

RÉUNION D'INFORMATION

RÉFORME DES MEUBLÉS DE TOURISME

UNE RÉUNION PROPOSÉE PAR
l'Office de Tourisme Destination Luberon

DESTINATION
LUBERON



PROGRAMME DE LA PRÉSENTATION

I LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS

1. Cadre juridique des meublés et chambres d'hôtes
2. Les différents régimes fiscaux
3. Les évolutions en micro-BIC : abattement et plafonds
4. Les avantages du classement

II LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS

1. La généralisation du numéro d'enregistrement
2. Les évolutions relatives à l'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme
3. Les évolutions relatives à la taxe de séjour



I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



1 – CADRE JURIDIQUE DES MEUBLÉS DE TOURISME

Définition : Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, 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
(Code du tourisme – art.D324-1).

Durée maxi de location à une même personne :

- 90 jours consécutif.

(article 1-1 Loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970).

Deux formalités obligatoires à la création :

- Déclaration en mairie par le Cerfa (ou numéro d’enregistrement)
- Déclaration d’activité auprès du CFE (centre de formalité des entreprises) : l’INPI

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



1 – CADRE JURIDIQUE DES MEUBLÉS DE TOURISME

1. La déclaration en mairie par le Cerfa

- Obligatoire dans les 15 jours suivants la mise en location Cerfa 14004*04 pour les meublés
- Formulaire pouvant être complété en ligne (mais à déposer en Mairie) :
- <https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1>

2 exceptions :

- Location de la résidence principale¹ (*sauf si numéro d'enregistrement activé*)
- Location de chambre chez l'habitant



I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



1 – CADRE JURIDIQUE DES CHAMBRES D'HÔTES

Chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. (*Article L324-3*)

Prestations : petit déjeuner + fourniture du linge de maison a minima. Accès à une salle d'eau et à un WC. (*Article D324-14*)

Maximum de capacité : 5 chambres et 15 lits (*Art D324-13*)

La surface minimale de chaque chambre : 9 m² (hors sanitaires) Hauteur sous plafond de 2,20 m minimum.

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



1 – CADRE JURIDIQUE DES CHAMBRES D'HÔTES

1. La déclaration en mairie par le Cerfa

- Obligatoire dans les 15 jours suivants la mise en location
- Cerfa 13566*03 pour les chambres d'hôte
- Formulaire pouvant être complété en ligne (mais à déposer en Mairie) :
- <https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1>
- Sanction : contravention de 3ème classe (68 € ; maxi 450 €)

1

2. La déclaration d'activité auprès du CFE:

- Déclaration par voie dématérialisée auprès du guichet unique de l'INPI :
- <https://procedures.inpi.fr>
- Obligatoire dans les 15 jours suivants la mise en location

2

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



2- LES DIFFÉRENTS RÉGIMES FISCAUX

LOUEURS EN MEUBLÉS NON PROFESSIONNELS (LMNP)

MICRO-BIC

- Abattement en % des loyers
- Pas besoin de tenue comptable formalisée des produits et des charges
- Régime le plus simple
- Option possible pour le réel (même si seuil non atteint)

RÉGIME RÉEL

- Comptabilisation des produits et charges réelles
- BIC = produits - charges
- Obligatoire si seuil micro dépassé
- Déduction des amortissements du bien et des travaux

LOUEURS EN MEUBLÉS PROFESSIONNELS (LMP)

RÉGIME RÉEL OU MICRO

- 2 critères:
- Revenus > 23 000€
- ET
- Revenus locatifs > revenus professionnels du foyer
- Location = activité principale

ARBITRAGE



I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS

3- LES ÉVOLUTIONS EN MICRO-BIC : ABATTEMENT

		Avant loi de Finances 2025 <i>(revenus 2024 déclarés en 2025)</i>	Après loi de Finances 2025 <i>(revenus 2025 déclarés en 2026)</i>
Meublés classés	Taux d'abattement à l'impôt sur le revenu	71%	50%
Meublés non classés	Taux d'abattement à l'impôt sur le revenu	50%	30%
Chambres d'hôtes	Taux d'abattement à l'impôt sur le revenu	71%	50%

Commentaires :

- Une baisse significative des taux d'abattement au micro-BIC
- Un avantage toujours significatif en faveur des meublés classés

Raisons invoquées par le législateur :

- Augmentation des recettes fiscales
- Rééquilibrer le marché locatif en faveur des locations longues

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS

3- LES ÉVOLUTIONS EN MICRO-BIC : PLAFONDS

		Avant loi de Finances 2025 <i>(revenus 2024 déclarés en 2025)</i>	Après loi de Finances 2025 <i>(revenus 2025 déclarés en 2026)</i>
Meublés classés	Plafond régime micro-BIC (loyers annuels)	188 700 €	77 700 €
Meublés non classés	Plafond régime micro-BIC (loyers annuels)	77 700 €	15 000 €
Chambres d'hôtes	Plafond régime micro-BIC (loyers annuels)	188 700 €	77 700 €

Commentaires :

- Une très forte baisse du plafond pour les meublés non classés **nécessitant une anticipation du passage éventuel au réel dès cette année 2025.**

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS



4- LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

Un régime fiscal plus attractif pour les loueurs non professionnels (LMNP) classés :

- Un abattement de 50% au lieu de 30% sur le micro-BIC
- Un seuil de micro-BIC de 77 700€ (au lieu de 15 000€ pour les non classés)

Possibilité d'adhérer à l'ANCV et de prendre les chèques-vacances

Meilleure lisibilité de l'offre et une garantie de qualité pour le client

Meilleure promotion par l'OT

Exonération de CFE pour les meublés classés (sauf délibération contraire)

Si loyers annuels > 23k€ : le loueur est assujetti aux charges sociales

Les taux de charges Urssaf sont inférieurs pour les meublés classés :

Cf site Urssaf avec simulateur :

<https://www.urssaf.fr/accueil/outils-documentation/simulateurs/cotisations-economie-collaborati.html#ancre-formulaire>

2

10

I. LES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME FISCAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS

SYNTHÈSE

		Avant loi de Finances 2025 <i>(revenus 2024 déclarés en 2025)</i>	Après loi de Finances 2025 <i>(revenus 2025 déclarés en 2026)</i>
Meublés classés	Taux d'abattement à l'impôt sur le revenu	71%	50%
Meublés classés	Plafond régime micro-BIC (loyers annuels)	188 700 €	77 700 €
Meublés non classés	Taux d'abattement à l'impôt sur le revenu	50%	30%
Meublés non classés	Plafond régime micro-BIC (loyers annuels)	77 700 €	15 000 €

Préconisations :

- Anticiper le passage éventuel au réel sur revenus 2025
- Arbitrer le régime Micro-Bic vs réel
- Pour le micro-BIC : intégrer les avantages du classement

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



1- LA GÉNÉRALISATION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Cadre juridique actuel :

Possibilité pour les Epci et communes d'instaurer un numéro d'enregistrement et de plafonner à 120 jours la durée de location annuelle des résidences principales (*Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017*).

Objectifs de la loi :

- Objectif principal initial : réduction de la tension immobilière (libérer des logements à l'année)
- Objectif induit : **reprendre la main sur le parc d'hébergement touristique**



Évolution : généralisation à tout le territoire national en 2026

- La procédure de déclaration soumise à enregistrement est donc désormais généralisée à l'ensemble des locations meublées de tourisme, quelle que soit la situation géographique du bien.

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



1- LA GÉNÉRALISATION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX ACTUELS :

- **Obligation de demande d'un numéro d'enregistrement pour figurer sur les plateformes** intermédiaires de paiement
- Remplacement de l'obligation de déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme (Cerfa) par une **procédure d'enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme** (résidences principales et secondaires)
- Plafonnement obligatoire par ces plateformes à 120 jours de location par an (résidence principale uniquement).

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS

1- LA GÉNÉRALISATION DU NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

DÉTAILS DES ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF

Généralisation à une date fixée par décret, et **au plus tard le 20 mai 2026**.

Obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'un **téléservice national**.

Le numéro de déclaration devra, comme auparavant, être **présent sur toute annonce de location** d'un meublé de tourisme (chambres d'hôtes non concernées).

Les communes ont la possibilité, par délibération motivée, **d'abaisser le nombre maximal de jours de location, dans la limite de 90 jours** : mesure entrée en vigueur à compter du **1er janvier 2025**.

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



2 - APPLICATION DES RÈGLES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AUX MEUBLÉS DE TOURISME

PRINCIPE GÉNÉRAL

À compter du **1er janvier 2034**, de **nouvelles exigences de performance énergétique** seront applicables aux **meublés de tourisme** (*Code de tourisme : L.324-1-1, I*) situés dans l'hexagone pour qu'ils soient considérés comme décents. Ainsi, à compter de cette date, **la performance énergétique du logement meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A à D, au sens du DPE.**



II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



2 - APPLICATION DES RÈGLES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AUX MEUBLÉS DE TOURISME

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RÉFORME

Les exigences de décence énergétique n'étaient pas applicables, jusqu'à présent, aux locations meublées de tourisme. Cet élargissement des exigences de performance énergétique répond à trois objectifs :

1. Réduire progressivement l'écart des exigences applicables entre les locations à titre de résidence principale et les locations meublées de tourisme

2. Encourager la montée en gamme des hébergements touristiques

3. Contribuer à la lutte contre le changement climatique.

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



2 : APPLICATION DES RÈGLES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AUX MEUBLÉS DE TOURISME

CAS N°1 : ABSENCE DE RÈGLEMENT DE CHANGEMENT D'USAGE DANS LA COMMUNE

Au 1er janvier 2034, la même règle s'appliquera donc aux logements loués à titre de résidence principale et aux meublés de tourisme : **la performance énergétique du logement meublé de tourisme devra être comprise entre les classes A à D, au sens du DPE.**



II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



2 : APPLICATION DES RÈGLES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AUX MEUBLÉS DE TOURISME

CAS N°2 : PRÉSENCE D'UN RÈGLEMENT DE CHANGEMENT D'USAGE DANS LA COMMUNE

La réglementation relative à cette autorisation est renforcée afin d'y intégrer des exigences de performance énergétique du bien.

Ainsi, dans l'hexagone, pour obtenir cette autorisation préalable, le propriétaire du bien devra présenter un Diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant que l'étiquette du le logement est compris :

- entre les classes **A à E** du **21 novembre 2024** au **31 décembre 2033**
- entre les classes **A à D** à compter du **1er janvier 2034**.

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



3 - LES ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA TAXE DE SÉJOUR

RAPPEL DU CADRE LÉGAL (INCHANGÉ)

«La taxe de séjour est due par les personnes non domiciliées dans la commune.»

Fait générateur de la taxe de séjour = nuitée marchande

1 nuitée marchande = 1 taxe de séjour

Sauf cas d'exonération :

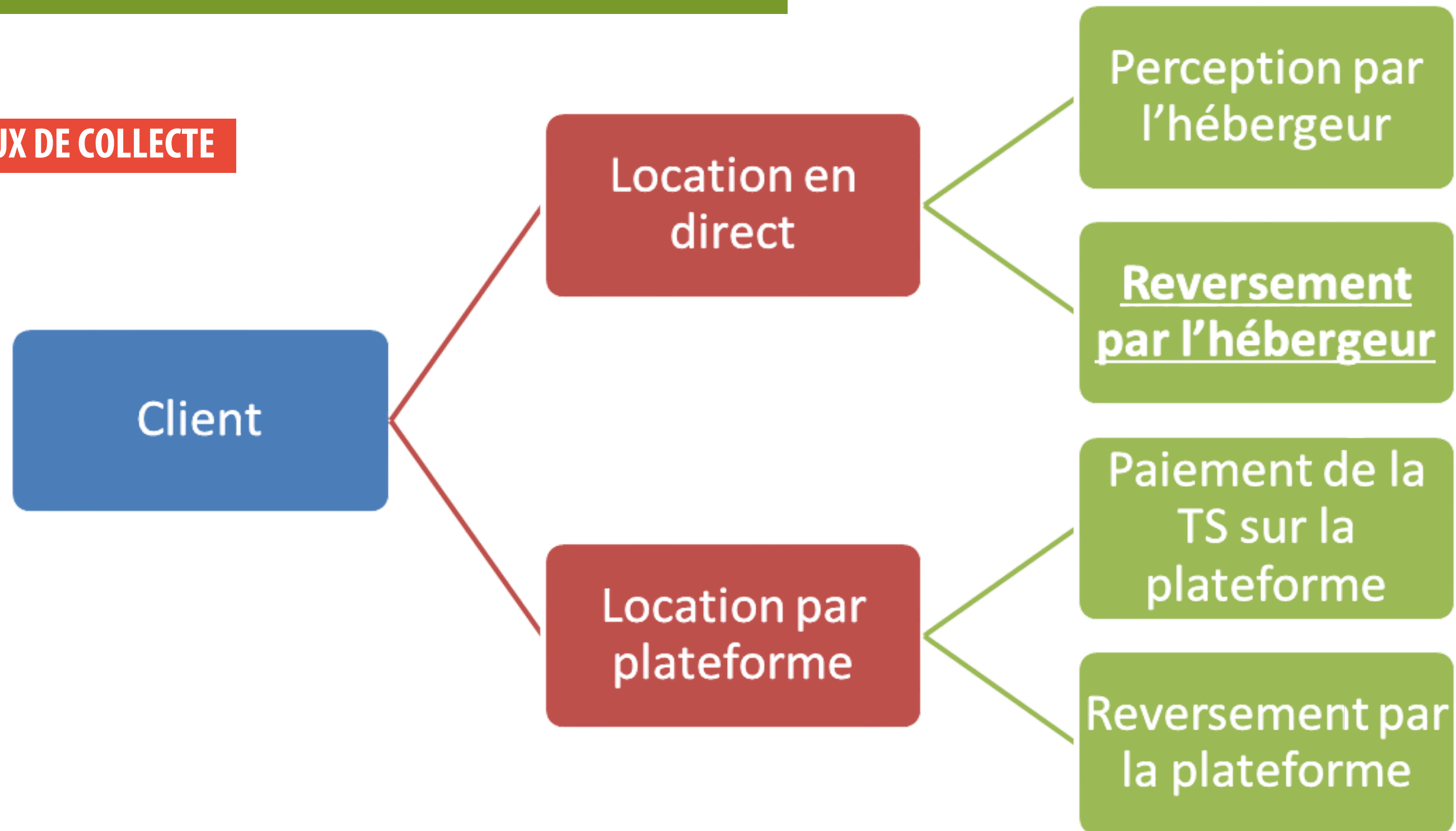
- Les personnes **mineures** (-18 ans),
- Les titulaires d'un **contrat de travail saisonnier employés sur le territoire (territoire de perception de la taxe : Epci ou commune)**
- Les personnes bénéficiant d'un **hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,**

II. LES AUTRES ÉVOLUTIONS JURIDIQUES EN COURS



3- LES EVOLUTIONS RELATIVES A LA TAXE DE SEJOUR

RAPPEL DES CANAUX DE COLLECTE



**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**



**DESTINATION
LUBERON**



**WWW.DESTINATIONLUBERON.COM
RETROUVEZ PLUS D'INFORMATIONS SUR
HTTPS://PARTENAIRE.DESTINATIONLUBERON.COM
À PARTIR DU 23/02/2026**

Virginie JULIEN : 04 90 68 10 77

Sara GARDIEN : 04 90 71 32 01

classement@destinationluberon.com