

gestion des réservations.

✗ Inconvénients : adhésion annuelle obligatoire, critères stricts d'acceptation.

- Clévacances (www.clevacances.com)

✚ Avantages : label de qualité, réseau national, contrôle des hébergements, suivi personnalisé.

✗ Inconvénients : adhésion payante, moins de notoriété que Gîtes de France.

- Abritel – HomeAway (Vrbo) (www.abritel.fr)

✚ Avantages : clientèle majoritairement européenne et nord-américaine, moins de concurrence interne qu'Airbnb.

✗ Inconvénients : frais d'abonnement annuel (environ 249 €) ou commission de 8 % à 10 % par réservation.

Notre conseil : multiplier les canaux de distribution en fonction de votre cible et de votre positionnement. Un gîte rural aura tout intérêt à s'affilier à Gîtes de France, tandis qu'un appartement en centre-ville fonctionnera mieux sur Booking et Airbnb.

3. Les conciergeries : une gestion facilitée et un service haut de gamme

La gestion d'un hébergement touristique demande du temps et de l'organisation. Pour optimiser vos réservations tout en offrant une expérience client irréprochable, il est possible de faire appel à une conciergerie spécialisée.

Qu'est-ce qu'une **conciergerie touristique** ?

Une conciergerie prend en charge la gestion complète ou partielle de votre location :

- Check-in / Check-out : accueil des voyageurs, remise des clés, état des lieux.
- Ménage et blanchisserie : nettoyage entre chaque séjour, gestion du linge de maison.
- Optimisation des prix et gestion des annonces : ajustement dynamique des tarifs selon la saisonnalité et la demande.
- Communication et assistance : réponses aux questions des voyageurs, intervention en cas de problème.

Quels sont les avantages ?

- Gain de temps : vous vous concentrez sur l'essentiel pendant que la conciergerie gère les détails.
- Expérience premium : un accueil personnalisé améliore les avis et la satisfaction client.
- Tarification optimisée : certains services utilisent l'intelligence artificielle pour ajuster les prix en fonction du marché.
- Les coûts : la plupart des conciergeries appliquent une commission de 15 à 25 % sur le montant des réservations. Cela peut être un frein, mais la rentabilité est souvent améliorée grâce à une occupation optimisée.

Conclusion : stratégie gagnante pour un hébergement visible et rentable

S'appuyer sur son Office de Tourisme pour une visibilité locale et un réseau solide.

Miser sur les bonnes plateformes de réservation en fonction de son type d'hébergement.

Optimiser la gestion grâce à une conciergerie pour un service haut de gamme.

Participer à des salons et événements pour faire connaître son offre et nouer des partenariats.

Je crée mon hébergement touristique



Mode d'emploi

Pour accompagner les particuliers ou les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) souhaitant créer un hébergement touristique à Lons-le-Saunier (gîte, meublé de tourisme, chambre d'hôtes), voici les démarches à entreprendre, présentées chronologiquement et couvrant les aspects fiscaux, juridiques, de classement, de taxe de séjour et de déclaration en mairie, conformément aux réglementations en vigueur.

(Document non contractuel, ne saurait engager notre responsabilité.
Se tenir informé des derniers textes législatifs en permanence)

1. Étude de faisabilité et définition du projet	page 2
2. Choix du statut juridique	page 3
3. Déclarations administratives préalables	page 3
4. Classement et labellisation (optionnel)	page 4
5. Fiscalité et régimes d'imposition	page 6
6. Taxe de séjour	page 7
7. Assurances et obligations diverses	page 9
8. Promotion et commercialisation	page 11

1. Étude de faisabilité et définition du projet

La création d'un **business plan solide** est cruciale pour définir les investissements nécessaires, estimer les charges prévisionnelles et projeter les revenus attendus. Plusieurs organismes peuvent vous accompagner dans cette démarche :

- **Jura Tourisme** : au-delà de fournir des données, Jura Tourisme offre une assistance aux porteurs de projets touristiques, aidant à comprendre le marché, structurer l'offre et identifier les aides financières disponibles.
- **Initiative Jura** : cette plateforme propose un appui personnalisé pour le montage de projets, un soutien financier adapté (prêts d'honneur à taux zéro) et un accompagnement spécifique post-crétation. En moyenne, elle aide 112 entreprises par an, soutenant la création ou le maintien de 340 emplois.
- **Région Bourgogne-Franche-Comté** : la région offre des aides financières pour les projets touristiques, notamment pour la création ou la rénovation d'hébergements touristiques. Les subventions peuvent couvrir jusqu'à 20 % des dépenses éligibles, avec des plafonds variant selon la nature du projet.

Conseils pour l'élaboration du business plan :

- Estimation des charges : prenez en compte les coûts d'acquisition ou de rénovation, les frais d'exploitation (entretien, services aux clients, assurances), les charges fiscales et sociales, ainsi que les dépenses liées à la promotion et à la commercialisation.
- Prévision des revenus : basez-vous sur les statistiques de fréquentation locales, les tarifs pratiqués par des hébergements similaires et les tendances saisonnières pour estimer un taux d'occupation réaliste.
- Analyse SWOT : identifiez les forces, faiblesses, opportunités et menaces liées à votre projet pour mieux anticiper les défis et maximiser les chances de succès.

8. Promotion et commercialisation de votre hébergement touristique

Un hébergement touristique de qualité mérite une **visibilité optimale**. Dans un secteur concurrentiel, il est essentiel de se positionner sur les bons canaux de réservation, de tisser des partenariats stratégiques et de profiter du réseau local pour attirer davantage de voyageurs.

1. Adhérer à l'Office de Tourisme de Lons-le-Saunier : bien plus qu'une visibilité, un vrai réseau humain

Et si vous deveniez un acteur clé du tourisme local ?

Rejoindre l'Office de Tourisme de Lons-le-Saunier, c'est bien plus qu'une simple inscription : c'est intégrer un réseau dynamique, bénéficier d'une visibilité locale forte et participer à l'attractivité de votre territoire.

Pourquoi adhérer à votre Office de Tourisme ?

- Un accompagnement personnalisé :
 - Conseils pour optimiser votre offre et répondre aux attentes des visiteurs.
 - Aide à la mise en conformité et aux démarches administratives.
- Une mise en avant efficace :
 - Présence sur le site internet et les brochures de l'Office de Tourisme.
 - Recommandation directe aux visiteurs en recherche d'un hébergement.
 - Un soutien pour développer la fréquentation de votre établissement sur toute l'année.
- Un réseau de partenaires engagés :
 - Échanges et rencontres avec d'autres hébergeurs et acteurs du tourisme.
 - Participation à des événements et animations locales.
 - Création de synergies avec les commerces, restaurants et activités de loisirs.
- Un **coût d'adhésion minime** au regard des retombées possibles.

Comment adhérer ?

Contactez l'Office de Tourisme de Lons-le-Saunier pour obtenir le dossier d'inscription.

Plus d'infos et inscription : www.lons-jura.fr/espace-pro

En rejoignant l'Office de Tourisme, vous ne serez plus un simple hébergeur, mais un véritable ambassadeur du territoire !

2. Maximiser sa visibilité grâce aux plateformes de réservation

Les plateformes de réservation en ligne sont aujourd'hui des outils incontournables pour remplir son hébergement tout au long de l'année. Elles permettent de toucher une clientèle internationale, de bénéficier d'une exposition permanente et d'automatiser une partie des réservations.

Quelles plateformes choisir ?

- Airbnb (www.airbnb.com)
- + Avantages : facilité d'utilisation, notoriété mondiale, assurance hôte intégrée, flexibilité des prix et du calendrier.
- ✗ Inconvénients : commission de 3 % pour les hôtes et jusqu'à 15 % pour les voyageurs, règlement des loyers parfois différé.
- Booking.com (www.booking.com)
- + Avantages : audience mondiale, excellent référencement sur Google, paiement sécurisé, gestion automatisée.
- ✗ Inconvénients : commission de 15 %, paiement différé selon les politiques de réservation.
- Gîtes de France (www.gites-de-france.com)
- + Avantages : label reconnu, clientèle fidèle, forte présence en milieu rural, assistance pour la

Hygiène : les critères de salubrité

- Ventilation et qualité de l'air :
 - Obligation d'un système d'aération efficace (VMC dans les pièces humides).
 - Aucun problème d'humidité ou de moisissure ne doit être présent.
- Eau et sanitaires :
 - Eau potable obligatoire et conformité aux normes sanitaires.
 - Installations de plomberie aux normes pour éviter les risques sanitaires.
- Entretien et nettoyage :
 - Désinfection régulière des surfaces (surtout en période de pandémie).
 - Linge de maison propre et changé entre chaque client.

Règlementation des piscines et spas

Pour les gîtes et maisons d'hôtes avec piscine, la loi impose un système de sécurité obligatoire (barrière, couverture, alarme ou abri).

Accessibilité pour les personnes en situation de handicap

- Qui est concerné ?
 - Les établissements recevant du public (ERP) (hôtels, grands gîtes) doivent être conformes à la loi handicap de 2005.
 - Les meublés de tourisme non ERP ne sont pas soumis à cette obligation, mais il est fortement recommandé d'améliorer l'accessibilité.
- Aménagements recommandés :
 - Portes et couloirs suffisamment larges pour le passage d'un fauteuil roulant.
 - Salle de bain avec douche à l'italienne et barres d'appui.
 - Signalétique adaptée (pictogrammes, éclairage suffisant).

3. Documents obligatoires

Meublés : contrat de location et état descriptif.

Chambres d'hôtes : pas de contrat mais affichage des prix à l'extérieur, à l'intérieur et publicité des prix des autres services en chambre (ex. repas).

4. Loi du 19 novembre 2024

Elle rend obligatoire l'enregistrement via un téléservice national. Elle permet également des mesures de régulation au niveau de la commune. Elle rend obligatoire un DPE (à partir de 2034, interdiction de location de meublés classés F ou G (hors résidences principales) et le maire pourra exiger le DPE à tout moment, avec astreinte de 100 €/jour de retard, et amende jusqu'à 5 000 € par logement.

Elle encadre les logements situés en copropriété.

5. Autres réglementations

Se référer au texte en cas de tables d'hôtes et si besoin d'une licence de boissons.

Etre conforme pour les équipements type literie (norme NF/CE), accès internet, etc.

2. Choix du statut juridique

Entreprise individuelle ou société : déterminer la forme juridique la plus appropriée (micro-entreprise, EURL, SARL, SCI) en fonction des objectifs et de la situation personnelle.

3. Déclarations administratives préalables

Avant toute mise en location, il est **obligatoire de déclarer votre hébergement en mairie**, quelle que soit sa nature. Cette déclaration permet aux autorités locales de recenser les hébergements touristiques et de s'assurer du respect des règles d'urbanisme et de fiscalité.

1. Les meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés mis à disposition d'une clientèle de passage, pour une location à la journée, à la semaine ou au mois, sans que le locataire y élise domicile.

Obligation de déclaration : que le logement soit classé ou non, la **déclaration est obligatoire auprès de la mairie où se situe le logement**, sauf si :

- Il s'agit de votre résidence principale et qu'elle est occupée au moins 8 mois par an. Dans ce cas, aucune déclaration n'est requise.
- Vous louez un logement qui n'est pas un meublé de tourisme (exemple : location longue durée).

Document à remplir :

- Le **formulaire Cerfa n° 14004*04** intitulé «Déclaration en mairie des meublés de tourisme» est requis pour déclarer le logement.

- Ce formulaire demande plusieurs informations :
 - Identification du logement (adresse, capacité d'accueil, classement éventuel en étoiles, label type «Gîtes de France» ou «Clévacances»).
 - Identification du propriétaire (nom, prénom, statut particulier ou professionnel, coordonnées).
 - Période de mise en location (toute l'année ou saisonnier).



Fin des formulaires CERFA en mairie pour les meublés de tourisme (loi du 19 nov. 2024) → désormais obligation de déclaration via un téléservice national, y compris pour les résidences principales, au plus tard le 20 mai 2026.

Mairie concernée : la déclaration doit être effectuée **dans la mairie de la commune où se situe le meublé, et non celle du propriétaire si celui-ci réside ailleurs.**

Récépissé de déclaration : une fois la déclaration validée, la mairie délivre un récépissé attestant de l'enregistrement du meublé.

2. Les chambres d'hôtes

Une chambre d'hôtes est une chambre meublée située chez l'habitant, offrant un accueil en nuitée avec petit-déjeuner inclus. Elle est **limitée en capacité**.

Obligation de déclaration : avant toute ouverture, il est **obligatoire de déclarer la chambre d'hôtes auprès de la mairie de la commune où elle est située.**

Capacité maximale autorisée :

- Un établissement de chambres d'hôtes **ne peut pas dépasser 5 chambres** mises en location simultanément.
- La capacité d'accueil totale est limitée à **15 personnes maximum**.

Document à remplir :

• Le **formulaire Cerfa n°13566*03** intitulé «Déclaration en mairie des chambres d’hôtes» (équivalent du formulaire pour les meublés de tourisme).

Mairie concernée : la déclaration doit être faite dans la mairie du logement concerné.

Récépissé de déclaration : une fois la déclaration enregistrée, la mairie délivre un récépissé attestant de l’ouverture officielle de la chambre d’hôtes.

Déclaration en ligne et démarches dématérialisées

Le Comité Départemental du Tourisme du Jura met en place une solution dématérialisée permettant d’effectuer la déclaration directement en ligne. Cette plateforme permet :

- D’accélérer les démarches administratives en soumettant les formulaires de déclaration en mairie de manière numérique.
- D’accéder aux informations réglementaires pour les hébergeurs touristiques.
- De faciliter la gestion des obligations fiscales telles que la taxe de séjour.

Résumé des obligations

Type d’hébergement	Obligation de déclaration	Formulaire Cerfa	Capacité maximale	Mairie concernée
Meublé de tourisme	Déclaration obligatoire sauf si résidence principale	Cerfa n° 14004*04	Pas de limite légale	Mairie où se situe le meublé
Chambre d’hôtes	Déclaration obligatoire avant ouverture	Cerfa n° 13566*03	5 chambres max. (15 personnes)	Mairie où se situe la chambre d’hôtes

Sanctions : le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions administratives et financières. Des contrôles sont régulièrement effectués par les mairies pour s’assurer du respect des règles en vigueur.

4. Classement et labellisation (optionnel)

Le classement d’un hébergement touristique (meublé de tourisme ou chambre d’hôtes) est une **démarche facultative**, mais **qui présente plusieurs avantages fiscaux, commerciaux, en communication et en matière de taxe de séjour**.

1. Avantages du classement

Avantage fiscal :

Un meublé de tourisme classé bénéficie d’un abattement fiscal plus avantageux sur le régime du micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) :

- 71 % d’abattement sur les recettes brutes pour un meublé de tourisme classé (contre 50 % pour un meublé non classé).
- Exonération de CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) possible si le revenu locatif annuel est inférieur à un certain seuil.

Avantage commercial :

- Un gage de qualité pour les voyageurs, qui repose sur des critères nationaux définis par Atout France.
- Accès aux plateformes spécialisées et labels qui exigent un classement (exemple : certains offices de tourisme, labels comme Clévacances ou Gîtes de France).
- Meilleure attractivité sur les plateformes de réservation (Airbnb, Booking, Abritel), qui valorisent les hébergements classés.
- Meilleur référencement sur certains sites touristiques départementaux ou régionaux.

7. Assurances et obligations diverses

L’exploitation d’un hébergement touristique (gîte, meublé de tourisme, chambre d’hôtes) impose au propriétaire de se conformer à certaines obligations légales en matière d’assurance, de sécurité, d’hygiène et d’accessibilité.

1. Assurance responsabilité civile : pourquoi est-elle indispensable ?

Obligation légale et couverture des risques.

Tout propriétaire louant un logement à titre onéreux doit **souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle (RC Pro) ou une assurance spécifique pour les meublés de tourisme**. Ces contrats couvrent les dommages causés aux clients ou aux tiers durant leur séjour.

Quels sont les risques couverts ?

- Incendie ou explosion : si un court-circuit ou un accident domestique entraîne un incendie, l’assurance prendra en charge les réparations et indemniser les victimes.
- Dégâts des eaux : en cas de fuite ou d’inondation causant des dommages aux clients ou aux logements voisins.
- Accidents et blessures : si un touriste se blesse dans l’hébergement (ex. chute dans un escalier mal entretenu), la responsabilité du propriétaire peut être engagée.
- Vols et détériorations : certaines assurances couvrent les dommages causés par les clients (vol de mobilier, casse).

Responsabilité du propriétaire :

- Faute d’entretien : si un défaut manifeste d’entretien (ex. rampe d’escalier cassée) cause un accident, le propriétaire peut être tenu pour responsable civilement et pénalement.
- Non-respect des normes de sécurité : si un manquement aux obligations de sécurité (absence de détecteurs de fumée, installation électrique non conforme) est avéré lors d’un sinistre, le propriétaire peut être poursuivi pour mise en danger de la vie d’autrui.
- Obligation d’information : le loueur doit mentionner dans son contrat les règles de sécurité, les consignes d’urgence et les contacts utiles en cas de problème (pompiers, médecins, police).

À noter : certaines plateformes de réservation (ex. Airbnb) proposent une assurance hôte, mais celle-ci ne remplace pas une assurance personnelle, notamment pour les risques spécifiques liés à l’activité de location touristique.

2. Conformité aux normes : sécurité, hygiène et accessibilité

Tout hébergement touristique doit répondre à des normes minimales de sécurité, d’hygiène et d’accessibilité pour assurer la protection des clients.

Sécurité : les équipements obligatoires

- Dispositifs anti-incendie :
 - Détecteurs de fumée obligatoires dans toutes les pièces d’habitation (Loi Morange – 2015).
 - Extincteur et couverture anti-feu recommandés, surtout dans les cuisines.
 - Affichage des consignes de sécurité et numéros d’urgence.
- Installation électrique et gaz :
 - Les installations doivent être aux normes NFC 15-100 (diagnostic électricité recommandé).
 - Le gaz doit être conforme à la norme NF DTU 61.1 et contrôlé régulièrement.
- Sécurité des accès et escaliers :
 - Les escaliers doivent être équipés d’une rampe solide et sécurisée.
 - Les balcons et fenêtres doivent respecter les normes de garde-corps (hauteur min. 1 m).

Attention : si vous louez en direct et via une plateforme (ex. une partie des réservations via Booking, une autre en direct), vous devez déclarer et reverser uniquement les nuitées louées en direct.

2. Modalités : combien coûte la taxe de séjour ?

Le montant de la taxe de séjour **dépend de la catégorie et du classement de l'hébergement.**

Tarifs pour les hébergements classés (par nuit et par personne)

Catégorie d'hébergement	Tarif 2025 en vigueur
- Palaces	2,42 €
- Hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme 5 étoiles	1,87 €
- Hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme 4 étoiles	1,21 €
- Hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme 3 étoiles	0,99 €
- Hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme 2 étoiles	0,94 €
- Hôtels, résidences de tourisme, meublés de tourisme 1 étoile	0,77 €
- Villages de vacances (1 à 3 étoiles)	0,55 €
- Terrains de camping (1 et 2 étoiles), ports de plaisance	0,22 €
- Chambres d'hôtes	0,77 €

Les hébergements classés bénéficient d'un tarif fixe, ce qui simplifie la gestion de la taxe.

Tarifs pour les **hébergements non classés ou en attente de classement**

Les meublés de tourisme non classés sont soumis à un tarif proportionnel.

Calcul : 3,5 % du prix HT de la nuitée par personne, avec un plafond de 2,20 € par nuitée et par personne.

Exemple de calcul : un hébergement non classé facturé 100 € HT par nuit pour 2 personnes →

→ 100 € x 3,5 % = 3,50 € de taxe par nuitée (plafonné à 2,20 €).

→ 2,20 € x 2 personnes = 4,40 € de taxe de séjour par nuit.

Avantage d'un classement : si ce logement était classé 3 étoiles, la taxe serait 0,90 € par personne et par nuit, soit 1,80 € au total au lieu de 4,40 €.

3. Qui est exonéré de la taxe de séjour ?

Certaines catégories de personnes ne paient pas la taxe de séjour.

Les personnes exonérées sont : les mineurs (moins de 18 ans), les travailleurs **saisonniers** employés sur le territoire de la collectivité, les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire, les personnes qui occupent un logement dont le loyer est inférieur à 5 € par nuit. **Les exonérations doivent être justifiées (pièce d'identité pour un mineur, attestation de l'employeur pour un saisonnier...).**

4. Comment vérifier et déclarer la taxe de séjour ?

Toutes les démarches s'effectuent via la plateforme officielle de la communauté d'agglomération

ECLA : <https://ecla.taxesejour.fr>

Chaque hébergeur dispose d'un accès personnel pour déclarer ses nuitées et payer la taxe.

La **déclaration est obligatoire même si aucune taxe n'a été collectée (déclaration «zéro»).**

Un état récapitulatif trimestriel est fourni par la collectivité pour contrôle.

5. Sanctions en cas de non-déclaration ou de non-paiement

Ne pas collecter ou ne pas reverser la taxe de séjour est une infraction et peut entraîner :

- Des amendes pouvant aller jusqu'à 750 € par infraction constatée.
- Un redressement fiscal avec paiement des sommes dues majorées d'intérêts de retard.

Les contrôles sont de plus en plus fréquents, notamment grâce aux informations transmises par les plateformes numériques et les audits des collectivités.

Avantage en matière de communication :

- Le classement permet d'afficher des étoiles allant de 1 à 5, donnant un **repère de qualité aux clients.**
- Utilisation possible du label «Meublé de Tourisme» officiel dans les supports de communication.
- **Possibilité d'obtenir des aides locales ou des financements** pour certains travaux d'amélioration.

Avantage par rapport à la taxe de séjour :

- Le montant de la taxe de séjour est fixe pour un hébergement classé, alors qu'il est proportionnel pour un hébergement non classé (exemple : 3,5 % du prix HT de la nuitée avec un plafond de 2,20 €/pers/nuit pour les meublés non classés).
- Les **hébergements non classés peuvent être pénalisés par une taxe plus élevée** si leurs tarifs de location sont élevés.

2. Qui s'occupe du classement dans le Jura ?

Dans le Jura, l'organisme compétent pour l'évaluation et le classement des meublés de tourisme est Jura Tourisme Attractivité (Comité Départemental du Tourisme du Jura), mandaté par Atout France. Site internet : <https://www.cdt-jura.fr/> / Téléphone : 03 84 87 08 88

3. Procédure et coût du classement

Document à remplir :

- Le dossier de demande de classement doit être déposé auprès de Jura Tourisme Attractivité.
- Une visite d'inspection est réalisée sur place, et l'hébergement est évalué selon **112 critères officiels définis par Atout France** (surface, équipements, services, accessibilité...).

Coût du classement :

Le coût dépend de la capacité de l'hébergement et du nombre d'étoiles souhaité.

Tarifs estimatifs pour un meublé de tourisme dans le Jura :

- Moins de 4 personnes : environ 150 € à 200 €
- De 4 à 8 personnes : environ 200 € à 250 €
- Plus de 8 personnes : environ 250 € à 300 €

A noter : le classement est valable 5 ans. Une nouvelle demande doit être effectuée à l'issue de cette période.

Résumé des étapes pour classer son hébergement

- 1 - Prendre contact avec Jura Tourisme pour déposer un dossier.
- 2 - Visite d'évaluation par un inspecteur agréé.
- 3 - Réception du rapport de visite et décision de classement sous 1 mois.
- 4 - Obtention de l'arrêté de classement (valable 5 ans).
- 5 - Déclaration du classement à la mairie et aux plateformes de réservation.

Conclusion : faut-il classer son hébergement ?

Si **vous souhaitez une fiscalité plus avantageuse** et une visibilité accrue, il est recommandé de classer votre meublé.

Si vous appliquez des tarifs élevés, le classement permet d'**éviter une taxe de séjour proportionnelle plus onéreuse.**

Si vous louez votre résidence principale moins de 120 jours/an, le classement n'a pas d'intérêt obligatoire.

Bon à savoir : l'obtention d'un classement en étoiles peut être un **argument de différenciation marketing fort et un atout pour fidéliser la clientèle.**

5. Fiscalité et régimes d'imposition

La fiscalité applicable aux hébergements touristiques, tels que les gîtes, meublés de tourisme et chambres d'hôtes, **dépend du statut du loueur, des revenus générés et des services proposés.**

1. Régime fiscal : Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ou Revenus Fonciers

Les revenus tirés de la location meublée sont généralement imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Deux régimes principaux s'appliquent :

- **Régime Micro-BIC** : ce régime s'applique automatiquement si les recettes annuelles n'excèdent pas un certain plafond. Il offre un abattement forfaitaire pour frais, dont le taux varie selon le type de location et son classement.
 - **Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes** : à partir du 1er janvier 2025, l'abattement est de 50 % avec un plafond de recettes annuelles fixé à 77 700 €.
 - **Meublés non classés** : l'abattement est de 30 % avec un plafond de recettes annuelles de 15 000 €.
- **Régime Réel Simplifié** : si les recettes dépassent les plafonds du micro-BIC ou sur option, le loueur peut opter pour ce régime, permettant la déduction des charges réelles (amortissements, frais d'entretien, etc.).

2. Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Les locations meublées à usage d'habitation sont, par principe, exonérées de TVA sans possibilité d'option. Cependant, certaines situations entraînent une soumission obligatoire à la TVA.

- Prestations para-hôtelières : **si le loueur propose, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre services suivants** :

1. Petit-déjeuner
2. Nettoyage régulier des locaux
3. Fourniture de linge de maison
4. Réception de la clientèle

Dans ce cas, l'activité est assimilée à une prestation para-hôtelière et est soumise à la TVA.

Intérêt pour un particulier d'être soumis à la TVA

Être assujetti à la TVA présente des avantages et des inconvénients :

Avantages

Récupération de la TVA :
Le loueur peut récupérer la TVA payée sur les dépenses liées à l'activité locative, notamment lors de l'acquisition du bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA), ainsi que sur les dépenses liées à la location meublée. Cela représente une économie significative, car la TVA peut atteindre 20 % du prix d'acquisition du bien immobilier.

Inconvénients

Complexité administrative :
Obligation de tenir une comptabilité conforme aux exigences fiscales et de déposer des déclarations de TVA périodiques.
Impact sur les tarifs : les loyers facturés aux clients doivent inclure la TVA, ce qui peut augmenter le prix final pour le locataire.

Démarches pour être soumis à la TVA

Pour être assujetti à la TVA, le loueur doit :

- **S'immatriculer** : déclarer son activité de location meublée auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) compétent pour **obtenir un numéro de SIRET**.
- **Opter pour la TVA** : adresser une **option écrite pour l'assujettissement à la TVA auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE)** dont dépend le lieu de situation du bien. Cette option est valable pour

une durée minimale de 10 ans.

- Tenir une **comptabilité adaptée** : mettre en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations soumises à la TVA et de respecter les obligations déclaratives correspondantes.



Impact de la loi du 19 novembre 2024 («BnB»)

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 **visé à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale**. Les principales mesures impactant la fiscalité et les obligations des loueurs sont :

- **Modification des abattements fiscaux** : comme mentionné précédemment, les taux d'abattement du régime micro-BIC ont été ajustés à 50 % pour les meublés classés et chambres d'hôtes, et à 30 % pour les meublés non classés, applicables aux revenus perçus à partir du 1er janvier 2025.
 - **Encadrement du changement d'usage** par les communes (quotas, zonage, autorisations temporaires max. 5 ans). Les copropriétés peuvent restreindre les usages touristiques via leur règlement.
 - **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** : obligation pour tous les meublés de tourisme proposés à la location de disposer d'un DPE valide, attestant d'une performance énergétique minimale.
- Il est essentiel pour les loueurs de se tenir informés des évolutions législatives et de consulter les services fiscaux ou des professionnels spécialisés pour assurer la conformité de leur activité aux réglementations en vigueur.**

6. Taxe de séjour

La taxe de séjour est une **taxe locale prélevée sur les touristes** séjournant dans un hébergement à titre onéreux sur le territoire de la communauté d'agglomération ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération). Elle est ensuite reversée pour financer les infrastructures et les actions de développement touristique.

1. Collecte et reversement : comment cela fonctionne-t-il ?

L'hébergeur est responsable de l'encaissement, de la déclaration et du reversement de la taxe de séjour.

Le fonctionnement varie selon que l'on loue directement ou via une plateforme numérique.

Si vous louez directement (réservation par téléphone, site personnel, bouche-à-oreille...)

Collecte de la taxe : lorsqu'un client séjourne dans votre hébergement, vous devez ajouter la taxe de séjour au prix de la nuitée et la lui facturer.

Déclaration : chaque mois, vous devez déclarer les nuitées effectuées sur la plateforme de télé-déclaration de la communauté d'agglomération ECLA : <https://ecla.taxesejour.fr>

Reversement :

- Les taxes perçues entre janvier et mars doivent être reversées avant le 30 avril.
- Les taxes d'avril à juin doivent être reversées avant le 31 juillet.
- Celles de juillet à septembre avant le 31 octobre.
- Celles d'octobre à décembre avant le 31 janvier de l'année suivante.

Si vous louez via une plateforme numérique (Airbnb, Booking, Abritel...)

Depuis 2019, **les plateformes numériques sont obligées de collecter et reverser directement la taxe de séjour à la collectivité locale si elles gèrent le paiement de la location.**

La plateforme prélève automatiquement la taxe de séjour sur le prix payé par le client.

Elle reverse cette taxe à la communauté d'agglomération ECLA, sans que le propriétaire ait besoin d'effectuer lui-même la déclaration.

Le propriétaire peut vérifier le montant prélevé en accédant aux relevés de paiement de la plateforme.