

POURQUOI FAIRE CLASSER SON MEUBLE ?

Le classement n'est pas une obligation pour proposer un meublé à la location.

La procédure de classement d'un meublé de tourisme est une démarche volontaire, totalement indépendante de l'adhésion à une marque (Clévacances, Gîtes de France ...) et seulement à l'initiative du propriétaire ou de son mandataire.

Seuls les meublés classés peuvent prétendre à l'appellation « **meublés de tourisme** ». A défaut, il s'agit seulement d'une location touristique en meublé.

Quels sont alors les avantages apportés par le classement de votre meublé ?

1/ UNE MEILLEURE IDENTIFICATION

La réglementation permet d'harmoniser les systèmes de classement en étoiles en définissant les mêmes règles d'obtention pour tous les modes d'hébergement.

Cette harmonisation permet de renforcer la lisibilité du classement pour le client à travers tous les supports de promotion et de commercialisation.

Le locataire touriste, ou curiste, sait ainsi à quel niveau de confort et de service il peut prétendre lors de son séjour, quelle que soit la région où il loue un meublé de tourisme en France.

2/ DES AVANTAGES COMMERCIAUX

Lorsqu'un meublé est classé :

- Sa promotion et sa commercialisation peuvent être assurées par des organismes tels que les offices de tourisme ou des centrales de réservations départementales (brochures, sites Internet...)
- Il peut être rattaché à l'Agence Nationale des Chèques Vacances pour se démarquer des autres meublés en acceptant le paiement par chèques vacances.
Une commission sur le montant global des chèques vacances est perçue par l'ANCV.

3/ UN STATUT

Loueur professionnel (LMP) 2 conditions à remplir :

- Perçoit plus de 23 000 € de revenu de ces locations
- Les recettes de la location doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Loueur non professionnel (LMNP) : dans tous les autres cas

4/ DES AVANTAGES FISCAUX

Exonération facultative de la cotisation foncière des entreprises (CFE) : selon l'article 1459,3°,b du Code général des impôts, les collectivités territoriales ou leurs groupements dotés d'une fiscalité propre peuvent choisir d'exonérer de CFE tout propriétaire qui loue en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'article L.324-1 du Code de tourisme.

Exonération facultative de taxe d'habitation et de taxe foncière (délibérations prises par les communes) pour les meublés classés situés en ZRR (Bulletin Officiel des Impôts 6D-1-08 n° 28 du 4 mars 2008)

Impôt sur le revenu :

Les recettes issues des locations meublées sont imposées dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

- Non-imposition sous certaines conditions des recettes perçues pour des locations ou sous-location d'une partie de l'habitation principale.
- Réduction d'impôts (loi Demessine) s'appliquant aux personnes qui investissent dans un logement neuf situé dans une résidence de tourisme classée construite en ZRR ou en zone rurale éligible aux fonds structurels européens. Le montant de la réduction d'impôt est de 25% du montant des travaux réalisés dans une limite de 50.000€ ou de 100.000€ pour les couples (mariés ou pacs).

Les revenus d'un meublé de tourisme (classé) sont assujettis au régime fiscal dit « micro BIC » ou de « bénéfice réel » si les recettes sont inférieures à 70 000 € HT ou à 170 000 € HT pour les meublés classés.

- Régime Micro BIC

- o Si le meublé n'est pas classé, le loueur bénéficie d'un abattement forfaitaire de 50%
- o Si le **meublé est classé**, il bénéficie d'un abattement forfaitaire **de 71%**

- Régime Bénéfice réel

- o Irrévocable pendant 2 ans et reconductible par période de 2 ans

- Régime réel simplifié

Les revenus d'un meublé de tourisme (classé) sont assujettis au régime fiscal dit « Réel simplifié » si les recettes sont supérieures à 70 000 € HT ou à 170 000 € HT pour les meublés classés.

- o Tenue d'une comptabilité
- o Déclaration spéciale de résultat
- o Détermination du revenu net imposable
- o Facturation de TVA sur prestations para-hôtelières