généralement au
minimum

1 séjour



1 cuisine équipée



1 salle d'eau + WC



1 ou plusieurs
chambres



Un meublé de tourisme c'est quoi ?



Obligations juridiques pour le Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP)

MES OBLIGATIONS

CAS LE PLUS COURANT

Mon activité de location saisonnière n'est pas ma ressource principale de revenus.

Les revenus locatifs n'excèdent pas 23 000 €/an et ne dépassent pas le montant des revenus du foyer fiscal.

Le meublé n'est pas ma résidence principale.

Déclaration activité location en mairie : Cerfa

Obtenir un numéro de Siret (service en ligne gratuit) : <https://procedures.inpi.fr/?/>

Régime fiscal Micro BIC (le plus simple et le plus adapté aux activités occasionnelles)

Déclaration annuelle revenus locatifs dans la case 5ND

Abattement fiscal de 50 % pour les meublés non classés et 71 % pour les meublés classés

CONTRIBUTIONS SOCIALES

CSG : OUI
CRDS : OUI

AUTRES TAXES

SACEM : oui
Audiovisuel public : NON

CET (Contribution économique territoriale) & Taxes locales

CFE : OUI
(exonération pour un montant de CA ou de recettes inférieur ou égal à 5 000€)
Taxe foncière : OUI
Taxe d'habitation : NON
Taxe de séjour : OUI

A NOTER

Comme l'abattement minimal est de 305 € si mes recettes sont inférieures à ce montant, je ne paierai aucun impôt.

BON A SAVOIR : Je n'ai pas de TVA à payer

Un meublé de tourisme c'est quoi ?



Obligations juridiques pour le Loueur de Meublé Professionnel (LMP)

DEFINITION

Mon activité de location saisonnière est ma ressource principale de revenus.

Les revenus locatifs excèdent 23 000 €/an.

Les revenus sont supérieurs au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autre BIC)

MES OBLIGATIONS

Je déclare mon activité de location en mairie : Cerfa n°14004*04

Obtenir un numéro de Siret (service en ligne gratuit) : <https://procedures.inpi.fr/?/>

Je suis automatiquement soumis au « régime réel », le régime le plus adapté aux activités professionnelles.

CONTRIBUTIONS SOCIALES

CSG : OUI
CRDS : OUI

AUTRES TAXES

SACEM : oui
Audiovisuel public : NON

CET (Contribution économique territoriale) & Taxes locales

CFE : OUI
Taxe foncière : OUI
Taxe d'habitation : NON
Taxe de séjour : OUI

BON A SAVOIR : Je n'ai pas de TVA à payer

Piscines : règles de sécurité



Il est important de connaître la réglementation existante ainsi que quelques conseils de prévention, afin de limiter les risques d'accident ou de noyade dans les piscines.

BARRIERES DE PROTECTION

Elles doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure.

ABRIS

Ils doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que le bassin de la piscine, lorsqu'il est fermé, est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans.



COUVERTURES

Elles doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans. Elles doivent également résister au franchissement d'une personne adulte et ne pas provoquer de blessure.

ALARMES

Elles doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent disposer d'une sirène et ne pas se déclencher inutilement.

A NOTER :

La présence de dispositifs de sécurité ne dispense jamais de la nécessité d'une surveillance active et permanente des enfants par un adulte.

Piscines : règles d'hygiène



- **Traiter convenablement l'eau des bassins** (filtration, désinfection et apport suffisant d'eau neuve) ;
- **Entretenir de manière adaptée** l'ensemble des installations ;
- **Assurer une autosurveillance plusieurs fois par jour** de la qualité de l'eau dans chaque bassin ;
- **Tenir à jour un carnet sanitaire** de ses installations ;
- **Se soumettre à un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau** organisé par l'ARS ; ou procéder à l'autosurveillance de ses bassins via un laboratoire accrédité COFRAC selon le type de piscine ;
- **Définir une procédure interne de gestion des situations de non-respect des limites de qualité** (susceptible d'entraîner des risques pour la santé du baigneur), de non-satisfaction des références de qualité (mettant en évidence un mauvais fonctionnement des installations mais sans risque direct pour la santé du baigneur) ;
- **Formaliser une procédure interne de nettoyage des surfaces**, précisant notamment les zones spécifiques de nettoyage, les fréquences de nettoyage, la nature des produits employés, leur mode d'emploi et leur fiche de données de sécurité, le matériel utilisé, ainsi que leur modalité de stockage et leur compatibilité avec l'usage en piscines.

Fiche individuelle de police ?



Une obligation pour les meublés de tourisme

Toute personne qui donne en location un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes doit faire remplir une fiche individuelle de police aux occupants de nationalité étrangère, y compris aux ressortissants de l'Union européenne.

Le client étranger doit remplir et signer la fiche de police dès son arrivée. Le loueur doit conserver la fiche de police pendant 6 mois.

La fiche individuelle de police doit contenir les données personnelles suivantes :

- Nom et prénoms,
- Date et lieu de naissance,
- Nationalité,
- Domicile habituel à l'étranger,
- Numéro de téléphone mobile et adresse électronique,
- Dates d'arrivée au sein du meublé de tourisme et de départ prévue.

À NOTER

Il doit la remettre, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie (la transmission automatique n'est plus obligatoire depuis 2015).

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.



ERP (Etablissement Recevant du Public) ?



Attention :

Au-delà d'une capacité d'accueil de 15 personnes (dans le même logement uniquement), votre hébergement relève de la catégorie des **établissements recevant du public (ERP)**, lesquels sont soumis à **une réglementation spécifique en termes de sécurité et d'accessibilité**.



Les structures doivent respecter les obligations suivantes et recevoir un avis favorable de la commission de sécurité réalisée par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) :

- Accès handicapé
- Évacuation des personnes
- Sécurité incendie (issues, extincteurs, plan, registre de sécurité pour les professionnels)

Bail mobilité pour la location intermédiaire ?



Le bail mobilité est un contrat de location créé par la [loi Elan](#) votée en novembre 2018.

Ce type de bail permet de louer un logement pour une durée plus courte (1 à 10 mois) qu'un bail meublé classique (12 mois).

Il s'agit d'un contrat de location de durée intermédiaire entre le contrat de location saisonnière (90 jours maximum) et le contrat de location meublée classique. Dans le cadre d'un bail mobilité, les charges locatives sont obligatoirement sous forme de forfait.

Le bail mobilité est destiné à **faciliter le logement des étudiants** et des **personnes en mobilité professionnelle temporaire**.

A NOTER :

Le bail mobilité est un bail non renouvelable. Si le propriétaire et le locataire souhaitent continuer la location, ils doivent alors opter pour un bail classique.

Le bail mobilité peut toutefois être prolongé une fois, par avenant. La durée totale ne peut pour autant pas excéder 10 mois.



Meublé et/ou chambre d'hôtes ?



Sur le plan réglementaire, rien n'interdit de faire gîte une partie de l'année et chambre d'hôtes à d'autres périodes. Ceci étant, les deux activités obéissent à des règles juridiques, fiscales et sociales différentes.



A titre d'exemple :

- Activité de **chambres d'hôtes est assujettie à la TVA** alors que celle de gîte ne l'est normalement pas.
- Classement en étoiles, immatriculation au RCS, taxation du revenu, cotisations sociales...
- **Déclarations en mairie : 1 CERFA meublé et 1 CERFA chambre d'hôtes** en précisant les périodes d'ouverture (pas de chevauchement).
- **Visibilité web** : privilégier l'une ou l'autre des deux activités
- **Tarifs taxe de séjour** différents à appliquer.

Il faut donc bien réfléchir aux questions juridiques et fiscales avant de se lancer dans cette double activité.



MEUBLÉ DE TOURISME

**CLASSEMENT EN MEUBLE DE
TOURISME**

Le classement meublé de tourisme ?



Définition et argumentaire

Ce classement d'Atout France a pour objectif d'indiquer au client un **niveau de confort, d'équipement et de services**. Il comporte **5 catégories (de 1 à 5 étoiles)** et est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il le souhaite.

La visite de contrôle est réalisée grâce à une **grille de 133 critères répartis en 3 grands chapitres** : équipements et aménagements, services au client, accessibilité et développement durable.

Ce classement offre de nombreux avantages :

- Être **officiellement reconnu** comme meublé de tourisme avec un classement en étoiles, gage de qualité reconnu internationalement.
- Se **démarrer** de la multitude de locations présente sur les plateformes et rassurer le client.
- Payer moins d'impôts grâce à un **abattement fiscal de 71%** sur les revenus locatifs (Régime micro BIC, case 5NG).
- Facturer une **taxe de séjour moins importante** pour le client.
- Accéder à l'agrément **"Chèques vacances"**.



Le classement meublé de tourisme ?



Notre office de tourisme est habilité au classement des meublés

Depuis août 2020, l'Office de Tourisme Cahors Vallée du Lot est un organisme certifié au classement des meublés de tourisme.



Comment se faire classer ?

- **L'hébergeur** contacte l'Office de tourisme pour demander une **visite de classement**.
- **Une personne habilitée de l'OT** effectue la visite de classement.
- **Le meublé** est visité sur l'ensemble des **critères du tableau de classement**. Le jour de la visite le meublé doit être en l'état de location.
- **La visite est facturée 180€** pour le premier meublé, et 120€ par meublé supplémentaire visité le même jour.



MEUBLÉ DE TOURISME

LA TAXE DE SEJOUR

La taxe de séjour : Les fondamentaux



Elle est instituée sur le territoire de compétence de l'Office de tourisme Cahors-Vallée du Lot, et concerne les collectivités suivantes :

- *Communauté d'Agglomération du Grand Cahors*
- *Communauté de Communes de la Vallée du Lot et du Vignoble*
- *Communauté de Communes du Quercy Blanc*
- *Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne*



Le tarif de la taxe de séjour est voté à l'Assemblée Générale lors du vote de la Loi de Finances puis délibéré par chaque collectivité avant le 1^{er} juillet.

Le produit de la taxe encaissé par la collectivité :

- **90% sont reversés à l'Office de tourisme** et le montant représente **30% de son budget.**
- **Ces recettes permettent d'augmenter** l'amplitude horaire de nos bureaux durant la saison, d'augmenter le nombre de bureaux ouverts, d'embaucher des saisonniers, de créer et d'imprimer la documentation, etc...
- **10% sont également reversés au Département.**

La taxe de séjour : Les nouveautés pour 2024



IMPORTANT

LA TAXE ADDITIONNELLE REGIONALE (TAR)

L'[Article 76 de la Loi de finances pour 2023](#) rétabli la section 3 du chapitre II du titre III du livre III de la quatrième partie du CGCT. Il instaure [La taxe additionnelle régionale \(TAR\)](#) de **34%** :

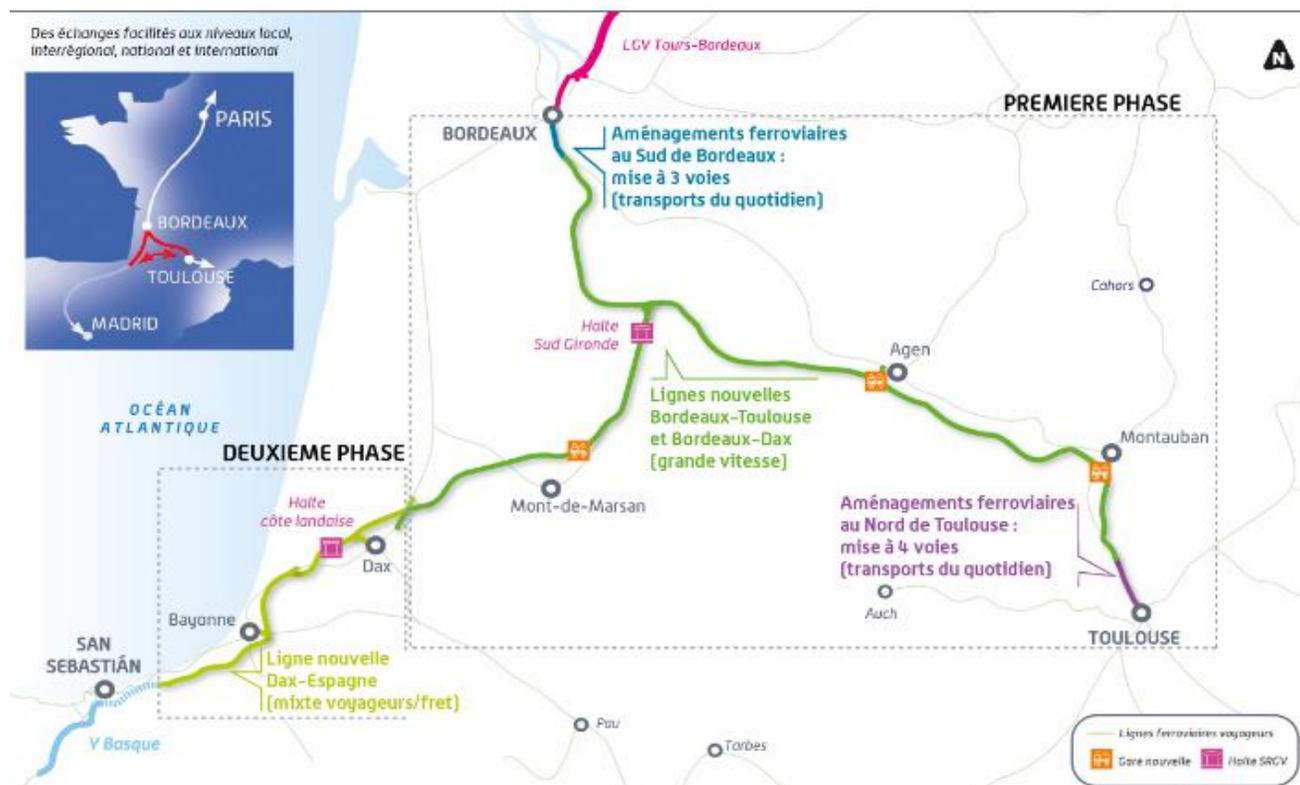
- à compter du 1er janvier 2023 dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes au bénéfice de l'établissement public local "Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur".
- **à compter du 1er janvier 2024 :**
 - ✓ dans les départements de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques, de la Haute-Garonne, du Gers, des Hautes-Pyrénées, de l'Ariège, **du Lot**, du Tarn et du Tarn-et-Garonne **au bénéfice de l'établissement public local "Société du Grand Projet du Sud-Ouest"**.
 - ✓ dans les départements de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales au bénéfice de l'établissement public local "Société de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan".

La taxe de séjour : Les nouveautés pour 2024



Qu'est-ce que le Grand Projet du Sud Ouest ?

Le programme du GPSO est un ensemble d'opérations conçu pour répondre à plusieurs objectifs stratégiques à l'échelle du Grand Sud-Ouest, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, en permettant une amélioration globale des services ferroviaires sur les branches Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Espagne.



Qu'est-ce qui change au 1^{er} janvier 2024 ?

- La mise en place de la TAR implique une augmentation des tarifs de la taxe de séjour de 34%.
- Cette TAR permettra de financer le GPSO avec une enveloppe de 67 millions d'Euros.

Lexique



CCI : Chambre de Commerce
et d'industrie

N° de SIRET : Numéro d'identification au répertoire Sirene

RCS : Registre du Commerce
et des Sociétés

Micro-BIC : Micro-Bénéfices Industriels et Commerciaux

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

CFE : Cotisation Foncière des Entreprises

CSG : Cotisations sociales Généralisées

CRDS : Contribution au Remboursement de la Dette
Sociale

SACEM : Soc. des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de
Musique