

Guide pratique du loueur de meublé de tourisme

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un bien, vous avez un certain nombre de démarches à effectuer. Vous trouverez dans ce dossier plusieurs fiches pratiques pour vous accompagner dans vos démarches.

LA LOCATION MEUBLEE Définition, réglementation, fiscalité



Lauragais Tourisme Nailloux Outlet Village

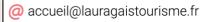
Unité 82 & 141 - Le Gril 31560 NAILLOUX







LauragaisTourisme







LA LOCATION MEUBLÉE: DÉFINITIONS

1. <u>Définition réglementaire</u>

« I- les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article D324-1 du Code du Tourisme). La location saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs à la même personne.

- « II- Est un local meublé :
- 1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;
- 2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. »

ZOOM sur La chambre chez l'habitant

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme du I. de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans la mesure où les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, (...). Pour mémoire, la définition de l'article D. 324-1-1 sera prochainement modifiée pour la cohérence entre les deux définitions. Elle n'est donc pas soumise aux obligations déclaratives des meublés de tourisme (déclarer son meublé).

Elle se distingue de la chambre d'hôte, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Cas d'une location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de la résidence principale du loueur (une grange située sur le terrain de la résidence principale du loueur par exemple) : lorsque cet hébergement peut être considéré comme un meublé de tourisme (s'il correspond à la définition du meublé de tourisme), alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie (voir déclarer son meublé).

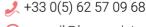
Quelle capacité maximale est autorisée en matière de location meublée ?

Il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

Sécurité / salubrité

- Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
- Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 201 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]." (voir sécurite)
- Vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière (*voir assurances*).











2. <u>Définition juridique</u>

La location de meublés de tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La frontière entre les deux est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement. Trois cas de figure sont à distinguer :

- L'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestation para-hôtelières : activité civile
- En plus de l'hébergement, le propriétaire propose des prestations limitées (par exemple : location de draps ou nettoyage des locaux en fin de séjour) : activité civile
- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières significatives (petitdéjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux...) : activité commerciale

Cette définition juridique conditionne les obligations juridiques, fiscales, et sociales liées à l'exercice de l'activité.

3. Définition fiscale

Fiscalement les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) quelle que soit la qualification juridique de l'activité (civile ou commerciale). Ils sont soumis à obligations déclaratives fiscales aux services des impôts CFE (centre de formalités des entreprises)



DÉCLARER SON ACTIVITÉ

Avant de débuter son activité, le propriétaire de meublé devra déposer une déclaration de début d'activité auprès du Centre de Formalités des Entreprises, ainsi qu'en mairie, le cas échéant.

1. La déclaration auprès du Centre de Formalités des Entreprises

Cette déclaration d'existence est obligatoire. A effectuer dans les 15 jours. Le Centre de Formalités compétent est défini en fonction de la qualification juridique de l'activité :

- Si l'activité est civile, la déclaration sera déposée (en double exemplaire) au Greffe du Tribunal de Commerce à l'aide du formulaire P0i (exploitation individuelle) (voir sur le site service public) ou FCMB (exploitation en commun ou indivision) (voir sur le site service-public)
- Si l'activité est **commerciale**, la déclaration sera déposée au Registre du Commerce et des Sociétés à l'aide du formulaire P0 CMB (voir déclarer son activité et sur le site service-public)

Vous recevrez ensuite le certificat d'inscription au répertoire des entreprises de votre hébergement avec votre numéro de SIRET.

A quoi sert le numéro SIRET?

L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique à tous les loueurs, professionnels ou non.

Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Audelà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

De plus, le numéro SIRET est obligatoire pour ouvrir le **compte fiscal** en ligne de votre micro-entreprise : Depuis 2015, les avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) sont disponibles uniquement sur le compte fiscal en ligne. Les locations à usage exclusif de la clientèle touristique sont exonérées de taxe d'habitation mais assujetti à la CFE. En général, le montant de la CFE est inférieur au montant de la taxe d'habitation. (Pour savoir si vous êtes assujettis à la CFE, voir cotisation foncière)

Ce numéro permet à l'INSEE de catégoriser et comptabiliser votre activité dans les productions statistiques nationales, notamment dans celles relatives à l'activité économique.

Ce numéro est également obligatoire pour conventionner avec l'**ANCV** et pouvoir ainsi accepter les règlements par chèques vacances (pour les meublés classés).

INFORMATIONS

CCI Haute-Garonne - CFE de la Haute Garonne 2 rue Alsace-Lorraine - BP 10202 31002 Toulouse Cedex 6

accueil@oulouse.cci.fr Tél: 06-61-33-65-00 Greffe du Tribunal de Commerce de Toulouse

26 place de la Bourse

greffe@greffe-tc-touulouse.fr Tél: 05-61-11-02-00

Le Centre de formalité des entreprises est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

Nailloux Outlet Village

@ accueil@lauragaistourisme.fr Unité 82 & 141 - Le Gril









2. L'inscription au registre du commerce

L'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés des exploitants de meublés de tourisme concerne uniquement les personnes qui exercent cette activité de manière habituelle en recherchant des profits et qui en font leur profession.

→ déclaration de création d'une entreprise : P0 CMB (voir le <u>site service-public</u>)

La création d'une société de type EURL (Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée), SARL (Société à Responsabilité Limitée) ou SAS (Société par Action Simplifiée) de fonctionnement très simple, sans capital minimum permet de protéger le patrimoine personnel des associés en cas de dettes et autres poursuites.

Les personnes exerçant cette activité de manière accessoire, en complément d'une activité professionnelle, sont dispensés de s'immatriculer à ce registre au titre de l'exploitation de meublé de tourisme.

A noter:

- Les personnes exerçant l'activité de loueur de meublés de tourisme en complément d'une activité agricole relèvent de dispositions spécifiques ;
- Les personnes inscrites au registre du commerce sont assujetties et doivent cotiser à la sécurité sociale des Indépendants (voir les cotisations sociales).

3. La déclaration en mairie (du lieu où est situé le meublé)

L'exploitant d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou pas, doit faire une déclaration en mairie de la commune où se situe ledit meublé avant de proposer son logement à la location.

→ déclaration en mairie des meublés de tourisme : Formulaire cerfa 14004*04 (voir <u>site service-public</u>). Cette déclaration défini le meublé à caractère touristique

A noter : Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale ou une partie de la résidence du loueur, proposée mois de 4 mois à la location au sens de la loi du 6 juillet 1989 (voir définitions.

Tout changement concernant les informations fournies initialement (coordonnées, nombre de pièces, de lits, périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des meublés, classés ou pas, est consultable en mairie.

En cas de non-déclaration, le loueur est passible d'une contravention de troisième classe (jusqu'à 450 €).

4. La déclaration auprès de la Communauté de Commune Terre du Lauragais

Depuis le 1er avril 2018, Terres du Lauragais a mis en place une taxe de séjour en lieu et place des communes. En tant que loueur, vous devez collecter la taxe de séjour auprès des touristes que vous accueillez, déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées et reverser la taxe de séjour La communauté de commune terre du Lauragais (voir la taxe de séjour).

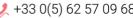
Coordonnées :

CC Terres du Lauragais – Régie taxe de séjour 73 avenue de la Fontasse

31290 Villefranche-de-Lauragais

tél.: 05-31-50-45-50 Mail: accueil@terres-du-lauragais.fr

Lauragais Tourisme | 2 +33 0(5) 62 57 09 68 Nailloux Outlet Village Unité 82 & 141 - Le Gril 31560 NAILLOUX









LES ASSURANCES

Si l'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire, nous vous conseillons cependant de souscrire à certaines garanties. En effet, les règles de la responsabilité civile s'appliquent : le locataire devra indemniser le propriétaire s'il cause des dommages au mobilier et aux murs. Il est également responsable des préjudices causés aux voisins et autres personnes, suite à un sinistre qu'il aurait provoqué. Quant au propriétaire, il devra pour sa part indemniser toutes les personnes physiques et morales ayant subi des dommages par la faute de son bien immobilier. En pratique, vous pouvez prendre l'assurance en charge ou imposer que votre locataire soit assuré (ce qui peut s'avérer compliqué si ce dernier est un voyageur étranger). Ces précisions doivent être inscrites dans le contrat de location.

1. Le propriétaire

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance « responsabilité civile spéciale villégiature » ou prendre lui-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

A noter: le propriétaire doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale (par les locataires ou par lui-même). En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.

La responsabilité civile du loueur en meublé

En tant que loueur en meublé, vous êtes responsable de la sécurité de vos clients dans votre hébergement comme pour les prestations annexes, au même titre qu'un hôtelier. Par exemple les dommages corporels résultant d'une lourde chute dans l'escalier suite à un défaut d'éclairage ou la rampe elle-même défaillante, un Incendie entraînant le décès du client... La liste n'est pas limitative, les responsabilités étant bien réelles.

Si l'assurance est contractée par le propriétaire, deux cas de figure sont possibles :

- Vous pouvez souscrire des garanties spéciales auprès de votre assureur, appelées *garanties pour le* compte de qui il appartiendra. Le locataire sera alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Vous n'aurez donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.
- Vous pouvez également prendre des garanties plus restreintes que celles ci-dessus. Ces garanties, appelées *abandon de recours* (ou renonciation à recours), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, en excluant ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'abandon de recours.

La garantie *recours des locataires contre le propriétaire* permet au propriétaire d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

A noter : Si votre activité de location est commerciale (Voir déclarer son activité), vous êtes tenu de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle dédiée au meublé touristique qui vous protège pour les dommages éventuels subis par vos clients. Assurez également votre local et vos biens professionnels.





2. Le locataire

Cas n°1 : le propriétaire a opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra : le locataire est alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

Cas n°2 : le propriétaire n'a pas opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra : le contrat de location du meublé peut imposer au locataire de disposer d'une assurance pour la durée de son séjour. Bien souvent, le locataire dispose dans son contrat multirisque habitation d'une clause appelée *garantie villégiature*. Celle-ci est généralement suffisante pour garantir la location du meublé de tourisme pendant ses vacances. Attention cependant car cette clause peut parfois se limiter à une certaine distance kilométrique du foyer. Si ce contrat ne dispose pas d'une telle garantie, le locataire peut :

- Soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, pour la période de location du meublé
- Soit souscrire un avenant à son contrat d'assurance habitation, avec cette garantie villégiature

3. <u>Je loue mon logement sur des plateformes type airbnb, leurs assurances sont-elles suffisantes ?</u>

Les plateformes de location entre particuliers incluent des assurances, pour les propriétaires et pour les voyageurs, mais en cas de sinistre, il n'est pas facile de les activer :

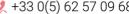
- L'assurance hôte couvre les propriétaires et locataires en cas de poursuites engagées par un tiers suite à des préjudices corporels ou des dommages matériels. Cette garantie s'active uniquement dans le cadre d'un séjour conclu sur la plateforme.
- La garantie hôte couvre les propriétaires et locataires en cas de dommages causés au logement ou à leurs biens personnels pendant la durée du séjour du voyageur. Ces dommages sont couverts à hauteur maximale de 800 000 € par exemple sur Airbnb.

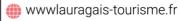
Cependant, ces garanties ne couvrent pas tout. Elles ne proposent pas de protection en cas de vol, considéré comme un acte volontaire. Elles excluent les espèces et les titres, les animaux domestiques, la responsabilité individuelle et les parties communes. Enfin les conditions d'indemnisation sont très limitées. L'assurance de la plateforme n'intervient qu'en **dernier recours**, si le litige n'a pu être réglé directement avec le locataire.

Tout logement mis en location doit être bien assuré au préalable. Bien que les assurances proposées se montrent rassurantes, ces garanties restent partielles et leurs activations sont soumises à des conditions qui en limitent l'utilisation. Vous devez donc compléter ces garanties. Les assureurs proposent des clauses spécifiques qui offrent une couverture plus étendue que celle proposée quand le souscripteur ne fait qu'un usage « classique» de son logement, en tant que résident.

Bon à savoir :

Airbnb ne couvre que les logements dits « admissibles », c'est-à-dire que vous devez avoir l'accord de votre propriétaire si vous souhaitez le sous-louer, et si vous êtes dans une copropriété, vous assurer que le règlement intérieur autorise bien l'activité de location touristique.





Lauragais Tourisme

<u>Retour au sommaire</u>



SÉCURITÉ

Bien que les meublés de tourisme relèvent rarement des établissements recevant du public – ERP – (uniquement meublés pouvant accueillir plus de 15 personnes), vous devez tout de même satisfaire à diverses obligations en matière de sécurité.

1. L'eau potable

Dans la mesure du possible, le raccordement au réseau public est à privilégier. Toutefois, si l'eau distribuée dans le meublé provient d'un captage, d'une source ou d'un forage, des contrôles sanitaires devront être mis en place.

2. L'électricité

Il est recommandé de faire vérifier l'installation électrique de la structure par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité (CONSUEL), association reconnue d'utilité publique chargée en France du visa obligatoire d'attestations de conformité des installations électriques.

3. <u>Le gaz</u>

Si le gaz est utilisé dans le meublé, quelques précautions d'usage sont à retenir :

- S'il y a une chaudière, prévoir un contrat d'entretien.
- S'il y a une gazinière, vérifier la date de validité du flexible de raccordement

Et dans tous les cas, ventiler le logement de manière efficace (VMC, ventilation haute/basse...)

4. La sécurité incendie

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégorie des ERP (capacité inférieure à 15 personnes), ne sont pas soumis aux réglementations incendies.

En revanche, l'installation et le contrôle de détecteurs de fumées est obligatoire.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 201 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]."

5. <u>Le ramonage</u>

La présence d'une cheminée ou d'un poêle à bois (conduit de fumée) doit faire l'objet d'un entretien régulier (2 fois par an pour les conduits de fumée) et d'un certificat de ramonage.







6. L'accessibilité

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégorie des ERP (capacité inférieure à 15 personnes), n'ont pas d'obligations et ne sont pas soumis aux règles d'aménagement concernant l'accessibilité.

Toutefois, les nouvelles constructions dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2007, doivent respecter les règles d'aménagement pour l'accessibilité.

7. Les lits superposés

Si des lits superposés sont mis à disposition de vos hôtes, ces derniers doivent respecter les normes françaises NF EN 747-1 et NF EN 747-2 (août 2015) définissant les spécifications de sécurité dimensionnelles et mécaniques (résistance et durabilité). D'autres normes s'appliquent aux lits simples à couchage surélevé de 600 mm à 800 mm du sol et aux lits-mezzanines.

Règle générale :

Le lit doit comporter des barrières de sécurité, une échelle fixe, porter les mentions « conforme aux exigences de sécurité » et « le couchage ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans ».

8. Les gardes corps et rampes

Un garde-corps est un ouvrage (ou une partie d'ouvrage) destiné à prévenir la chute de personnes qui séjournent ou qui circulent sur un élément plus élevé que son environnement immédiat. Il est placé en bordure d'une zone présentant un risque de chute de hauteur et vise à empêcher :

- Le basculement par-dessus
- Le passage au-dessous ou au travers.

Si dans la structure se trouvent des garde-corps ou des rampes, ceux-ci doivent respecter la norme DTU NFP.01-012 (juillet 1988) fixant les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rampes d'escalier.

Règle générale :

- Les garde-corps des terrasses, balcons, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1m (0,80m si le garde-corps fait plus de 50 cm d'épaisseur).
- Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, loggias... et dont les parties basses sont à moins de 0,90 cm du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui ou d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

9. Les aires collectives de jeux

Si vous mettez à disposition un espace de jeux destiné à être utilisé de manière collective, vous devez respecter les obligations prévues par les décrets n°96-1136 et n°94-69, notamment :

- Affichage des tranches d'âges et des risques liés à l'utilisation (responsabilité des parents)
- Marquage de conformité sur les équipements, stabilité et bon entretien
- Aménagement d'une zone de sécurité avec des sols amortissants, absence de végétaux à risques...
- Séparation des voies routières, des parcs de stationnements et des cours ou plan d'eaux
- Mise à disposition de l'administration d'un dossier comprenant ces éléments et le plan d'implantation.









10. Les piscines

Si vous êtes propriétaire d'une piscine privée à usage individuel ou collectif (piscines familiales ou réservées à des résidents, piscines d'hôtels, de campings, de gîtes ruraux...), qu'elle soit enterrée ou semi-enterrée (*Les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées.*), vous devez installer au moins un de ces 4 équipements, conformes aux normes édictées par l'Association française de normalisation (Afnor) :

- Barrière de protection (*NF P90-306*)
- Système d'alarme sonore (*alarme d'immersion* informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou *alarme périmétrique* informant de l'approche d'un enfant du bassin) (*NF P90-307*)
- Couverture de sécurité (bâche) (NF P90-308)
- Abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin (*NF P90-309*)

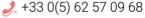
Dans le cas d'une piscine collective, les installations et la qualité de l'eau de baignade devront faire l'objet d'un contrôle par un organisme extérieur.

Les règles applicables à l'installation et à la sécurité des piscines s'appliquent aux bains à remous. En effet, un jacuzzi, en tant que bassin destiné à usage de baignade, est assimilable à une piscine.

En cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

<u>Textes de référence</u>:

- Code de la construction et de l'habitation : articles L128-1 à L128-3 (Obligation installation d'un dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R128-1 à R128-4 (Modes d'installation du dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : article L152-12





QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

1. La distinction entre loueur en meublés professionnel et loueur en meublé non professionnel

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégories de loueurs :

- Le loueur en meublé professionnel (LMP)
- Le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

A noter : Plus d'obligation d'inscription d'un membre du foyer fiscal au moins au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel (Doctrine fiscale du 20 mars 2019).

Dans tous les autres cas, vous êtes loueur en meublé **NON** professionnel.

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP

Sur les déficits

(voir les impôts)

Sur les plus-values immobilières

Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées.

Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 €, pour une exonération totale, et à 126 000 € pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € et 350 000 € pour l'application de l'article 151 septies du CG

Nailloux Outlet Village Unité 82 & 141 - Le Gril 31560 NAILLOUX

! +33 0(5) 62 57 09 68

@ accueil@lauragaistourisme.fr



Lauragais Tourisme



IMPÔTS SUR LE REVENU

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les revenus résultant de la location, à titre occasionnelle ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

a) La location d'une partie de votre habitation principale

Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou souslouent une pièce de leur <u>habitation principale de façon occasionnelle</u>, si les 2 conditions suivantes sont remplies : (<u>service public.fr</u>)

- Lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € TTC par an et qu'il s'agit de location à des personnes n'y élisant pas domicile;
- Ou lorsque les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) ET que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de deux plafonds selon les régions qui sont publiés par l'administration et réévalués chaque année. En deçà de ces plafonds, le loyer est réputé raisonnable. Ces montants s'apprécient par an et par mètre carré (hors charges). En 2018, ce loyer est de 136 € annuel / m².

Les locaux mis à la disposition du public peuvent être indifféremment offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite et des prestations particulières qui pourraient être éventuellement fournies (petit déjeuner, téléphone...). Elles s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

En cas de dépassement du plafond de 305 €, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.

b) Les régimes d'imposition

1. Pour les meublés classés

	Régime spécial BIC (micro-entreprise ou micro BIC)	Régime du réel simplifié	Régime réel normal /
Conditions pour les activités de commerce et de fourniture de logement (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, meublés de tourisme)	Chiffre d'affaires annuel hors taxe (CAHT) inférieur à 176 200 €	CAHT compris entre 176 200 € et 818 000 €	CAHT supérieur à 818 000 €









2. Pour les meublés non classés

Conditions pour les prestations de services relevant des BIC Chiffre d'affaires annuel hors taxe (CAHT) inférieur à **72 600 €** CAHT compris entre 72 600 € et 247 000 €

CAHT supérieur à 247 000 €

Le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés, exclu pour les activités locatives soumises à la TVA) :

- → pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un <u>livre</u> mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- → déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle) ;
- → le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 760 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Vous devez indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus en ligne ou avec le formulaire n°2042 C-PR

Le régime dit « de bénéfice réel »

Possibilité d'opter pour ce régime, lors de la création d'activité ou avant le 1^{er} février de la 1^{re} année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 72 600 € HT et 247 000 € HT (ou entre 176 000 € HT et 818 000 € HT pour les meublés classés). Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- → Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances,
- → Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP),
- → Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus,
- → Si vos recettes dépassent 72 600 € (ou 176 000 € pour les meublés classés) et que vous réalisez plusieurs prestations para-hôtelières, vous devez facturer de la TVA que vous pourrez également déduire sur vos achats et frais.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou supérieures à 818 000 € HT pour les meublés classés).











c) Les <u>conséquences de la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel</u>

1. Sur les déficits

Pour les loueurs en meublés non professionnels :

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Les déficits déclarés pour un loueur en meublé non professionnel sont imputables uniquement sur les bénéfices d'une activité de location meublé non professionnelle. Ils sont reportables pendant 10 ans.

Pour les loueurs en meublés professionnels :

Les déficits retirés d'une location meublée professionnelle sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

2. Sur les plus-values immobilières

(voir la qualification fiscale du loueur de meuble).

Le prélèvement à la source depuis le 1^{er} janvier 2019

L'impôt sur le revenu est désormais retenu à la source lorsqu'il y a un collecteur. En l'absence de collecteur, vous verserez des acomptes contemporains.

Salariés - sans emploi - retraités

→ Retenue à la source calculée et collectée par le débiteur des revenus (employeurs, caisse de retraite, pole emploi...) ensuite reversée à l'État au fur et à mesure.

Revenus des indépendants, propriétaires d'un bien donné en location...

→ Pour les revenus des indépendants (BIC, BNC, BA) et les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'**acomptes** mensuels (ou trimestriels sur option) calculés et prélevés sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Les acomptes mensuels seront désormais étalés sur **12 mois**.

Les prélèvements pourront être adaptés en fonction des revenus de l'année en cours. Par exemple, un indépendant qui cesse son activité pourra immédiatement arrêter de payer ses acomptes. De même, en cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année. Le décalage d'un an est supprimé. Ainsi, en cas de cessation d'activité, les exploitants verront leur impôt s'ajuster plus tôt que dans le dispositif actuel. Il en sera de même pour le propriétaire bailleur en cas d'arrêt de la location ou d'impayé.

Pour les logeurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les acomptes contemporains afférents aux revenus perçus au cours de l'année N, sont calculés à partir de l'impôt sur l'année N-2 (pour les acomptes de janvier à août) puis sur l'année N-1 à la suite du dépôt de la déclaration annuelle des revenus à partir de septembre











LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

Suis-je assujetti à la Contribution Économique Territoriale (qui remplace la taxe professionnelle) et en particulier à la composante « Cotisation Foncière des Entreprises » ?

la CFE est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'entreprise dispose de locaux et de terrains.

La CFE doit être payée par les sociétés et les particuliers qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quels que soient :

- Leur statut juridique (entrepreneur individuel, société, association, fondation, entreprise publique)
- La nature de leur activité (industrielle, commerciale, agricole, artisanale, libérale)
- Leur régime d'imposition
- Leur nationalité

La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle.

Que vous soyez une entreprise ou un particulier, vous pouvez donc être redevable de la CFE. Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :

- → Exonérations générales :
 - Depuis 2019, les redevables de la CFE minimum réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 €
 - La location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire)
 - La location ou la sous-location d'une partie de votre habitation principale à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.
- → Exonération sauf délibération des collectivités locales où sont situés les meublés
 - Location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme classé ou de chambres d'hôtes;
 - Location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.
- → Les activités créées au cours de l'année (n'existant pas au 1er janvier de l'année de création) La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2. Par exemple, pour la cotisation due en 2019, ce sont les biens utilisés en 2017 qui sont pris en compte. La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation. Lorsque la valeur locative est très faible, une cotisation forfaitaire minimum est établi





Lauragais Tourisme



Effectuer ses démarches fiscales

LES COTISATION SOCIALES

Selon le revenu tiré de votre activité, vous pouvez être soumis à des prélèvements sociaux.

1. Revenus en deçà de 23 000 € LMNP (loueur de meublés non professionnels

Si les revenus nets de votre activité de loueur en meublé non professionnel sont inférieurs à 23 000 € : vous êtes soumis au total global :

- À la contribution sociale généralisée (CSG),
- À la contribution au remboursement de la dette sociale (CCRDS),
- À la contribution additionnelle au prélèvement social,
- Au prélèvement de solidarité.

Ces prélèvements sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042 et sont recouvrés simultanément à l'impôt sur le revenu.

2. Revenus au-delà de 23 000 € LMP (loueurs de meublés professionnels)

Au-delà de 23 000 € de recettes par an, depuis janvier 2017, les loueurs en meublé de tourisme (classés ou non) doivent s'acquitter des cotisations sociales avec obligation d'affiliation à la sécurité sociale des Indépendants (ex-RSI).

a. Si vos recettes annuelles 2021 sont comprises entre 23 000 € et 72 600 € pour un meublé non classé et entre 23 000 € et 176 00 € pour un meublé classé

Vous pouvez opter pour un des 3 régimes ci-dessous :

- <u>Le régime du micro-entrepreneur</u> : vous vous affiliez puis vous déclarez vos recettes et vous calculez et payez vos cotisations sur le site <u>autoentrepreneur</u>
- <u>Le régime général</u> (excepté pour les SCI). Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- <u>Le statut de travailleur indépendant</u> : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez sur <u>quichet-entreprises.fr</u> et déclarez vos bénéfices sur le site <u>net-entreprises.fr</u>.
 - b. Si vos recettes annuelles 2021 sont supérieures à 72 600 € pour un meublé non classé et à 176 200€ pour un meublé classé

Vous pouvez opter pour un des 2 régimes ci-dessous :

- Le régime général à condition que vos recettes ne dépassent pas 82 800 €. Vous déclarez et payer vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- <u>Le statut de travailleur indépendant</u>. Vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez sur <u>quichet-entreprises.fr</u> et déclarez vos bénéfices sur le site <u>net-entreprises.fr</u>

Dans tous les cas et dès lors que vos recettes dépassent la somme annuelle de 23 000 €, si vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur en meublés professionnel, vous dépendez du régime des indépendants.



📆 🖥 🚹 Lauragais Tourisme



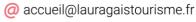
Résumé - pour les revenus 2021

Cotisations sociales calculées sur le CA	Meublé de tourisme classé	Meublé de tourisme non classé et autres meublés	Observations
Recettes < 23 000 €	Absence de cotisations sociales mais CGS/CRDS à 17,2% sur les revenus en même temps que les impôts sur le revenu	Absence de cotisations sociales mais CGS/CRDS à 17,2% sur les revenus en même temps que les impôts sur le revenu	
Recettes < 82 800	Cotisations sociales obligatoires, maladie, maternité, famille, retraite, CSG et CRDS = 6% Ou cotisations sociales en fonction du revenu (environ 50% du revenu)		Possibilité de s'affilier au régime général si activité salariée par ailleurs pour éviter de s'affilier à 2 régimes différents. En ce cas, cotisations applicables au régime général sur le CA abattu de 87% *
Recettes < 33 100		22,7% des revenus Ou cotisations sociales en fonction du revenu (environ 50% du revenu)	Possibilité de s'affilier au régime général si activité salariée par ailleurs pour éviter de s'affilier à 2 régimes différents. En ce cas, cotisations applicables au régime général sur le CA abattu de 60%*
Autres cas			Déclaration sur net- entreprises.fr

	Location de logement de courte durée 23 000 € annuels				
Seuil rendant l'affiliation obligatoire					
Régimes	Micro-entrepreneur	Régime général	Travailleur indépendant		
Maximum	72 600 € (176 200 € pour les meublés classés)	82 800 €	Pas de limite		
Pour s'informer	lautoentrepreneur.fr	urssaf.fr	secuindependants.fr		
Pour s'affilier			guichetentreprises.fr		
Pour déclarer			netentreprises.fr		
Déclaration	Déclarations mensuelles ou trimestrielles (option)	Déclarations trimestrielles	Déclaration annuelle		
Paiements	Paiements en ligne après déclaration	Paiements en ligne après déclaration	Prélèvements mensuels ou trimestriels		
Base déclarée	Recettes sans déduction des charges	Recettes 13 % des recettes si le meublé est classé 40 % si non classé	Bénéfices		

Nailloux Outlet Village Unité 82 & 141 - Le Gril 31560 NAILLOUX











Effectuer ses démarches fiscales

La TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA (art. 256 du CGI) ; elles sont donc *en principe imposables* de plein droit à la TVA. Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D 4° du CGI ».

Toutefois, sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement, aux moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :

- La fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
- Le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- La fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- La réception, même non personnalisée, de la clientèle

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, accès Internet, location de garage), et sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 85 800 €.



f LauragaisTourisme



Effectuer ses démarches fiscales

LA TAXE D'HABITATION

A noter que la réforme de la taxe d'habitation lancée en 2018 prévoit un allégement de 65% en 2022 pour les 20% des contribuables restant redevables, à **sa suppression totale en 2023**.

Le paiement ou non de la taxe d'habitation dépend donc de votre situation fiscale et de l'utilisation que vous faites de votre meublé.

- 1. Si vous vous réservez la jouissance du logement meublé à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location
- -> vous êtes redevable de la taxe d'habitation :
- Même si le logement était occupé par un locataire au 1er janvier ;
- Dès lors qu'au 1er janvier le propriétaire entend se réserver la jouissance du logement meublé <u>une partie</u> <u>de l'année</u>.

Bon à savoir: dans le cadre d'une location à un étudiant hors vacances d'été, un arrêt du 26 février 2016 du Conseil d'État a jugé qu'un étudiant qui loue un logement meublé pour au moins <u>9 mois continus</u> par an et <u>à titre de résidence principale</u> est redevable de la taxe d'habitation. Une telle location ne peut pas être considérée comme une location saisonnière.

- 2. Si vous louez votre logement meublé en location saisonnière à l'année et que vous ne vous en réservez <u>jamais</u> la jouissance, la taxe d'habitation ne sera due :
- Ni par le propriétaire ;
- Ni par le locataire en place au 1er janvier.

En effet, si les locataires s'enchaînent, il serait injuste que celui du 1er janvier paie la taxe pour les autres. De la même manière, si vous n'habitez jamais dans votre bien qui est loué **ou en recherche d'hôtes**, vous n'avez pas non plus à payer la taxe d'habitation.

En contrepartie, sauf exonération, vous devez vous acquitter de la **contribution économique territoriale (CFE)** voir la cotisation foncière.

Déclenchée par le formulaire **P0i** que doit remplir tout loueur en meublé non professionnel (*voir les impôts*), la CFE est à payer au mois de décembre. Elle est à régler sauf exceptions (location d'une partie de la <u>résidence principale</u> par exemple) pour les loueurs de biens en meublés.

Notons qu'il existe plusieurs cas d'exonérations, et qu'elle n'est pas due la première année : si vous déclarez une location meublée en avril 2022, la première CFE sera à payer en décembre 2023.

Nailloux Outlet Village Unité 82 & 141 - Le Gril 31560 NAILLOUX





LauragaisTourisme





LA CONTRIBUTION A L'AUDIOVISUEL PUBLIC

1. Si la location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur (principale ou secondaire)

Lorsque la location inclut la fourniture d'un appareil, la redevance audiovisuelle est due par le loueur suivant les modalités applicables aux particuliers. Elle est reversée en même temps que la taxe d'habitation.

→ déclaration des revenus n°2042

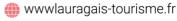
2. Si le logement ne constitue ni l'habitation personnelle du loueur, ni celle du locataire

Lorsque la location saisonnière inclut la fourniture d'un récepteur, et que le locataire n'est pas imposable à la taxe d'habitation, la redevance audiovisuelle est due par le loueur selon les modalités applicables aux redevables professionnels. La redevance est due au titre de chaque point de vision (139 € par poste), avec application d'un abattement de 30 % sur la redevance due pour chaque point de vision à partir du troisième et jusqu'au 30ème poste.

→ déclaration et paiement au Service des Impôts des Entreprises (SIE) sur l'annexe n°3310 A-SD (si non redevable de la TVA) ou n°3517-S-SD (si redevable de la TVA).











LA TAXE DE SÉJOUR

1. Définition

Depuis le 1er avril 2018, Terres du Lauragais a mis en place une taxe de séjour en lieu et place des communes. Elle est applicable sur l'ensemble des 58 communes de la Communauté. Selon l'article L2333- 29 du CGCT, elle est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune de séjour. La taxe de séjour est payée selon un taux fixé par délibération du Conseil communautaire. Cette taxe est "fléchée" et uniquement destinée à des actions de promotion et de développement touristique, et accueil des touristes.

Catégories d'hébergements		
Palaces		
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles		
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles		
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles		
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles		
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1,2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives		
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de campingcars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures		
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance		
Catégories d'hébergements	Taux taxe	
Hôtels, meublés, résidences et villages de vacances sans classement ainsi que tout hébergement non classable excepté les auberges collectives, chambres d'hôtes et hébergements de plein air.		
(*) Taxe additionnelle de 10% au profit du Conseil Départemental de Haute Garonne incluse.		

Pour faciliter vos démarches, l'EPCI a mis en place un site de télédéclaration. Ce site vous permet de tenir votre registre du logeur, de reverser en ligne, d'éditer des reçus pour vos touristes, de conserver vos documents (déclaration, classement, registres...), etc. https://terresdulauragais.taxesejour.fr/





Comment déclarer en ligne ?

Notre site de télédéclaration vous permet de déclarer en ligne les séjours que vous vendez en direct. Tous les 15 du mois suivant, vous recevez une invitation à déclarer les séjours que vous vendez en direct. Les périodes durant lesquelles vous commercialisez votre hébergement par une plateforme intermédiaire « opérateurs numérique » vous ne devez pas les déclarer (si aucun séjour loué la déclaration doit être renseignée à 0). Les opérateurs numériques collectent et déclarent pour vous, ils reversent à la collectivité 2 fois par an.

L'hébergeur ne déclare que les nuitées qu'il collecte directement.

A noter: Tout loueur d'hébergement touristique doive être référencé sur la plateforme de la taxe de séjour, même s'il loue uniquement par l'intermédiaire d'opérateurs numériques.

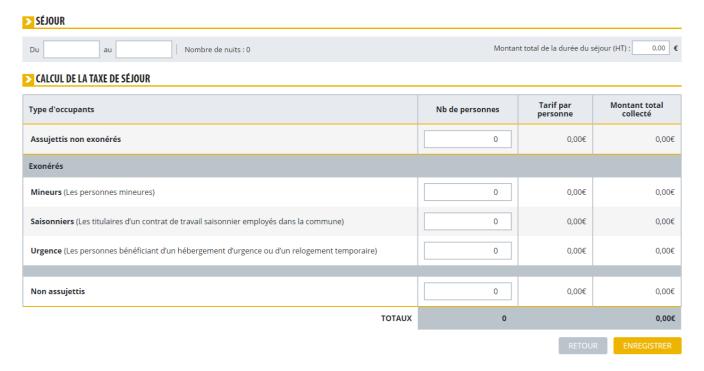
Dans le cas où il loue en **exclusivité** (être sous contrat exclusif avec un opérateur numérique), il doit le signaler par écrit, et dans ce cas-là, il ne sera plus invité à déclarer.

Dans le cas contraire il doit effectuer tous les mois ses déclarations, à 0 si l'hébergement n'a pas été loué directement. Il a aussi la possibilité de renseigner une période de fermeture, durant cette période il n'a aucune déclaration à faire.

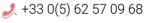
On distingue deux catégories de déclarations.

Les meublés non-classés ou en instance de classement (au pourcentage)

La tenue du registre du logeur est obligatoire, il suffit de renseigner à chaque séjour la date, le montant HT, le nombre total d'occupants, les personnes assujettis et les personnes exonérés. Le calcul de la taxe se fait automatiquement. Pour les séjours à cheval sur deux mois, le mois de déclaration est celui de fin du séjour. A la fin de chaque mois on valide ses séjours et effectue sa déclaration, le paiement se fait au trimestre civil dès réception de l'état récapitulatif. Le pourcentage en vigueur est de 3.5% + la part départementale de 10%













<u>Retour au sommaire</u>

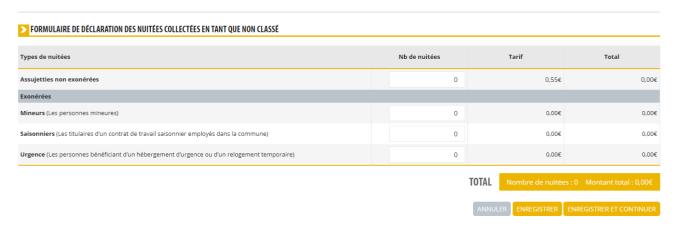


Accueillir la clientèle

Les hôtels, les palaces, Les meublés classés, les chambres d'hôtes, campings, et les terrains (taxe fixe)

Tous les 15 du mois suivant, l'hébergeur est invité à effectuer sa déclaration, en renseignant le nombres de nuitées Qui ont vendues. Le calcul se fait automatiquement en fonction du tarif fixe en vigueur, délibérée par la communauté de commune, selon la catégorie de l'hébergement plus la part départementale fixée à 10%. Une nuitée représente 1 nuit par personne non exonérée.

Ex : Un couple avec deux enfants mineurs séjourne 2 nuits : soit 2 adultes non exonérées pour 2 nuits se qui nous donne 4 nuitées à déclarer pour ce séjour.



Le paiement de la taxe de séjour

Dans les 2 cas, la taxe de séjour est réglée au trimestre civil à partir du 15 du mois suivant la fin du trimestre. Un état récapitulatif est transmis par mail dès validation de la dernière déclaration. Cet état ne peut être généré que si toutes les déclarations du trimestre sont effectuées et validés.

La taxe de séjour, peut être réglée soit par chèque à l'adresse de la communauté de commune, soit en ligne par CB, un reçu sera transmis après règlement.

Il a la possibilité de modifier sa déclaration sous 15 jours après l'invitation à déclarer, soit avant le 30 de chaque mois), passé ce délai, il doit contacter la gestionnaire de la plateforme.

Cas d'exonération de la taxe de séjour

Depuis 2015, l'article L. 2333-31 du CGCT prévoit que sont de plein droit exemptés de la taxe de séjour :

- Les personnes mineures ;
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune ;
- Les personnes hébergées à titre gratuit ;
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.

INFORMATIONS TAXE DE SÉJOUR

CC des Terres du Lauragais Tél.: 05 62 57 61 65 terresdulauragais@taxesejour.fr









<u>Retour au sommaire</u>



CONTRATS ET DURÉE DE LOCATION

Quel que soit le type de contrat de location appliqué, le bail répond à une réglementation précise. En France, les lois qui régulent l'activité locative sont la loi du 6 juillet 1989 et la loi Alur révisée par la loi Elan (23 novembre 2018). La location meublée est également régie par le Code civil, ainsi que par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Par la suite, plusieurs décrets d'application et certains textes de loi sont venus modifier certaines obligations relatives au contrat de location.

1. Les contrats immobiliers

Le logement devient l'habitation principale du locataire (même si son foyer fiscal est ailleurs comme c'est le cas pour les étudiants).

Note : La résidence principale est définie comme « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeur ».

- Location nue : contrat de 3 ans minimum, sauf cas particulier (pouvant être réduit à un an). Préavis de 3 mois
- Location meublée : contrat de 1 an minimum. Préavis de 1 mois.

La loi Alur, fixe la liste des équipements obligatoires à fournir pour une location meublée.

- Location étudiante : bail de 9 mois

2. Les contrats de courte durée

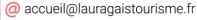
La définition de la location saisonnière date de 1970 avec la loi Hoguet, qui précise qu'il s'agit de "la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs". Il s'agit donc de toute forme de location (ou sous-location autorisée) allant de 1 à 90 nuits, qu'il s'agisse de location de vacances ou de toute autre forme de location à court terme.

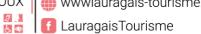
Nombreux sont les bailleurs et locataires qui omettent de rédiger un contrat de bail de location saisonnière à l'occasion d'une location de vacances. Celles-ci s'effectuent de plus en plus par l'intermédiaire de plateformes de réservation en ligne qui gèrent le paiement, offrent une assurance et donnent ainsi le sentiment que l'utilisation d'un modèle de contrat de bail saisonnier est inutile. La loi prévoit cependant que : « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ».

Le contrat de location peut être signé :

- De particulier à particulier,
- Ou de particulier à professionnel (par exemple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière). Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.







! +33 0(5) 62 57 09 68







Il n'existe pas de loi équivalente à la loi de 89 pour le bail de résidence principale indiquant précisément les mentions devant figurer au contrat de bail saisonnier (droit commun des contrats, code du tourisme, décret du 14 février 1967). Néanmoins, un certain nombre de mentions ont été rendues obligatoires, ne serait-ce que par le droit des contrats:

1. Informations concernant les contractants

Le contrat doit préciser :

- L'adresse du logement.
- Le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire), et le nom du locataire,
- La date de prise d'effet et la durée de la location.

Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

2. Informations concernant le logement

Le contrat doit préciser :

- La catégorie de classement (si le meublé est classé).
- La superficie habitable et le nombre de pièces
- · La description et l'inventaire du mobilier intérieur,
- Les équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les novades accidentelles.

Le loueur a le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement. En cas de non-conformité du logement avec la description faite, le locataire peut :

- S'il ne peut pas rester dans le logement, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence par lettre recommandée avec AR),
- Et/ou porter plainte auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu de la location.

3. Informations concernant le paiement de la location

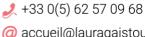
Le contrat doit préciser :

- Le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location,
- Le montant prévisionnel de la taxe de séjour (susceptible d'évoluer entre le moment de réservation et le moment du séjour. Les changements de montant sont votés au plus tard le 1er octobre de l'année N-1 pour une application au 1^{er} janvier de l'année N).

Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat doit en plus préciser les conditions de sa rémunération (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire). Le contrat ne peut pas obliger le locataire à prendre une assurance.

4. L'état descriptif des lieux doit être annexé au contrat de bail saisonnier

Contrairement au bail de résidence principale, le contrat de location saisonnière se signe généralement sans visite préalable. Pour le locataire qui part en vacances, le risque de déconvenue est grand (voisinage bruyant, proximité d'une route, vétusté, voire logement insalubre). Le descriptif détaillé des lieux limite le risque de déconvenue. La description du logement dans un modèle de contrat de location saisonnière doit donc paradoxalement être plus détaillée qu'en résidence principale.













Annulation de la réservation

La réservation peut être annulée par le locataire ou par le loueur pour diverses raisons (par exemple : imprévus familiaux, accident).

Si le contrat prévoit les conséquences d'une telle annulation, il faut les appliquer. Si le contrat ne précise rien, les conséquences sont les suivantes :

- <u>Annulation du fait du locataire</u> : Le locataire qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure doit : soit abandonner les arrhes qu'il a versées, soit, s'il a réglé un acompte au loueur, payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- Annulation du fait du loueur: Le loueur qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure, doit : soit restituer le double des arrhes au locataire, soit rembourser l'acompte versé par le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.

Textes de références :

- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 (conclusion du contrat)
- Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant les renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé

ZOOM: Le bail mobilité:

Introduit par la loi ELAN est un nouveau type de bail de location meublée de courte durée. Soumis à des règles plus souples que la location meublée classique, il vise à faciliter la mobilité des locataires, et notamment ceux amenés à déménager pour des raisons professionnelles.

Le "bail mobilité" est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" <u>justifiant</u>, à sa date d'effet, être **en formation professionnelle, en mission temporaire, en études supérieures, en contrat d'apprentissage ou en stage**. Il est conclu pour une durée de 1 mois minimum, et ne pourra excéder 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement.

Nota : la taxe de séjour sera due dès lors que le contrat de location n'excédera pas 3 mois consécutifs.

Pour plus d'informations : www.cohesion-territoires.gouv.fr/quelles-sont-les-regles-dun-bail-mobilite

3. <u>Le contrôle du nombre de nuitées</u>

La loi ELAN renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée telles que celles proposées sur les plateformes Internet de location. Dès lors que la commune (ou l'EPCI) en fera la demande, les loueurs auront l'obligation de lui fournir le **décompte du nombre de nuitées** pour l'année en cours. Les sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations sont renforcées et peuvent atteindre jusqu'à 10 000 € par logement.

Rappel: La résidence principale est définie comme « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeur ». Vous ne pouvez donc pas louer l'intégralité de votre résidence principale plus de 120 nuits par an.







<u>Retour au sommaire</u>



SOUS-LOUER SON LOGEMENT

La sous-location est une pratique par laquelle un locataire donne en location tout ou partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

La loi du 6 juillet 1989 (article 8), la loi Alur 2014 et la loi Macron de 2015 encadrent les modalités de location et sous-location. Pour les locations nues, la sous-location est interdite par la loi, sauf accord préalable écrit du bailleur. Cette autorisation ainsi qu'une copie du bail initial doivent être transmises au sous-locataire. Ces règles s'appliquent également aussi aux locations meublées, mais uniquement pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014. Pour les baux antérieurs, la sous-location d'un meublé est possible, sauf opposition du bailleur (mentionnée dans le bail ou par courrier ultérieur envoyé au locataire).

« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur. y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal ».

Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Le locataire d'un logement peut le sous-louer sous certaines conditions qui varient selon la nature du contrat de location.

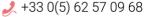
Pour les baux signés après le 27 mars 2014, le locataire qui veut sous-louer son logement meublé doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- La possibilité de sous-louer (exemple de demande de sous-location en annexe)
- Et le montant du loyer de sous-location. Le prix au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Ainsi, si vous louez votre logement une semaine, vous ne pouvez donc pas faire payer à vos « hôtes » plus de 7/30ème de votre loyer mensuel.

Attention: sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire.

Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la sous-location est possible sans l'accord du bailleur, sauf clause interdisant la sous-location (une autorisation écrite du bailleur sera alors nécessaire pour sous-louer son logement). Le prix du loyer et la durée de sous-location sont libres (dans la limite de durée du bail principal).

Dans tous les cas, si votre logement est situé dans une copropriété, assurez-vous que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique, ce qui peut être le cas dans certains immeubles dans lesquels toute activité commerciale peut être interdite.







LA FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

En application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, les hôteliers, les exploitants de villages et maisons familiales de vacances, de résidences et villages résidentiels de tourisme, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, les exploitants de terrains de camping, caravanage et autres terrains aménagés sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger (qu'ils fassent partie de l'Union européenne ou non), dès son arrivée, une fiche individuelle de police, dont le modèle est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'immigration et du ministre chargé du tourisme (voir site service-public).

Les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches de polices peuvent être dématérialisées et préremplies avec les données du fichier client de l'établissement avant signature. Elles sont conservées 6 mois puis détruites de façon définitive.

Destinataire des fiches

Les fiches sont envoyées <u>sur leur demande</u> aux services de police et aux unités de gendarmerie par tout moyen sécurisé. Trois raisons sont prévues par le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : prévention des troubles à l'ordre public, enquêtes judiciaires, recherches dans l'intérêt des personnes.

Déclaration n'est pas contrôle

L'hébergeur sollicite une déclaration d'identité de son client. Il ne peut en aucun cas procéder à un contrôle ou une vérification d'identité. Le refus par le client étranger de signer la fiche de police est considéré comme un motif légitime de refus de vente (réponse ministérielle à la question n°267, JO Assemblée Nationale du 28 juin 1993).



f LauragaisTourisme



WIFI ET INTERNET

90 % des voyageurs restent connectés en vacances et près de 75 % des touristes se connectent en Wifi dans leur hébergement de vacances. Cette nécessité d'un accès Internet encore plus forte lorsqu'il s'agit d'une clientèle en voyage d'affaire. Proposer un accès internet à ses locataires peut donc être un moyen d'augmenter ses réservations. En revanche, il est important de prendre certaines précautions avant de se lancer.

1. Réglementation

Souvent méconnue des propriétaires, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises. En

tant que souscripteur du contrat d'abonnement à un fournisseur d'accès à Internet :

- Vous êtes responsable des actes effectués par l'intermédiaire de votre accès à internet. La loi Hadopi (Plus d'infos sur www.hadopi.fr) définit que "en tant que titulaire de votre accès à Internet, vous avez une obligation de surveillance de votre accès". Ainsi, vous devez veiller à ce que "votre accès ne fasse pas l'objet d'une utilisation à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres protégées", car aux yeux de la loi, si un de vos locataires utilisent votre connexion pour des actions illégales, vous en êtes responsable.

De plus, lorsque vous mettez internet à disposition de vos locataires :

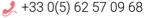
- Vous devenez un "Fournisseur d'accès à internet" et devez répondre à une certaine réglementation pour rester dans la légalité. en France la loi oblige les « fournisseurs d'accès internet » à maintenir une liste des sites visités par les utilisateurs du réseau (procéder à l'authentification des utilisateurs du réseau, enregistrer les données techniques de connexion), afin de pouvoir la fournir aux autorités compétentes en cas de demande (obligation de conserver ces données pendant une période d'un an). Sans quoi si une fraude est effectuée via ce même réseau (depuis votre adresse IP publique), le propriétaire du réseau pourrait être incriminé.

<u>A noter</u>: Les données techniques peuvent être demandées par les autorités dans le cadre d'enquêtes pour des délits ou des crimes. Le non-respect de ces obligations est punissable: "le fait de détruire, soustraire un objet de nature à faciliter la découverte d'un crime ou d'un délit, la recherche des preuves ou la condamnation des coupables est puni de de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende".

2. Comment proposer Internet à mes hôtes ?

Le partage de la connexion privée des propriétaires est donc totalement à proscrire.

L'idéal est d'installer dans votre location un **Hotspot Wifi**. Sous forme d'une box classique, ce système permet de sécuriser la connexion internet et de se libérer de toute contrainte de responsabilité. Quelques entreprises proposent leur propre système de Hotspots Wifi. Cet équipement garantira également une sécurisation supérieure de l'accès à internet en bloquant les logiciels de téléchargement et en filtrant les contenus choquants (pédophilie, terrorisme...).





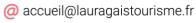
Si vous souhaitez installer une **box internet classique**, le mieux est de se tourner vers les opérateurs traditionnels (Free, Orange, SFR, Bouygues...). Pour respecter la réglementation, demandez alors à l'opérateur que vous aurez choisi d'installer un programme permettant de **filtrer** et **sécuriser** toutes les connexions et d'archiver les données. Vous pouvez aussi insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet (*voir document Hadopi*).

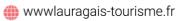
Bon à savoir : nous vous recommandons de cacher l'accès physique au routeur configuré comme point d'accès, en le plaçant dans un endroit fermé et sécurisé. En effet, un invité peut prendre le contrôle du point d'accès WiFi ou routeur de l'hôte, avec un simple trombone utilisé pour en forcer la réinitialisation. L'attaquant peut alors modifier les paramètres du routeur, en prendre le contrôle à distance et obtenir un accès complet au dispositif, sans restriction.















ANNULATION DES SÉJOURS SUITE-AU CORONAVIRUS

⚠ Cette ordonnance est actuellement remise en cause, le droit d'imposer des avoirs étant à priori contraire à la législation de l'Union Européenne concernant les droits des consommateurs et des voyageurs

Dans le contexte exceptionnel de propagation du covid-19, de nombreux États, dont la France, ont adopté des mesures restrictives de déplacement, ce qui conduit de très nombreux voyageurs à demander des annulations et des remboursements. En outre, certaines prestations sont également annulées sur décision du prestataire. Concomitamment, ces opérateurs subissent une baisse drastique des prises de commandes. Au regard de l'ampleur du risque économique au niveau européen, la Commission européenne a publié, le 19 mars dernier, des lignes directrices ouvrant la possibilité que soit proposé au client un avoir. Des difficultés similaires sont identifiées s'agissant des services de voyage que les professionnels produisent eux- mêmes ainsi que pour les séjours de mineurs à caractère éducatif organisés dans le cadre de l'article

L. 227-4 du code de l'action sociale et des familles.

Le principe général de l'ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de voyages touristiques et de séjours en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure (prise en application de l'article 11 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19), est de permettre à tous les professionnels de proposer que le remboursement soit remplacé par un avoir d'un montant équivalent sur une prochaine prestation, tout en respectant le droit des consommateurs. Ceci évitera un décaissement immédiat de trésorerie et aidera les entreprises à passer un cap très difficile. Il s'agit d'une possibilité offerte à l'hébergeur ; celui-ci peut s'il le préfère procéder au remboursement.

Ainsi, La présente ordonnance modifie les obligations des hébergeurs (personnes physiques ou morales) vendant des séjours, pour leur permettre de proposer à leurs clients, pour une période strictement déterminée et limitée dans le temps, une alternative dérogatoire au remboursement. Ils pourront ainsi proposer un avoir valable sur une longue période, de dix-huit mois dont la modalité d'exécution sera une proposition de prestation identique ou éguivalente.

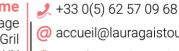
1. A qui s'adresse cette mesure?

Cette possibilité de proposer un avoir est offerte non seulement aux agences de voyages et tours opérateurs qui organisent ou qui vendent des forfaits, mais aussi à tous les acteurs du secteur qui offrent des prestations touristiques indépendantes, telles que l'hébergement (hôtels, campings, résidences de tourisme, meublés de tourisme (y compris si le loueur est un particulier...). Elle ne s'applique qu'aux relations avec le client final. Point important : cette mesure bénéficie aussi aux associations qui offrent le même type de prestations, souvent pour répondre à des finalités sociales, notamment celles qui accueillent des mineurs.

2. Quels séiours sont concernés ?

→ Ces nouvelles modalités s'applique aux **annulations notifiées** soit par le client soit par le prestataire entre le 1^{er} mars et avant le 15 septembre 2020 inclus.

Pour toute annulation ou demande d'annulation notifiée durant cette période (même si le séjour n'a pas (eu) lieu durant la période de confinement), vous avez la possibilité de proposer un avoir pour une prestation identique pour éviter un remboursement total immédiat.







3. Comment procéder en cas d'annulation (de ma part ou de celle du client) durant cette période ?

Par dérogation aux dispositions en vigueur, vous pouvez proposer, à la place du remboursement de l'intégralité des paiements effectués, un avoir.

- S'agissant des contrats de vente des agences de voyages, il est ainsi dérogé au droit au remboursement spécifique prévu à l'article L. 211-14 du code du tourisme
- S'agissant des contrats que les hébergeurs (personne physique ou moral) produisent eux-mêmes, il s'agit d'une dérogation au droit au remboursement qui résulte des dispositions combinées des articles 1218 et 1229 du code

4. Comment doit se présenter cet avoir et comment en informer mon client?

a- Le montant de l'avoir

Le montant de l'avoir est égal à celui de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat résolu.

b- L'obligation d'informer le client

Vous devez informer votre client que vous lui proposez un avoir, par courriel ou voie postale (support durable) dans un délais précis suivant l'annulation du séjour :

- Au plus tard trente jours après l'annulation du contrat,
- Ou, si le contrat a été résolu avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, au plus tard trente jours après cette date d'entrée en vigueur
 - → pour les séjours annulés avant le 26 mars 2020, vous avez jusqu'au 24 avril 2020 pour proposer à vos client un avoir
 - → pour les séjours annulés après le 26 mars 2020, vous devez proposer un avoir dans les 30 jours suivant la notification d'annulation
- Dans l'information que vous ferez à vos clients, vous devez préciser le montant de l'avoir, ainsi que les conditions de délai et de durée de validité de la proposition de prestation (voir point 5).

5. Le client peut-il refuser l'avoir que je lui propose ?

Lorsque cet avoir est proposé, le client ne peut solliciter le remboursement de ses paiements qu'à défaut de la conclusion du contrat relatif à la nouvelle prestation avant le terme de la période de validité de l'avoir (voir point

Si le client n'a pas pu effectuer un nouveau séjour avant la fin de validité de l'avoir, vous devez alors procéder au remboursement de l'intégralité des paiements effectués au titre du premier contrat annulé. L'hébergeur n'a pas à verser d'indemnisation supplémentaire.

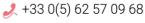
6. Comment l'avoir est-il utilisé ?

Vous devez proposer au client une nouvelle prestation afin qu'il puisse utiliser l'avoir, et ce, dans un délai de 3 mois après la date de notification d'annulation du premier séjour.

Cette nouvelle proposition fait l'objet d'un contrat répondant aux conditions suivantes :

- 1. La prestation est identique ou équivalente à la prestation prévue par le contrat annulé;
- 2. Son prix n'est pas supérieur à celui de la prestation prévue par ce contrat annulé (le voyageur n'étant tenu, le cas échéant, qu'au paiement correspondant au solde du prix du contrat annulé);
- 3. Elle ne donne lieu à aucune majoration tarifaire autre que celle prévue, le cas échéant, par le contrat annulé.











Vous devez formuler cette proposition au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'annulation du premier séjour, et cette proposition est valable pendant une durée de dix- huit mois.

Cependant, de la souplesse est néanmoins laissée aux offres de remplacement et vous pourrez adapter la prestation de remplacement aux souhaits du client : une prestation équivalente, une prestation d'un montant supérieur si le client le demande et pour laquelle il pourra utiliser son avoir (en ce cas, le client paie évidemment la différence), ou plusieurs séjours d'un montant inférieur.

Ainsi, si vous proposez au client qui vous le demande, une prestation dont le prix est différent de celui de la prestation prévue par le contrat annulé, le prix à acquitter au titre de cette nouvelle prestation tient compte de l'avoir. Concrètement :

- En cas de prestation de qualité et de prix supérieurs : le paiement par le client d'une somme complémentaire ;
- En cas de prestation différente d'un montant inférieur au montant de l'avoir : la conservation du solde de cet avoir, restant utilisable selon les modalités prévues par l'ordonnance, jusqu'au terme de la période de validité de l'avoir (nature sécable de l'avoir).

7. Si l'avoir n'a pas pu être utilisé par le client ?

A défaut de conclusion du contrat relatif à une nouvelle prestation (pour laquelle le client dispose d'un avoir) avant le terme de la période de validité de dix-huit mois, l'hébergeur procède, en application de l'article 1-VII de l'ordonnance du 25 mars 2020, au **remboursement** auquel il est tenu, c'est-à-dire **de l'intégralité des paiements effectués au titre du contrat annulé** ou, le cas échéant, du solde de l'avoir restant (dans le cas où il n'aurait pas été utilisé dans son intégralité par le client).

8. Puis-je refuser le remboursement au client?

L'avoir ne se substitue pas complètement au remboursement prévu par le droit. L'ordonnance a été conçue dans le respect du droit européen. Certes, la Commission européenne a permis une souplesse face à la crise et admis la possibilité d'offrir un avoir au lieu du remboursement, mais elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'une option. L'ordonnance, tout en aidant le secteur du tourisme, recherche une position équilibrée avec les intérêts des consommateurs

Conseils

Nous vous recommandons de favoriser la reprogrammation des séjours annulés par le biais de ces avoirs. Cela permettra à vos clients de pouvoir reprogrammer leur voyage lorsque l'environnement sera plus favorable tout en leur laissant le choix de la période, en fonction de leurs propres contraintes (et des vôtres). Nous vous invitons à ne pas attendre la date limite de validité des avoirs pour effectuer un remboursement lorsque vous ne trouvez pas de prestations pouvant satisfaire vos clients.

ATTENTION

Pour les séjours vendus par l'intermédiaire d'une plateforme (Airbnb, Booking, Abritel, etc.) : en l'état actuel des informations en notre possession, nous ne sommes pas en mesure de vous indiquer si cette action est applicable pour l'ensemble des opérateurs Internet, certains n'agissant effectivement pas en tant qu'agence de voyages ou tour-opérateurs.











<u>Retour au sommaire</u>





SACEM ET SPRE

Dès lors qu'un lecteur de musique ou qu'un téléviseur équipe l'hébergement que vous proposez à la location, vous êtes redevable de la SACEM et de la Spré.

1- La SACEM

L'article L. 122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle dispose que la diffusion d'une œuvre nécessite l'autorisation préalable et écrite de l'auteur. Toute diffusion d'une œuvre appartenant au répertoire de la Sacem doit donc être déclarée préalablement et faire l'objet de la signature d'un contrat général de représentation suivant les dispositions de l'article L. 132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle. Voir document.

Tarif général: Tarif applicable à l'exploitant qui n'a pas procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration, et n'a pas conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales.

Tarif réduit : Tarif applicable à l'exploitant qui a procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration en ligne sur le site www.sacem.fr, et a conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales. Il se traduit par une réduction de 20% sur le Tarif Général.

Etablissements jusqu'à 10 chambres, chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme...

Le montant des droits d'auteur relève d'un forfait annuel unique quelle que soit la période d'exploitation - couvrant les diffusions dans les chambres et les parties communes.

Ce forfait annuel est compris entre 95 et 120 € HT environ.

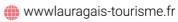
Pour les établissements équipés d'un service payant de vidéo à la demande dans les chambres. Ces diffusions (pay-per-view, vidéo à la demande, majoration du prix des prestations de l'exploitant) viennent en complément de diffusions audiovisuelles gratuites. Le montant des droits d'auteur est constitué : d'une part, du forfait correspondant aux diffusions gratuites données dans l'ensemble des chambres équipées (ci-dessus), et d'autre part, d'un calcul proportionnel des droits

2- La Spré

Au titre de la Rémunération Équitable, la Spré, Société pour la Perception de la Rémunération Equitable, reverse aux artistes-interprètes et aux producteurs les sommes réglées par les établissements diffusant des œuvres musicales via un support enregistré. La Spré a mandaté la Sacem pour collecter la Rémunération Équitable auprès des lieux sonorisés et des organisateurs d'évènements occasionnels. « Rémunération Equitable » Tarif 2019 : 65% du droit d'auteur. Minimum annuel de facturation : 99,38 € HT (minimum, fixé par type d'activité, exclut l'application de tout abattement ou réduction). Informations : www.spre.fr









<u>Retour au sommaire</u>



FACTURATION

Les obligations de facturation découlent de différents textes juridiques et fiscaux. Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note, ou d'une facture si le client agit dans le cadre d'une activité professionnelle ou si vous êtesvous même loueur professionnel. Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25 € (TVA comprise), la délivrance d'une note/facture est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il la demande. Cependant, il est fortement recommandé d'émettre systématiquement des notes ou factures pour chaque client de la location saisonnière. Cette formalité permet de démontrer votre professionnalisme, de mieux gérer votre location et d'assurer la traçabilité de l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de votre location saisonnière.

Notes et factures doivent être établies en double exemplaire, l'original est remis au client, le double est conservé pendant une durée de 2 ans et classé par ordre de date de rédaction.

En cas de doute entre note et facture, le bulletin officiel des finances publiques recommande d'établir une facture. N'oubliez pas de signer votre note ou votre facture.

Les éléments à mentionner sur une note

Elle doit être remise lorsque la prestation de location a été rendue et avant paiement.

Des éléments d'identification

Note n°.....

- La date d'émission de la note
- Le nom et l'adresse du prestataire
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

Des éléments sur la/les prestations

- L'objet de la note, à savoir la location saisonnière
- La date (Dates de début et de fin du séjour) et le lieu de l'exécution de la prestation (adresse de la location)
- Le nombre de personnes (enfants, adultes, animaux → montant global ou détaillé)
- Les autres prestation et produit fourni et vendu (par ex : le ménage, les serviettes de toilette, les draps, etc) (décompte détaillé facultatif lorsque la prestation de service a donné lieu, préalablement à son exécution, à l'établissement d'un devis descriptif et détaillé, accepté par le client et conforme
- La taxe de séjour

Des éléments financiers

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...)









Les éléments à mentionner sur une facture

La facture est un document plus complet qui doit être délivré au plus tard à la fin de l'exécution de la prestation de service.

Des éléments d'identification

Note / facture n°.....

- La date d'émission de la note
- L'identification du prestataire : nom, dénomination sociale/forme juridique, adresse, montant de capital social pour les sociétés, numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation, numéro SIRET, numéro individuel d'identification à la TVA
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

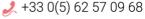
Des éléments sur la/les prestations

- L'objet de la facture, à savoir la location saisonnière
- La date (Dates de début et de fin du séjour) et le lieu de l'exécution de la prestation (adresse de la location)
- Le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu
- La taxe de séjour

Des éléments financiers

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...).
- Acomptes et arrhes
- L'échéancier de paiement (si vous en avez déterminé un)
- Le ou les taux de TVA applicable et le montant de TVA due
- Les éventuelles réductions de prix

Le loueur peut donner mandat pour qu'une facture soit émise en son nom et pour son compte (par exemple lorsque vous louez via Airbnb), mais il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de TVA











FAIRE CLASSER SON MEUBLÉ

1. Les normes de classement

La loi du 22 juillet 2009 a réformé l'ensemble du dispositif de classement des meublés de tourisme (procédure et critères). Cette réforme a été complétée par les dispositions de la loi du 22 mars 2012 qui confie, depuis le 1er juin 2012, les décisions de classement des meublés de tourisme aux organismes chargés des visites de classement (et non plus aux préfets).

Reconnu et adapté aux standards internationaux, le classement en étoiles a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la qualité des équipements et des services. Il apporte une garantie officielle de qualité de service et de confort aux clientèles françaises et internationales dont les exigences sont de plus en plus élevées.

Le classement en « meublés de tourisme » est volontaire. Il comporte 5 catégories allant **de 1 à 5 étoiles**, et est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une demande de renouvellement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement.

L'<u>arrêté du 24 novembre 2021</u> modifiant l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme a été publié au Journal Officiel le 7 décembre dernier.

Le <u>nouveau référentiel</u> porte à 133 le nombre de critères de contrôle répartis en trois grands chapitres :

- Équipements et aménagement
- Services aux clients
- Accessibilité et développement durable

Une nouvelle catégorie de critères : Les Obligatoires Non Compensables (ONC) : Le critère « ONC » ne peut être compensé par trois fois plus de points optionnels. Si ces points « ONC » ne sont pas validés, le total des points obligatoires à respecter ne pourra pas être atteint et le classement ne pourra pas être prononcé.

L'état et la propreté ne seront plus évalués selon une échelle (Insuffisant à Excellent) et ne donnera plus lieu au calcul d'une moyenne comme précédemment.

Une résidence principale peut être classée en tant que meublé de tourisme. Elle doit cependant satisfaire aux prérequis et aux critères de classement des meublés de tourisme défini par l'arrêté du 24 novembre 2021.

2. Pourquoi se faire classer?

Si le classement n'est pas obligatoire, il est tout de même recommandé car il présente de nombreux avantages :

- Il permet de bénéficier d'une fiscalité plus intéressante (plafond plus haut et abattement de 71 % si le meublé est classé (50 % s'il n'est pas classé même s'il est labellisé) ;
- Il facilite la distribution des meublés auprès des différents partenaires commerciaux ou promotionnels et accroît la visibilité la fiabilité de l'offre.



- Le référentiel est national et adapté aux standards internationaux. C'est donc un gage de qualité fiable pour les clients ;
- Le classement permet de bénéficier d'un regard extérieur quant à la qualité du logement. C'est le premier pas vers une démarche de qualité.

3. Procédure de classement

La procédure de classement est la suivante :

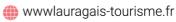
1. Le propriétaire établi son diagnostic de classement selon les critères établis Référentiel en annexe ou sur le site :

https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme

- 2. Le propriétaire contacte un organisme de contrôle agréés pour le classement en lui faisant parvenir un bon de commande/formulaire de demande de visite. La visite est payante et les tarifs sont fixés par chaque organisme.
- 3. L'organisme réalise la visite d'inspection.
- **4.** Dans le mois qui suit l'inspection, un certificat de visite (rapport, grille de contrôle et proposition de décision de classement) vous est adressé.
- **5.** Le propriétaire dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ce certificat pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.







f LauragaisTourisme

<u>Retour au sommaire</u>



Démarche partenariale

L'OFFICE DE TOURISME, VOTRE PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ

En 2011, les élus du territoire décident d'initier un projet majeur et novateur destiné à assurer l'équilibre économique du la communauté de commune « Colaursud », l'Office de Tourisme ouvre alors ses portes au Village des Marques de Nailloux avec sa boutique de produits régionaux mettant en valeur les producteurs du territoire.

En 2013 elle obtient la plus haute distinction, la <u>marque nationale Qualité Tourisme™</u> en catégorie I qui sera renouvelée en 2016 puis en 2020, mais aussi le <u>Label Tourisme & Handicap</u> renouvelé en 2018 pour les 4 déficiences : motrice, mentale, visuelle, auditive.

En 2017, l'office de Tourisme est rattaché à la nouvelle intercommunalité « Terres du Lauragais », composée de 58 communes, traversé par le canal du midi et dispose de nombreux atouts qu'elle entend bien valoriser.

L'espace Accueil est une vitrine importante de notre destination, et un reflet de l'art de vivre et de bien recevoir en Lauragais.

Nos visiteurs peuvent compter sur une collection de <u>brochures</u> complète et variés pour ne rien rater de leur passage chez nous.

Un guide pratique complet, édité tous les ans, est le parfait copilote pour réussir son séjour en Lauragais, toutes les informations touristiques s'y trouve (hébergements, restaurant, patrimoine, activités et animations) avec la mise en avant de nos partenaires.

L'Office de Tourisme n'est pas un simple distributeur de documents. Nos métiers se sont étoffés et professionnalisés en raison d'une complexité et d'une concurrence croissante. Le tourisme constitue une activité économique majeure dans notre région.

Animé par 5 conseillers en séjour trilingues et polyvalent, l'espace Accueil, basé au village des marques à Nailloux, reçoit tout au long de l'année des milliers de touristes, excursionnistes et visiteurs locaux, venus faire plein d'idées de visites et de bons plans pour prendre l'air.

Porté par sa marque Lauragais Tourisme, doté d'une équipe créative et dynamique, nous avons le cœur de travailler en partenariat avec vous, les professionnels du tourisme.

Depuis fin novembre 2020, l'office de Tourisme s'est doté d'un site flambant neuf <u>lauragais-tourisme</u> où vous pouvez trouver une information riche et facile adapté aux nouvelles priorités des voyageurs, mais aussi une information exhaustive de toutes les offres touristiques du territoire, garantissant une page dédiée à chacun nos prestataires touristiques.

Afin de promouvoir votre activité, vous avez la possibilité de devenir un partenaire privilégier, d'acquérir une visibilité et un accompagnement personnalisé supplémentaires.

Alors n'hésitez pas, devenez notre partenaire privilégier rendez-vous sur notre site <u>espace pro</u> et feuilletez notre <u>quide du partenaire</u>, ou contactez-nous pour toutes informations au <u>05-62-57-09-68</u>





LauragaisTourisme



Les labels et la signalétique

Label, charte, marque

Les labels (Gîte de France, Clévacances, Tourisme & handicap...) permet de créer de la confiance entre loueur et le client, et vous accompagne pour une meilleure commercialisation :

- L'appartenance à un réseau national, voire international
- Disposer d'une image distincte et d'une notoriété
- Etre plus visible à travers les réseaux sociaux (action de communication et promotion
- La perception de gage de qualité du bien loué et des services proposés
- Outils de réservation mis à disposition
- Une aide juridique
- La formation et les forums

La charte est composée de règle et de principes fondamentaux pour une meilleure organisation

La marque, est un « signe » servant à ce distinguer et permet de pouvoir bénéficier de financement ou de subvention



<u>Signalétique</u>

Afin de bien indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes et d'être repérable pour de potentiels clients, n'oubliez pas de penser à la signalétique routière. Si cette dernière se trouve en bordure de route et sur le domaine public, il faut vous adresser à la mairie afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation afférente. Il s'agit d'une démarche importante d'autant plus si vous souhaitez mettre des panneaux publicitaires en sus.









Démarche partenariale

Elles doivent respecter les règles suivantes :

- •La hauteur des pré-enseignes dérogatoires panneau inclus ne peut excéder une hauteur de 2,20 mètres audessus du niveau du sol.
- •2 pré-enseignes dérogatoires au maximum peuvent être juxtaposées l'une sur l'autre et verticalement alignées sur un seul et même mât.
- •Seuls les mâts mono-pieds sont autorisés, leur largeur ne pouvant excéder 15 cm.
- •Les pré-enseignes dérogatoires ne peuvent être réalisées autrement que par des panneaux plats de forme rectangulaire.
- •Les pré-enseignes dérogatoires doivent être tenues en bon état de fonctionnement et d'entretien par les personnes ou les entreprises qui les exploitent. Elles doivent par ailleurs être constituées de matériaux durables.

