

Louer à courte durée en France

vérifiez le règlement de copropriété

Dans le cas d'un bien en copropriété, la **première chose à vérifier pour faire de la location** en courte durée est le règlement de copropriété !

Dans ce dernier vous devrez rechercher la présence ou l'absence d'une clause interdisant la location meublée de courte durée, comme une **clause d'habitation « exclusivement bourgeoise »**. En l'absence d'une telle clause, vous pouvez louer votre bien sur la courte durée !

déclarez votre location en courte durée à la mairie

deux types de déclaration : la déclaration dite « simple » et la déclaration préalable soumise à enregistrement.

La déclaration simple **visé uniquement à permettre à la mairie du lieu où est situé votre location saisonnière à recenser l'offre de location touristique.**

La déclaration préalable soumise à enregistrement est une forme différente de déclaration, qui est spécifique aux communes qui appliquent la réglementation sur le changement d'usage.

Vous louez votre résidence principale en meublé de tourisme

Si votre commune n'applique pas la réglementation sur le changement d'usage : Vous n'avez pas à déclarer votre location car il s'agit de la [location de votre résidence principale](#) !

Si votre commune applique la réglementation sur le changement d'usage : Vous devez faire une déclaration préalable soumise à enregistrement. Dans la plupart des cas, vous pourrez déclarer votre meublé de tourisme directement en ligne sur le site de la mairie. Vous obtiendrez alors un [numéro d'enregistrement](#), que vous devrez obligatoirement faire figurer sur vos annonces de mise en location.

Vous louez votre résidence secondaire / un investissement locatif

Si votre commune n'applique pas la réglementation sur le changement d'usage : Vous devez déclarer votre meublé de tourisme à la mairie.

photo : D.R.

Si votre commune applique la réglementation sur le changement d'usage : Vous devez faire une déclaration préalable soumise à enregistrement, dans les mêmes conditions que pour une résidence principale.

Attention à la PPL 1176 :

La proposition de loi n° 1176 visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue, votée à l'Assemblée nationale le **29 janvier 2024**, et qui doit maintenant être examinée par le Sénat, pourrait imposer à tous les loueurs d'un meublé de tourisme de réaliser une déclaration préalable soumise à enregistrement.

n°3 : obtenez une autorisation de changement d'usage

Cette autorisation concerne les propriétaires qui souhaitent conclure de manière répétée des contrats de location de courte durée dans les villes de plus de 200 000 habitants, les départements des Hauts de Seine, de Seine Saint-Denis et du Val de Marne. Mais elle peut également être en vigueur dans n'importe quelle commune si l'application de cette réglementation a été votée par le conseil municipal ou la communauté de communes. se renseigner auprès de la mairie.

Vous louez votre résidence principale

Si vous louez votre résidence principale, vous n'avez pas besoin d'obtenir une autorisation de changement d'usage pour faire de la location courte durée, peu importe où est situé votre bien immobilier.

Vous louez votre résidence secondaire / un investissement locatif

Votre meublé de tourisme n'est pas situé dans une commune qui applique cette réglementation : Vous n'avez pas besoin d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

Votre logement loué en courte durée est situé dans une commune qui applique cette réglementation : Dans ce cas, vous devrez obtenir une telle autorisation si vous entendez conclure des contrats de location de courte durée de manière répétée (à partir de deux dans une même année civile).

Si l'autorisation est délivrée à titre temporaire, elle ne donnera pas lieu à une compensation, dans le cas contraire, vous devrez financer la transformation d'un local commercial en local d'habitation afin de compenser le retrait d'un logement du parc locatif de longue durée.

Bon à savoir :

Cela veut tout de même dire qu'il vous est possible de louer votre bien immobilier une fois par an en location de courte durée sans avoir à obtenir une autorisation de changement d'usage. C'est une information qu'il peut être bon de garder à l'esprit en vue des Jeux Olympiques de Paris 2024 !

n°4 : immatriculez votre LMNP pour louer en courte durée

Devez-vous vous immatriculer auprès de l'INPI pour louer en courte durée ?

La réponse est oui, quelle que soit la nature du bien et la durée ou le nombre de locations. Ainsi, l'immatriculation LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est obligatoire que le bien soit votre résidence principale ou non, même si vous en louez uniquement une partie, et ce peu importe de nombre de jours de location dans l'année.

Pour vous immatriculer, vous devrez déclarer votre début d'activité auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) afin d'obtenir votre numéro SIRET correspondant à l'immatriculation de votre activité de loueur meublé non

professionnel (LMNP). La déclaration devra intervenir dans les 15 jours qui suivent le début de votre activité.

[Immatriculer son activité de loueur en meublé](#)

À noter : Vous aurez le statut de LMNP si les recettes que vous percevez de votre activité de loueur en meublé n'excèdent pas 23 000 euros par an, ou, si elles dépassent ce montant, qu'elles restent inférieures aux autres revenus d'activité de votre foyer fiscal. Dans le cas contraire, vous aurez obligatoirement le statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

n°5 : régime fiscal à choisir pour louer en courte durée ?

Le choix du régime fiscal intervient en même temps que la déclaration du début d'activité, mais ce n'est pas pour cela qu'il est irrémédiable ! En tant que LMNP, vos revenus d'activités seront considérés comme les bénéfices industriels et commerciaux (BIC), ce qui vous laissera le choix entre deux régimes fiscaux.

À noter :

Cela pourrait toutefois changer avec le vote de la PPL 1176. Pour tout savoir sur cette proposition de loi, vous pouvez consulter notre article dédié sur la [PPL 1176](#).

- Location courte durée avec le régime Micro-BIC :
Par défaut, votre activité relèvera du régime micro-BIC. Ce régime vous permettra de bénéficier d'un abattement forfaitaire pour déterminer votre montant imposable. Actuellement, et ce depuis la loi de finances 2024, l'abattement forfaitaire pour la location de courte durée est de 30% (ou 51% sous conditions), dans la limite de 15 000 €.
- Location courte durée avec le régime réel :
Autre régime accessible aux LMNP, le régime réel simplifié. Dans ce cas, pas d'abattement, mais la possibilité de déduire l'ensemble des charges liées à votre activité de loueur en meublé, ainsi que l'amortissement de la valeur du mobilier, des travaux, et du bien. Il s'agit bien souvent du régime le plus avantageux pour les LMNP. Pour en bénéficier, vous devrez en faire le choix au moment de votre enregistrement ou, tout

simplement, adresser un courrier de levée d'option à l'administration fiscale avant le mois de mai de l'année civile concernée par le changement.

Pour vous aider dans le choix de votre régime fiscal, vous pouvez utiliser notre simulateur gratuit :

[Simulez gratuitement vos économies d'impôt](#)

n°6 : mettre mon bien en location courte durée

Pour mettre votre logement en location courte durée, vous pourrez recourir à **des plateformes de location saisonnière, ou à une agence de location.**

Il vous faudra toutefois garder à l'esprit que recourir à un intermédiaire ne vous dispense pas d'établir d'un bail saisonnier ! Nous vous recommandons donc fortement de le faire, et de penser également à indiquer clairement les conditions du contrat dans votre annonce Airbnb ou Booking. Si vous ne divulguez pas les conditions du contrat dans l'annonce, votre locataire est en droit de refuser de signer le contrat et d'annuler la réservation sans pénalité.

Le contrat de bail saisonnier ainsi que les annexes à fournir doivent répondre à un certain formalisme, c'est pourquoi il peut être judicieux de recourir à un modèle.

[Consultez notre modèle de bail meublé saisonnier](#)

Et si vous souhaitez vous garantir contre d'éventuelles annulations de dernière minute, rien ne vous empêche de fixer des conditions d'annulation strictes !

n°7 : déclarer au fisc les revenus de ma location en courte durée ?

La déclaration de vos revenus de loueur en meublé va dépendre du régime fiscal que vous avez choisi.

Au régime micro-BIC, vous aurez simplement à compléter une déclaration de revenus 2042-C-Pro en même temps que votre déclaration d'impôts personnelle.

Au régime réel simplifié, votre déclaration se fera en deux étapes :

- En premier lieu, vous devrez transmettre aux impôts une liasse fiscale, qui se compose des formulaires Cerfa 2031 et 2033. Cette liasse fiscale comprend un bilan simplifié, un compte de résultat de l'exercice, un tableau des amortissements et immobilisations, un relevé des amortissements dérogatoires, de provisions et des déficits à reporter, ainsi qu'un tableau de calcul de la valeur ajoutée produite au cours de l'année fiscale.
- En second lieu, vous pourrez reporter votre résultat fiscal sur votre déclaration de revenus, par l'intermédiaire de la [déclaration 2042-C-Pro](#).