

Bercy infos Particuliers

# Location meublée de tourisme : quelles sont les règles à respecter pour sa résidence principale ?

Écrit le 26/09/2025

LECTURE : 6 MINUTES

Vous souhaitez mettre en location votre résidence principale de manière ponctuelle ? Ce type de location, dit « meublé de tourisme », est strictement encadré par la loi. Quelles sont les démarches à effectuer et les autorisations nécessaires ? Quelles sont vos obligations fiscales ? On fait le point.

## Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

On parle de « meublé de tourisme » lorsque le logement mis en location est **destiné à une clientèle de passage, qui n'y élit pas domicile**, et est à l'usage exclusif du locataire.

**La durée de location ne doit pas excéder 90 jours consécutifs à un même client par année civile** (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre). Les meublés de tourisme sont généralement proposés en location **à la journée, à la semaine ou au mois via des plateformes numériques** (Airbnb, Abritel, Booking, etc.).

L'hébergement concerné (villa, appartement ou studio meublé) doit comporter différents équipements pour être mis en location, tels que des meubles, de la literie, ou encore un réfrigérateur.

### À savoir

Cet article concerne uniquement **la location de votre résidence principale de manière ponctuelle** : c'est le cas par exemple lorsque vous souhaitez mettre en location votre appartement ou maison pour les vacances ou quelques week-ends dans l'année.

## Quelles démarches devez-vous accomplir ?

Si vous êtes locataire, vous devez au préalable obtenir l'accord écrit de votre propriétaire.

Par ailleurs, si votre logement fait partie d'une copropriété, assurez-vous que son règlement n'interdit pas ce type d'activité.

### À savoir

**La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale**, dite aussi « loi Le Meur », apporte de nouvelles obligations :

- depuis le 21 novembre 2024, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublé de tourisme doit en informer le syndic,
- par ailleurs, les nouveaux règlements de copropriété doivent désormais indiquer de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublé de tourisme.

## Déclaration en mairie

Dans les communes concernées par la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, **vous devez au préalable déclarer votre activité à la mairie du lieu du logement** ([article L324-1-1, III, du code du tourisme](#)). À l'issue de l'enregistrement, vous recevrez un numéro qu'il faudra obligatoirement mentionner dans votre annonce de location.

**Renseignez-vous auprès de votre mairie pour savoir si vous êtes concerné par cette démarche.**

### À savoir

Cette déclaration donnant lieu à enregistrement deviendra obligatoire dans toute la France au plus tard **le 20 mai 2026**.

## Déclaration de début d'activité pour obtenir un numéro SIRET

Lorsque vous débutez une activité de location de meublé de tourisme, vous devez **souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité**.

Cette démarche doit être réalisée au plus tard **dans les quinze jours qui suivent le début de votre activité**. Elle se fait par voie dématérialisée, sur le guichet des formalités des entreprises : [formalites.entreprises.gouv.fr](https://formalites.entreprises.gouv.fr) ou [procedures.inpi.fr](https://procedures.inpi.fr).

Cela vous permettra notamment d'obtenir **un numéro SIRET** et d'**indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi** (voir plus bas la partie sur vos obligations fiscales et déclaratives).

## Combien de temps pouvez-vous louer votre résidence principale ?

Vous ne pouvez pas louer votre résidence principale au-delà de 120 jours par an, ou bien au-delà du plafond éventuellement fixé par délibération municipale dans la limite inférieure de 90 jours.

**On parle de résidence principale lorsque le logement est occupé au moins huit mois par an** soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les plateformes numériques de location sont tenues de bloquer les annonces dépassant le seuil fixé.

### À savoir

Le montant du loyer est fixé librement. Tout contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé, accompagné d'un état descriptif des lieux.

## Quelles sont vos obligations fiscales et déclaratives ?

**Les revenus tirés d'une location meublée de courte durée sont imposables.** Vous devez les déclarer lorsque vous réalisez **vosre déclaration des revenus**.

Ces revenus entrent dans la **catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Vous avez le choix entre deux régimes fiscaux, selon le montant de vos recettes annuelles :

- **régime micro-BIC** si vos recettes annuelles n'excèdent pas 15 000 euros pour un meublé de tourisme non classé, ou 77 700 euros pour un meublé de tourisme classé,
- **régime réel** : ce régime s'applique automatiquement si vos recettes annuelles sont supérieures à 15 000 euros en 2025 pour un meublé de tourisme non classé, ou 77 700 euros pour un meublé de tourisme classé.

[Retrouvez toutes les informations utiles pour vous aider à comprendre les régimes d'imposition sur impots.gouv.fr](#)

Le régime micro-BIC vous donne droit à un abattement forfaitaire de :

- 30 % pour les revenus perçus en 2025 pour un meublé de tourisme non classé,
- ou 50 % pour un meublé de tourisme classé.

Le régime réel vous permet quant à lui de déduire l'ensemble de vos frais et vos charges.

Si vous êtes soumis au régime micro-BIC, vous devez inclure vos revenus locatifs dans votre déclaration de revenus annuelle <

au moyen du [formulaire 2042 C-PRO](#) . <

Si vous êtes soumis au régime réel, vous devez remplir le [formulaire n°2031-SD](#) et reporter les montants sur votre <

[déclaration de revenus n°2042 C-PRO](#) .

Notez que si vos recettes sont inférieures à 305 euros, vous ne paierez aucun impôt.

#### À savoir

- Si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro-BIC. Vous devez déclarer vos revenus en régime réel.
- Vous pouvez faire décider de faire classer votre meublé de tourisme : cette démarche est volontaire, et réalisée auprès <

d'un [organisme de classement](#) . Renseignez-vous sur le site de la [Direction générale des Entreprises](#) pour en savoir plus. <

#### La cotisation foncière des entreprises (CFE)

La location meublée constitue une activité imposable à la CFE.

Il existe toutefois **certains cas d'exonérations**, que **vous retrouverez dans le détail sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)** .

Le paiement de la **cotisation foncière des entreprises** (CFE) dépend de votre situation.

Consultez le **service des impôts des entreprises** (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous devez ou non régler cet impôt.

### La taxe de séjour

Dans les communes ayant instauré une telle taxe, la **taxe de séjour** doit être collectée auprès de vos locataires. Le montant de cette taxe varie selon la commune et le type d'hébergement proposé.

Selon votre situation, la collecte peut vous incomber ou bien être à la charge de l'opérateur numérique si vous faites appel à un tel intermédiaire pour la mise en location de votre logement. Dans le cas où vous assurez la collecte de la taxe, vous devez ensuite la reverser périodiquement à la mairie selon les modalités définies par la collectivité locale.

**Retrouvez les tarifs de la taxe de séjour par commune** <

### La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

En principe, la mise en location d'un logement meublé sur les plateformes telles que Airbnb ou Abrisel est exonérée de **TVA**.

Toutefois, **la location est soumise à la taxe, au taux de 10 %, si la prestation que vous rendez à votre client s'apparente à une prestation hôtelière**, c'est-à-dire si vous rendez à votre client au moins trois des quatre services suivants :

- la fourniture du petit-déjeuner,
- le nettoyage des locaux,
- la fourniture du linge de maison,
- et la liberté laissée au client de vous voir physiquement ou bien de prendre possession des clés grâce à une boîte accessible par un code.

En tout état de cause, **si votre chiffre d'affaires ne dépasse pas le seuil de la franchise en base** prévu à l'article 293 B du code général des impôts, **ces locations ne seront pas soumises à la taxe**.

### Les cotisations sociales

**Si vos recettes annuelles sont inférieures à 23 000 euros**, vous déclarez ces revenus dans le cadre de votre déclaration annuelle de revenus et **vos revenus sont automatiquement soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %**.

Lorsque vos recettes annuelles tirées de la location d'un meublé de tourisme **sont supérieures à 23 000 euros** vous devez

&lt;

vous enregistrer auprès de l'Urssaf et **payer des cotisations sociales.**

Les modalités varient selon le montant total des revenus issus de cette activité.

&lt;

**En savoir plus**

### Quelles sont vos autres obligations ?

La location meublée touristique est **strictement interdite dans les logements du parc social**. En cas de non-respect, le locataire s'expose à la résiliation du bail en complément de sanctions pécuniaires.

À compter de mai 2026, **en cas de logement insalubre, la mairie pourra suspendre la validité du numéro d'enregistrement**. Cette mesure instaurée par la loi du 19 novembre 2024 vise à garantir des conditions de logement décentes pour les touristes.

&lt;

**En savoir plus sur ces nouvelles obligations**

### Ressources complémentaires

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- **Location meublée longue durée : quels revenus déclarer ?**
- **Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt**
- **Investissement locatif : comment choisir entre la location courte et longue durée ?**

En savoir plus sur la location meublée de tourisme

&lt;

- **Les régimes d'imposition** sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

&lt;

- **Les meublés de tourisme** sur [entreprises.gouv.fr](https://entreprises.gouv.fr)

&lt;

- **Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée** sur [service-public.fr](https://service-public.fr)

&lt;

- **Renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme** sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

&lt;

- [La location touristique meublée](#) sur [ecologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr)

Ce que dit la loi

- [Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) < visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- [Loi du 6 juillet 1989](#) < définissant la résidence principale
- [Articles L. 324-1 à L. 324-2-1](#) < du code du tourisme sur les meublés de tourisme
- [Articles D. 324-1 à R. 324-8](#) < du code du tourisme sur les meublés de tourisme

### Abonnez-vous à nos lettres Bercy infos :

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

Je m'abonne à Bercy infos Entreprises

#### Votre adresse email

Format attendu : nom.prenom@domaine.com

*exemple : nom.prenom@domaine.com*

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)

[A propos de Bercy infos](#) | [Retrouvez toutes nos fiches pratiques](#)