



Marie Damourette | COGEFI
Responsable de l'ingénierie patrimoniale

Location saisonnière : des opportunités fiscales à saisir mais des contraintes administratives à respecter

Le développement des plateformes numériques et de l'économie collaborative touche l'économie dans sa globalité et notamment le logement, dont la mutation est certainement une des plus emblématiques.

Des sites comme Airbnb ont fait exploser la location meublée de tourisme proposée par des particuliers, imposant au législateur d'instaurer une réglementation pour préserver les professionnels du secteur et encadrer les pratiques. Économiquement attractif et bénéficiant d'une fiscalité particulièrement douce, le recours à la location saisonnière de sa résidence principale, secondaire ou d'un bien dédié nécessite de composer avec le formalisme administratif sous peine de sanction.

DÉFINITION : la location saisonnière est nécessairement meublée, sur de courtes durées (nuitées, semaines, mois) et proposée à des personnes dont ce n'est pas leur domicile principal.

UNE FISCALITÉ PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE...

La location saisonnière, considérée fiscalement dans la catégorie de la location meublée, est taxable selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Deux régimes coexistent :

Régime du micro BIC	Régime réel
Si recettes brutes inférieures à 32 900 € : abattement forfaitaire de 50%	Sur option ou au-delà de 32 900 € de recettes brutes : déduction des charges réelles et des amortissements selon les règles applicables aux BIC
Taxation à l'impôt sur le revenu au barème progressif et aux prélèvements sociaux	

À NOTER : aucune imposition ne sera due si les deux conditions suivantes sont remplies :

- location en chambre d'hôte, au sein de la résidence principale du loueur
- l'ensemble des loyers de l'année pour ce type de location < 760 €

... MAIS UN FORMALISME ADMINISTRATIF QUI SE DURCIT...

La loi Alur de mars 2014 a renforcé les règles à respecter pour les locations saisonnières. Ainsi, tout propriétaire qui souhaite louer en meublé pour une durée inférieure à un an est soumis, avant toute mise en location, à déclaration et une autorisation préalable doit-être obtenue dans certains cas.

La déclaration :

La déclaration en mairie par le propriétaire du logement à louer en meublé de tourisme est obligatoire. Pour ce faire, le propriétaire-bailleur doit adresser à la mairie du lieu où se situe le logement le formulaire Cerfa n° 14004 complété et signé. Ce formulaire servira entre autre à la commune pour la collecte de la taxe de séjour. Cette déclaration est à renouveler à chaque fois qu'un changement intervient (sur le propriétaire, le logement, les périodes de location...).

L'autorisation préalable :

En plus de la déclaration, une autorisation est requise pour les communes de plus de 200 000 habitants, celles des départements des hauts de seine (92), de Seine Saint Denis (93) et du Val de Marne (94), ainsi que pour celles de plus de 50 000 habitants dans lesquelles le marché de l'immobilier est manifestement tendu. Ces municipalités doivent autoriser au préalable le changement d'usage ou imposer au propriétaire-bailleur qu'il mette sur le marché un autre logement pour une location de longue durée afin de compenser le déficit de logements loués en tant que résidence principale. Sauf si la commune choisit d'accorder des « autorisations temporaires de changement d'usage » délivrées sous conditions et valables dans la limite d'une ou deux années.

À NOTER : le Conseil Constitutionnel a censuré une des mesures de la loi Alur de mars 2014 qui prévoyait en outre, lorsque le local à louer dépendait d'une copropriété, d'obtenir en plus l'autorisation préalable de changement d'usage par l'Assemblée générale des copropriétaires à la majorité. Cette disposition a été censurée considérant qu'elle aurait permis à l'assemblée des copropriétaires de porter atteinte de façon disproportionnée au droit de propriété de chaque copropriétaire.

À NOTER : le propriétaire qui loue tout ou partie de sa résidence principale n'a pas de déclaration à effectuer ou d'autorisation préalable à obtenir si la location ne dépasse pas 4 mois dans l'année.

Quelques exemples :

Type de location	Déclaration en mairie	Autorisation préalable
Chambre d'hôte dans sa propre résidence principale pour la période estivale moins de 4 mois par an à Toulouse (> 200 000 habitants)	non	non
Location quelques semaines de sa résidence secondaire à Saint-Malo (< 50 000 habitants hors zone tendue)	oui	non
Location d'un studio meublé à la semaine à Montmartre Paris 18 ^{ème} (> 200 000 habitants)	oui	oui

...Sous peine de sanctions

Les propriétaires qui ne respecteraient pas la règle de la déclaration en mairie encourent une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Le défaut d'autorisation préalable peut, quant à lui, engendrer une amende civile de 25 000 € dont le produit est versé à l'ANAH.