



# Mettre en location sa résidence principale (meublé de tourisme)

Vérfifié le 07 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Mettre en location de vacances sa résidence secondaire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>)

Votre domicile (ou *résidence principale*) est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an. Vous pouvez en faire un *meublé de tourisme*, c'est-à-dire le mettre en location durant de courtes périodes (pendant vos vacances, le week-end, ...) pour une clientèle de passage et à son usage exclusif. Plusieurs démarches sont à effectuer.

## Quel type de location ?

### Type de clientèle

Si vous remplissez les 3 conditions suivantes, vous pouvez mettre en location votre résidence principale :

- Le logement loué est à l'usage exclusif du locataire (vous n'êtes pas présent durant la location)
- Le locataire y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)
- Le locataire n'en fait pas son domicile (*clientèle de passage*)

### Durée de location

Vous pouvez louer votre logement pour une durée maximum de 90 jours par client.

Dans certaines communes, il existe une durée totale de location du logement (ou d'une partie de celui-ci) à ne pas dépasser par an (120 jours par *année civile*). Dans ces communes, cette durée peut être dépassée uniquement pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé et en cas de *force majeure*.

**À noter :** vous pouvez mettre en location une partie de votre domicile seulement (*chambre chez l'habitant*). Dans ce cas, d'autres règles s'appliquent.

## Vérifications préalables

### Si vous êtes locataire

Si vous êtes locataire de votre résidence principale et que vous souhaitez sous-louer ce logement, vous devrez également :

- obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire,
- et ne pas appliquer à votre sous-locataire un loyer supérieur au vôtre.

**Attention :** sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

### Si le logement fait partie d'une copropriété

Si le logement fait partie d'une copropriété, vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de clause d'habitation exclusivement bourgeoise. La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé touristique.

## Démarches en mairie

### Principe et exception

#### Cas général

En général, il n'est pas nécessaire de faire de démarches en mairie pour mettre en location sa résidence principale.

#### Exception

Certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie afin de lui attribuer un **numéro de déclaration**. Il s'agit notamment de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.

### Comment savoir pour ma commune ?

Renseignez-vous auprès de votre mairie pour savoir si votre commune a mis en place cette procédure et savoir comment procéder, si tel est le cas.

### Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

#### Conséquences de la déclaration obligatoire en mairie

Dès réception de votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration.

En conséquence :

- Ce numéro devra être indiqué **dans chacune des annonces d'offre de location de ce logement** .
- La durée totale de location de ce logement ne devra pas dépasser **120 jours par *année civile***. Cette durée peut uniquement être dépassée pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé ou en cas de *force majeure*.

Si vous faites appel à une plateforme internet

Si vous faites appel à une plateforme internet pour mettre en location ce logement, la plateforme doit préalablement vous informer de vos obligations (déclaration, autorisation du propriétaire si vous êtes locataire de ce logement).

Avant la publication de l'annonce de location, vous devez lui fournir une attestation sur l'honneur indiquant les informations suivantes :

- Vous avez bien rempli vos obligations préalables (déclaration, autorisation du propriétaire si vous êtes locataire)
- Le logement est votre résidence principale
- Numéro de déclaration du logement

Lorsqu'elle a publié l'annonce, la plateforme internet a l'obligation de :

- la désactiver dès que le logement a été loué 120 jours (entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre de la même année) par son intermédiaire,
- fournir à la mairie le décompte des jours de location de votre logement, si la mairie lui en fait la demande.

Si vous ne faites pas appel à une plateforme internet

Si vous ne faites pas appel à une plateforme internet, la mairie peut vous demander le décompte des jours de location de votre logement, jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. Vous devez lui transmettre cette information dans un délai d'1 mois, en rappelant l'adresse du logement et son numéro de déclaration.

## Démarches auprès des impôts

Inscription Sirène pour obtenir un numéro Siret


Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :






Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (POi)

Cerfa n° 11921\*07 - Ministère chargé de l'économie

Autre numéro : POi

Accéder au  
formulaire(pdf - 224.3 KB)   
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_11921.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11921.do))

 Consulter la notice en ligne

- [Notice pour la déclaration de début d'activité - Personne physique](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921)  (<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921>)
- [Guide pratique fiscal pour la déclaration de création d'entreprise BIC/BNC](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855)  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855>)

Cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l' Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre [déclaration complémentaire de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>). 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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>). Au delà [d'un certain montant](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>), vous devrez également payer des cotisations sociales.

 **À noter** : si vous faites appel à une plate-forme internet, elle doit vous fournir en janvier un document indiquant le montant brut des transactions de l'année précédente.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Selon votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises. Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt :

Où s'adresser ?

- [Service des impôts des entreprises \(SIE\)](https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts) ↗ (https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts)

## Autres règles à respecter

Vous devez respecter les autres règles s'appliquant aux meublés de tourisme :

- [Contrat de location](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045)
- [Assurance](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721)
- [Fiche de police](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458)
- [Impôts sur le revenu](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744)
- [Cotisations sociales](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102)

## Taxe de séjour

Dans certaines communes, vous devrez collecter la [taxe de séjour](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048) auprès du vacancier et la reverser à la commune. Depuis janvier 2019, si vous faites appel à une plateforme internet comme intermédiaire de paiement, il lui revient de collecter la [taxe de séjour au réel](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F743) (https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F743).

Pour connaître le montant de la taxe séjour pratiqué par votre commune :



Tarifs de la taxe de séjour par commune

Ministère chargé des finances

Accéder à la  
recherche ↗

(http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS\_WEB/FR/?A15)

## Recommandations

Certaines précautions sont à prendre lors de la mise en location. Parmi elles :

- Protéger votre connexion internet afin qu'elle ne soit pas utilisée à des fins frauduleuses
- Veiller à ce que votre compagnie d'assurance couvre les dommages qui pourraient être causés par les vacanciers
- Informer les vacanciers des spécificités de la copropriété (emplacement du local à poubelles, nom et horaires du gardien, règles relatives à la présence d'animaux et aux bruits...)

## Textes de loi et références

- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006158462/) *Déclaration en mairie*
- Code du tourisme : articles D324-1 à R324-8 ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158429/#LEGISCTA000006158429) *Déclaration en mairie*

## Services en ligne et formulaires

- [Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante \(POI\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748)   
Formulaire
- [Déclaration complémentaire des revenus des professions non salariées](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751)   
Formulaire
- [Tarifs de la taxe de séjour par commune](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46583) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46583)   
Recherche

## Pour en savoir plus

- [Guide propriétaire : la location de meublés de tourisme \(PDF - 3.2 MB\)](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/22059_Guide%20pratique_Meubl%C3%A9sDeTourisme_web.pdf) ↗ (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/22059\_Guide%20pratique\_Meubl%C3%A9sDeTourisme\_web.pdf)   
*Ministère chargé de l'environnement*
- [Réglementation des meublés de tourisme](https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme) ↗ (https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme)   
*Ministère chargé de l'économie*