



MASSIF DES ARAVIS

# GUIDE DU PROPRIO

## LOUER ET CLASSER SON MEUBLÉ

Fiscalité, démarches obligatoires, réglementations et classement des meublés de tourisme.

*Version de janvier 2026*

# Introduction

## À QUI S'ADRESSE CE GUIDE

**Vous louez ou souhaitez louer votre meublé de tourisme ? Ce guide vous aide à vous repérer simplement : fiscalité, démarches obligatoires, réglementation, et classement.**

Objectif de ce guide :

- vous donner une vue d'ensemble claire des démarches à réaliser.
- vous aider à éviter les oublis fréquents (déclaration, SIRET, sécurité, taxe de séjour...).
- vous expliquer le classement (intérêt, étapes, critères clés) pour mieux vous préparer.



### Définition utile

Un meublé de tourisme est un logement meublé loué à une clientèle de passage, pour une durée à la journée, à la semaine ou au mois, sans que le locataire n'y élise domicile (en pratique : pas plus de 12 semaines consécutives avec la même personne).

# Sommaire

1	FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME	-----	p.02
2	LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE	-----	p.03-04
3	INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES	-----	p.05
4	LE CLASSEMENT ATOUT FRANCE	-----	p.06-07

# La fiscalité des meublés de tourisme

Les revenus issus de la location meublée relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Votre situation dépend notamment de votre régime (LMNP/LMP) et du régime d'imposition (micro-BIC/réel).

## LMNP OU LMP ?

LMNP – Loueur en Meublé Non Professionnel (cas le plus fréquent)

- Recettes inférieures ou égales à 23 000 € ou
- Recettes inférieures aux autres revenus du foyer

LMP – Loueur en Meublé Professionnel

- Recettes supérieures à 23 000 €
- Recettes supérieures aux autres revenus du foyer

## RÉGIME MICRO-BIC OU RÉGIME RÉEL ?


Le micro-BIC applique un abattement forfaitaire sur vos recettes (loyers + charges facturées). Il est apprécié pour sa simplicité.

### Meublé de tourisme non classé

- Recettes ≤ 15 000 €
- Abattement forfaitaire : 30 %

### Meublé de tourisme classé


- Recettes ≤ 77 700 €
- Abattement forfaitaire : 50 %

 **Au régime réel**, vous déduisez les charges réelles liées à l'activité (assurances, intérêts d'emprunt, travaux, entretien, frais de plateforme, frais de classement, honoraires comptables...) et vous pouvez amortir certains éléments (mobilier/électroménager/murs selon règles comptables).

## TAXES ET CONTRIBUTIONS A CONNAITRE

Selon votre situation, d'autres éléments peuvent s'ajouter :

- Taxe de séjour (collecte et reversement selon modalités locales).
- CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) : peut s'appliquer selon le statut et les exonérations éventuelles.
- TVA : en principe non, sauf cas de para-hôtellerie (prestations spécifiques).
- Prélèvements sociaux / cotisations : variables selon recettes, statut, nature des prestations.


 **Erreur fréquente** : penser que le statut LMNP se choisit librement : il dépend de votre situation fiscale

# Les obligations du propriétaire

Même une location occasionnelle implique des démarches obligatoires.

## 1 DECLARER L'ACTIVITE (SIRET) – VIA LE GUICHET UNIQUE INPI

Lorsque vous débutez, vous devez déclarer votre activité de location meublée sur le guichet unique (INPI). Cette démarche permet notamment d'obtenir un numéro SIRET.

 **Bon timing :** Faites la déclaration dès le démarrage (idéalement dans les 15 jours suivant le début de l'activité).

En cas de modification ou d'arrêt, la mise à jour se fait aussi via l'INPI.



## 2 CONTRAT, DESCRIPTIF ET INFORMATIONS AU LOCATAIRE

Un contrat clair protège les deux parties. Il précise notamment : dates, horaires, prix, charges, dépôt de garantie, conditions d'annulation, règles (animaux, fêtes...), inventaire.

Indispensables à prévoir :

- Un état descriptif (surface, pièces, équipements, couchages, accès...).
- Un contrat signé + conditions de réservation/annulation.
- Un état des lieux (entrée/sortie) et une gestion du dépôt de garantie.

Si la location est effectuée par un mandataire (agence, conciergerie, ...) ou via certaines plateformes (Airbnb, Booking, Abritel,...), l'établissement du contrat leur est déléguée.

## 3 ASSURANCE

Vérifiez avec votre assureur que votre contrat couvre bien la location saisonnière (responsabilité civile, dommages, garanties spécifiques).

## 4

## TAXE DE SEJOUR

La taxe de séjour est collectée auprès des vacanciers puis reversée selon les modalités locales (plateforme, déclaration, calendrier). Certaines plateformes collectent pour vous, mais pas toujours dans tous les cas.


Chaque mois, vous devez déclarer vos nuitées afin de reverser la taxe de séjour à votre commune.

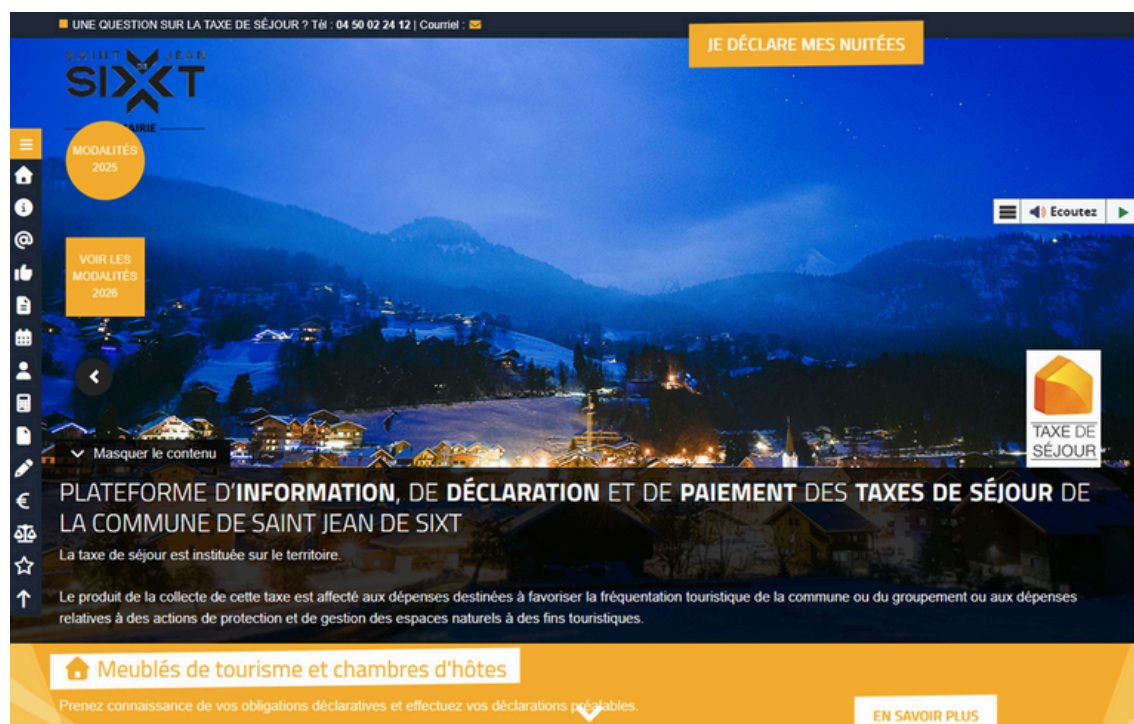
La Clusaz <https://laclusaz.taxesejour.fr/>

Le Grand Bornand <https://legrandbornand.taxesejour.fr/>

Manigod <https://manigod.taxesejour.fr/>

Saint Jean de Sixt <https://saintjeandesixt.taxesejour.fr/>

Exemple d'interface Taxe de Séjour 



### CHECK-LIST DES DÉMARCHES OBLIGATOIRES

- Déclaration du meublé en mairie (Déclaloc)
- Déclaration d'activité via le guichet unique INPI (guide pratique : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/doc/Guide-loueur-meuble-non-professionnel.pdf> )
- Obtention d'un numéro SIRET (1 meublé = 1 SIRET)
- Souscription des assurances adaptées
- Rédaction d'un contrat de location type (si concerné)
- Déclarer les nuitées et reverser la taxe de séjour

# Informations réglementaires

La sécurité des occupants est toujours la responsabilité du propriétaire.



## SÉCURITÉ INCENDIE

L'installation d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (conforme à la norme EN 14604) est obligatoire dans tous les logements, y compris les meublés de tourisme, qu'ils soient loués occasionnellement ou toute l'année.



## PISCINES

Pour les piscines privées, un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Les piscines privées nouvellement construites doivent avoir au moins l'un des 4 dispositifs suivants :

- L'abri : structure qui recouvre la piscine et qui permet d'éviter le passage d'enfants de moins de 5 ans
- L'alarme : elle doit répondre aux normes NFP 90 307 de décembre 2003
- La couverture de sécurité : conçue pour recouvrir la totalité du bassin et permet d'empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans ;
- La barrière de sécurité : elle est disposée tout autour de la piscine et évite l'accès à l'eau aux enfants de moins de 5 ans.



## COUCHAGES EN HAUTEUR (LIT SUPERPOSES)

Équipements de sécurité obligatoires pour tout lit en hauteur :

- 4 barrières de sécurité présentes sur tous les côtés exposés et non amovibles sans outil.
- Hauteur de protection suffisante : distance minimale de 26 cm entre le haut de la barrière et le dessus du matelas, le matelas doit se situer au moins 16 cm en dessous du bord de la barrière.
- Échelle sécurisée solidaire du lit, fixée de manière stable et sûre.

Une mention visible et permanente doit être apposée sur le lit :

« Le couchage en hauteur ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans »



## GARDE-CORPS, ESCALIERS

Les garde-corps et rampe d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité. Pour chaque étage autre qu'un rez-de-chaussée, les garde-corps doivent avoir une hauteur d'au moins 1 mètre, hauteur pouvant être abaissée jusqu'à 80 cm au cas où l'allège a plus de 50 cm d'épaisseur.



## CAS PARTICULIER : GRANDE CAPACITÉ







Au-delà d'une certaine capacité (plus de 15 personnes), des règles spécifiques peuvent s'appliquer notamment en matière de sécurité et d'accessibilité (normes ERP). Renseignez-vous en amont si vous êtes concerné.



## Le classement Atout France

Le classement est une démarche volontaire qui vise à qualifier le meublé afin que le propriétaire puisse en assurer une meilleure promotion.

Faire classer son meublé de tourisme présente de nombreux avantages, tant pour le propriétaire que pour les locataires. Le classement, délivré par un organisme agréé selon des critères nationaux, est un gage de qualité et de transparence.

- 
**Un gage de confiance pour les clients** : Le classement en étoiles permet aux voyageurs d'identifier rapidement le niveau de confort et d'équipements du logement.
- 
**Des avantages fiscaux intéressants** : Le classement permet de bénéficier d'un abattement fiscal plus avantageux : 50 % au lieu de 30 % dans le cadre du régime micro-BIC.
- 
**Une taxe de séjour simplifiée** : Le classement donne lieu à un montant fixe de la taxe de séjour. Ce qui simplifie vos calculs et vos déclarations.
- 
**Une meilleure visibilité** : Les meublés classés sont souvent mieux référencés sur les plateformes de réservation, les offices de tourisme et certains sites institutionnels.
- 
**Une reconnaissance officielle** : Le classement est valable 5 ans et repose sur une grille d'évaluation officielle qui prend en compte plus de 100 critères. Il valorise les efforts du propriétaire pour offrir un hébergement de qualité, bien équipé et bien entretenu.
- 
**Une démarche d'amélioration continue** : La procédure de classement permet aussi de mieux connaître les attentes des voyageurs. Elle incite à entretenir, améliorer et mettre à jour le logement pour répondre aux standards actuels du tourisme.

## BIEN PRÉPARER SON CLASSEMENT



- **Compléter et signer le formulaire de demande de classement.**  
Que ce soit pour une première visite ou un renouvellement, ce formulaire est obligatoire et doit être complété pour chaque logement (un logement = un formulaire).

Il est nécessaire de nous indiquer la catégorie de classement souhaitée. Une auto-évaluation peut être faite grâce à la grille de référentiel de classement.

- **S'assurer que le logement répond au prérequis de classement.**

- Sols, murs et plafonds propres et en bon état
- Sanitaires et salles d'eau propres et en bon état
- Mobilier propre et en bon état
- Literie propre et en bon état
- Cuisine et coin cuisine, équipements propres et en bon état
- Pas d'affaires personnelles

Lors de la visite l'inspecteur doit apprécier l'aspect général des locaux et de l'équipement concerné, les considérer comme acceptables ou non acceptables du fait d'une défaillance d'entretien.



- Suite à la visite, si le logement ne répond pas aux critères de la catégorie demandée, vous disposez d'un **délaï réglementaire de 15 jours pour vous mettre en conformité.**

Nous vous demanderons des justificatifs (photos, reçus, factures). Passé ce délai, l'avis de classement sera automatiquement prononcé défavorable.

D'autre part, notre organisme dispose d'un délai d'1 mois à compter de la date de visite pour émettre l'avis de classement.

### CHECK-LIST DES ÉTAPES DU CLASSEMENT

- Auto-évaluation du logement à l'aide du référentiel
- Demande de visite et envoi du formulaire
- Visite de contrôle en conditions de location
- Réception du rapport avec décision ou demande de mise en conformité
- Si mise en conformité: 15 jours pour envoyer les justificatifs
- Classement émis sous 1 mois post visite
- Envoi du certificat de classement à votre agence
- Envoi de la décision de classement à la mairie via Déclaloc

**Demande de classement d'un Meublé de Tourisme**  
(Formulaire valable pour les visites à compter du 1er mai 2025)

Coordonnées du Propriétaire  Madame  Monsieur

Nom - Prénom - Raison sociale :

Adresse

Code Postal

Commune

Téléphone portable

E-mail

Coordonnées du Mandataire (si le propriétaire n'est pas présent le jour de la visite)

Nom - Prénom – Raison sociale :

Adresse

Code Postal

Commune

Téléphone

E-mail

Identification du meublé de Tourisme

Nom et adresse du meublé à classer (précisez le bâtiment, l'étage et le n° de l'appartement)

Code Postal :

Commune :

Surface totale du logement :

m2 - Surface du meublé hors salle de bains et toilettes :

m2

Nombre de pièces d'habitation\* :

Capacité d'accueil du logement :

personnes

**\*Définition d'une pièce d'habitation :** C'est une pièce séparée par des cloisons fixes, d'une surface minimale de 7m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond minimale de 1.80m avec un ouvrant sur l'extérieur.

Ne sont pas considérées comme pièces d'habitation : une cuisine, une cabine de moins de 7m<sup>2</sup>, une buanderie, une salle d'eau, un WC, une mezzanine.

Tarifs des visites :

Type de Meublé	Tarifs TTC Renouvellement*	Tarifs TTC Hors renouvellement**
Studio et 2 pièces		
3 et 4 pièces	134 €	157 €
5 pièces et +	174 €	206 €
	205 €	241 €

Merci de bien vouloir privilégier un règlement par virement

bancaire : IBAN:FR7610071740000000200112484.

Pour un règlement par chèque, merci de nous l'envoyer à l'ordre du Trésor Public.

\*Le renouvellement de classement concerne le même propriétaire ; La référence, les surfaces et le nombre de pièces du meublé sont identiques à la dernière visite et le dernier classement a été effectué par le SIMA 5 ans auparavant.

\*\*Hors renouvellement : 1ère visite ; changement de propriétaire ; changement de la surface ou du nombre de pièces du logement ; dernier classement effectué par un autre organisme ; dernier classement par le SIMA il y a plus de 5 ans.

Nature de votre demande : veuillez cocher la case concernée

Classement actuel	Non classé <input type="checkbox"/>	1 étoile <input type="checkbox"/>	2 étoiles <input type="checkbox"/>	3 étoiles <input type="checkbox"/>	4 étoiles <input type="checkbox"/>	5 étoiles <input type="checkbox"/>
Classement demandé		1 étoile <input type="checkbox"/>	2 étoiles <input type="checkbox"/>	3 étoiles <input type="checkbox"/>	4 étoiles <input type="checkbox"/>	5 étoiles <input type="checkbox"/>

Fait à :

Le :

Nom et signature du propriétaire :

Je déclare avoir pris connaissance des tarifs, des modalités de la visite de contrôle, des critères du référentiel national et des conditions générales applicables aux demandes de classement des Meublés de Tourisme (voir au verso ou sur le site [www.aravis.pro](http://www.aravis.pro)).

**Syndicat Intercommunal du Massif des Aravis** – 47 chemin Léon Laydernier -74450 Saint Jean de Sixt

Tél : 04 50 02 78 75 / 06 68 19 73 69 ; Mail : [meublesdetourisme@aravis.com](mailto:meublesdetourisme@aravis.com)

Retrouvez toutes les informations sur le classement des meublés de tourisme sur le portail [www.aravis.pro](http://www.aravis.pro)

Dans le cadre du Règlement Général de la Protection des données, les informations recueillies ci-dessus ne seront pas utilisées à titre commercial.