

Gens de Confiance

| Guide pratique pour louer tranquille





Entretien avec Enguerrand Léger, cofondateur de Gens de Confiance

● Pourquoi ce guide pratique de la location saisonnière ?

82 % des membres louent pour la première fois leur propriété et nous souhaitons les accompagner au mieux. Comme dans d'autres domaines, mais surtout en matière de location, ils ont une exigence simple : que cela se passe bien ! Ce guide ne prétend pas être exhaustif mais il peut contribuer à mieux informer à la fois les propriétaires et les locataires sur les droits et devoirs de chacun en matière de location de vacances. Avec notre expérience, nous savons que c'est une condition indispensable pour « louer tranquille ». Nous avons voulu compiler dans ce guide les bonnes pratiques et les outils pour louer en toute sérénité. Vous verrez qu'une fois que la confiance est établie (et c'est la grande force de notre réseau), les détails pratiques se mettent en place facilement.

● Quels conseils donneriez-vous à un propriétaire pour bien louer sur Gens de Confiance ?

Tout d'abord, pratiquer des prix raisonnables élargira son nombre de locataires potentiels. Mieux vaut louer bien et souvent que peu et cher ! Je lui conseillerais également d'être totalement transparent dans la description du bien, qui doit être aussi détaillée que possible. Il ne sert à rien de dissimuler les défauts ou les inconvénients éventuels du logement. C'est même une source potentielle de stress et de litige. Pour « louer tranquille », il faut être précis, exhaustif et honnête dès la rédaction de l'annonce. Et ne pas hésiter non plus à signaler les éventuels points négatifs, ce qui rassure les locataires. En aval, à l'entrée dans les lieux, il faut savoir se rendre disponible et pouvoir répondre rapidement aux inévitables questions d'un locataire qui découvre un logement inconnu.

● Qu'est-ce que peut apporter Gens de Confiance par rapport à des sites classiques de location ?

La réponse est entièrement dans le nom même de notre réseau : la confiance ! En louant un logement à un membre, je sais que ce membre a été parrainé par au moins trois autres membres, et je peux aller consulter les relations que j'ai en commun avec lui. Je sais aussi qu'un membre qui ne respecte pas les règles de base de ce réseau de confiance est rapidement sanctionné. C'est une vraie garantie de sécurité, qu'on ne peut pas trouver sur les sites classiques de location, où il suffit de payer pour déposer une annonce ou pour louer. Autre avantage et non des moindres : sur Gens de Confiance, on peut entamer de vrais échanges avant de valider une réservation. En tant que propriétaire, vous avez donc la possibilité de faire connaissance avec votre futur locataire et aussi de préciser quelques détails pratiques ou préférences.

● Et quels conseils donneriez-vous à un locataire ?

Je lui conseillerais de multiplier les contacts avec le propriétaire avant de finaliser la location. Pour « louer tranquille », mieux vaut bien échanger en amont et ne pas hésiter à poser des questions précises sur le logement, son environnement, etc.

Tout comme le propriétaire, le locataire doit jouer le jeu et être transparent. Ne pas mentionner la présence d'enfants en bas âge ou d'animaux domestiques, par exemple, peut déboucher sur d'éventuels litiges. J'ajouterais enfin qu'il faut aussi faire la part des choses à l'arrivée dans les lieux. Dans les relations avec le propriétaire, le locataire doit tenir compte de l'inévitable flottement des premiers jours, le temps de prendre ses marques et de s'adapter à un logement.

Vous hésitez à louer votre bien ?

Nous levons vos appréhensions et
partageons avec vous des témoignages de
membres qui se sont lancés dans l'aventure.
Vous ne serez pas déçus !

[Téléchargez le guide](#)



Sommaire

Guide pour louer tranquille - Édition 2023 - Gens de Confiance

1	La location saisonnière et Gens de Confiance	4
	• L'annonce de votre bien • Le paiement en ligne • Le calendrier et iCal • Des professionnels pour vous aider • Les mises en avant • L'Équipe Bonheur	
2	Les règles légales	7
	La location meublée • Mobilier et équipements • La durée de la location • Formalités et déclarations • Le contrat • Acomptes ou arrhes • Annulation de la réservation • État des lieux et dépôt de garantie • Assurance • Litiges Les chambres d'hôtes Déclaration d'activité	
3	Les règles fiscales	11
	• Micro-entreprise • Régime du réel • Loueur en meublé professionnel (LMP) • Taxes locales • TVA • Plus-values • Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	
4	Les cotisations sociales	14
5	FAQ et sites utiles	15
6	Contrat de location saisonnière	17
7	État des lieux	18

1 La location saisonnière et Gens de Confiance

Gens de Confiance offre la possibilité à plus de 1,6 million de membres de trouver leur future location de vacances parmi des milliers de biens en France et à l'étranger. Sur la page d'accueil du site, au sein de la catégorie « vacances » les membres peuvent trouver des locations ou des chambres d'hôtes. Bon à savoir, ce guide se concentre uniquement sur la location saisonnière qui diffère de la catégorie « immobilier » avec les locations immobilières et les colocations.

Découvrez l'offre Gens de Confiance

L'annonce de votre bien

Vous êtes propriétaire et intéressé par la location saisonnière ? Merci de contribuer aux vacances de nos membres en mettant à disposition votre bien ! Afin de bénéficier des avantages de la location saisonnière, il vous faut dans un premier temps créer votre annonce. N'oubliez pas de soigner votre description et de présenter votre bien sous son meilleur jour grâce à de belles photos. [Retrouvez tous nos conseils pour une annonce performante.](#)

Il n'est pas toujours facile de définir un prix juste, vous pouvez par exemple prendre en compte la localisation, la saison, le type d'hébergement, la capacité et les équipements. Autant d'éléments qui vous permettront d'orienter votre tarif le plus finement possible. Aussi, n'hésitez pas à regarder les prix des biens similaires disponibles sur Gens de Confiance ou simplement à demander des conseils aux habitués de la location. Avec le temps et l'expérience, vous pourrez par la suite l'ajuster si besoin.



« Ce qui est génial avec le paiement en ligne, c'est le gain de temps pour les propriétaires et les locataires. Tout le monde y trouve son compte ! C'est rapide, ça permet d'éviter les doublons et les propriétaires ont toujours la main sur le choix des locataires. »

Julien, Équipe Location Saisonnière
chez Gens de Confiance

Une capture d'écran d'une annonce de location sur le site Gens de Confiance. Elle présente une photo aérienne d'une maison de pierre à deux étages entourée d'arbres. En dessous de la photo, il y a des boutons pour 'Annonce exclusive Gens de Confiance' et 'Réservation en ligne'. Le titre de l'annonce est 'Loue maison 3 chambres, 7 couchages - Provence, Mirmande (26) Drôme'. En dessous, on voit 'Locations & Gîtes — Mirmande (26270)'. Au bas de la capture, il y a un bouton vert qui dit 'Créez votre annonce'.

Le paiement en ligne

À la différence de la réservation instantanée ou automatique, sur Gens de Confiance vous aurez toujours la main sur le choix des locataires. Libre à vous d'accepter ou de refuser les demandes. Favorisé par 80 % des locataires, le paiement en ligne présente de nombreux avantages : gain de temps, demandes facilitées, diminution des annulations de dernière minute... Le bonus ? C'est gratuit ! Le paiement en ligne vous fait aussi bénéficier d'un service client prioritaire avec un interlocuteur dédié. Pour en savoir plus, [découvrez tous les avantages de cette fonctionnalité.](#)

Le paiement en ligne permet un réel engagement de la part des locataires qui versent un acompte de 30 % du montant total de la location si vous acceptez leur demande. Il est donc primordial d'enregistrer votre IBAN sur votre compte Gens de Confiance afin de pouvoir valider les demandes de réservations et recevoir vos acomptes. Le règlement des 70 % restant se fait à votre convenance à la date et via le moyen de paiement convenus entre vous librement.

Le calendrier et iCal

Une fois votre annonce rédigée, n'oubliez pas de remplir votre agenda en indiquant les disponibilités et tarifs de votre bien. Grâce à iCal vous pourrez synchroniser votre calendrier avec d'autres plateformes si besoin comme Airbnb ou Abritel. N'hésitez pas à [consulter notre aide en ligne](#). Les principaux avantages d'un calendrier à jour ? Éviter les doubles réservations et les déceptions inutiles.



Des professionnels pour vous aider

Vous êtes à la recherche d'un pisciniste, d'un service de conciergerie, d'une aide pour le ménage ou encore d'un jardinier ? Grâce à notre [annuaire des Pros de Confiance](#), vous trouverez votre bonheur pour assurer l'entretien de votre propriété grâce à plus de 20 000 spécialistes recommandés par le réseau partout en France.



« Chez Gens de Confiance, nous avons pris en compte les besoins de certains propriétaires et il est désormais tout à fait possible de synchroniser une fois pour toute les disponibilités de votre agenda avec le calendrier d'une autre plateforme en quelques clics. »

Sibylle, équipe Location Saisonnière chez Gens de Confiance

Services de conciergerie depuis 2002 diplômée d'école hôtelière

Charte de bonne conduite Pro signée · ★★★★★ 5,0 (6 avis)
33 parrains

À propos de Marine Vitrac

Depuis plus de 2002, notre métier est de faciliter votre quotidien, nous sommes vos assistantes personnelles, vos concierges ou si vous préférez, vos personnes de confiance..

Notre job ? Vous faire gagner en temps et en efficacité.

Assurer votre intendance, gérer votre résidence secondaire, vos locataires, trouver le bon artisan, suivre vos travaux, réceptionner vos livraisons, organiser un événement, trouver le top cadeau, une super Nanny, ou un jardinier en or, réserver vos vacances et vos places de spectacles...

Pour tous vos besoins d'assistance à distance et de services, nous sommes là pour vous, 7 jours sur 7 !

Notre métier est de vous faciliter la vie

Côte Sud des Landes et Côte Basque

À propos de l'entreprise Les Services de Marine

Marine Vitrac secteur Sud Landes +33 608 71 5923
Toulemon Valérie Secteur Côte Basque +336 81 38 63 95
SIREN : 828305136



Marine Vitrac
Services de ménage & Conciergerie
© 40150 Hossegor, France

Contactez

Découvrez l'annuaire des Pros de Confiance

★★★★★ 5,0 (Parfait)

« Marine et son équipe ont préparé au cordeau la maison que nous avons louée l'été dernier. Elle nous a très bien accueillis à notre arrivée et a été joignable lors de notre séjour. Service parfait, personne professionnelle, tonique et charmante ! »

Michèle, membre depuis 2018



Les mises en avant

Chez Gens de Confiance, nous recherchons régulièrement des annonces pour illustrer nos communications. Si vous souhaitez bénéficier de mises à l'honneur auprès de notre communauté par e-mail, sur notre blog ou encore sur les réseaux sociaux redoublez d'attention et soignez votre annonce : succès garanti ! Vous pouvez aussi nous écrire directement à bonjour@gensdeconfiance.com pour nous proposer votre annonce.

Les pépites sont régulièrement mises en avant avec des approches thématiques :





Chers amis GDC,

Pureté des éléments, nature préservée et terroir de caractère, la Bretagne a su gagner le cœur des français en s'affichant comme la deuxième région la plus plébiscitée pour les vacances. Du Golf du Morbihan à la côte d'Émeraude, du bout du monde aux paysages mystérieux de Brocéliande, découvrez notre sélection de pépites bretonnes. Destination Breizh, le temps d'un week-end ou d'un long séjour, vous aussi, laissez-vous tenter...

L'équipe Gens de Confiance



Maison à Trégastel (Côtes-d'Armor)
8 couchages



Maison à Larmor-Baden (Morbihan)
12 couchages



Maison à Saint-Lunaire (Ile-et-Vilaine)
9 couchages

« Après les mises en avant, nous recevons systématiquement des messages de membres satisfaits qui voient les demandes de réservations affluer et leurs calendriers se remplir très vite. C'est une joie de faire découvrir la France à notre communauté en lui permettant de trouver des logements en toute confiance. »

Claire, Responsable Marketing
chez Gens de Confiance



L'équipe Bonheur

12 salariés expérimentés sont à votre service depuis nos bureaux nantais. Par exemple, ils sauront optimiser votre annonce pour gagner en visibilité mais aussi vous assister pour toutes les questions relatives à la location. N'hésitez pas à leur écrire à bonjour@gensdeconfiance.com ou à [prendre rendez-vous pour un appel avec Julien](#), équipe Location Saisonnière.



« Chaque matin, nous nous réunissons avec l'ensemble de l'Équipe Bonheur pour évoquer les discussions en cours. C'est un moment important pour nous qui nous permet d'avancer dans la même direction. C'est une grande joie de pouvoir aider les membres au quotidien et les accompagner dans leur utilisation de la plateforme afin de rendre leur expérience inoubliable ! »

Charlotte, équipe Bonheur
chez Gens de Confiance

2 Les règles légales

Résidence principale ou secondaire, location nue ou location meublée, location saisonnière ou meublé de tourisme... Sur le plan juridique et fiscal, la location d'une maison ou d'un appartement est soumise à des règles différentes selon la nature de cette location. D'où l'intérêt de ce guide pratique et juridique que Gens de Confiance met à votre disposition pour vous aider à louer votre bien et compléter ainsi vos revenus.

La location meublée

Si vous mettez en location une maison ou un appartement dépourvu de meubles, il s'agit alors d'une location nue. S'il s'agit de la résidence principale du locataire, la situation est claire : le bail est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, actualisée plusieurs fois depuis. Tout est bien précisé et réglementé, en général dans un sens assez protecteur vis-à-vis du locataire. Le statut légal est différent quand l'habitation est meublée.



La durée de location

Si vous donnez en location meublée une maison ou un appartement à titre de résidence principale, le bail sera d'au minimum d'un an et la plupart des règles légales seront issues de la loi du 6 juillet 1989.

S'il s'agit de la résidence secondaire du locataire, les règles, et notamment la durée de location, sont librement fixées par les deux parties, dans le respect des dispositions du Code civil (articles 1714 et suivants).

Il en est de même pour les logements meublés donnés en location saisonnière, que, par définition, le locataire occupe de manière temporaire (à la journée, à la semaine ou au mois. Avec toutefois un maximum théorique de 90 jours par an pour le même locataire) et de façon exclusive (sans la présence du propriétaire).

Mobilier et équipements

C'est une évidence : une location est dite « meublée » quand elle est pourvue de meubles. Mais il ne suffit pas de quelques chaises, tables ou lits... Le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 a dressé la liste des meubles et équipements que doit au minimum comporter un logement meublé, à savoir tous les éléments indispensables à une vie quotidienne normale. Faute de quoi, la location peut être requalifiée en location nue, avec certaines conséquences juridiques à la clé.

Précision importante : cette liste des éléments indispensables concerne en théorie les locations à titre de résidence principale ou de résidence secondaire. Ce qui exclut donc les locations saisonnières et meublés de tourisme. Mais en cas de litiges, la référence à cette liste s'imposera et vous avez donc tout intérêt à la respecter. C'est une question à la fois de sécurité juridique et de bon sens.

En outre, si vous demandez un classement du logement en meublé de tourisme, le nombre d'étoiles (de 1 à 5) dépendra en partie de la qualité du mobilier et des équipements.

« Nous louons une maison de vacances tous les étés depuis une quinzaine d'années et cela fait maintenant deux ans que nous passons par Gens de Confiance. Ce que nous apprécions surtout, c'est la relation directe, immédiate et permanente avec le propriétaire. Y compris dans la phase préalable à la location : avant de réserver, nous pouvons avoir de vrais échanges avec les propriétaires. Sur d'autres sites, il est parfois difficile, voire interdit, d'obtenir le téléphone ou l'adresse exacte avant d'avoir payé... Ce qui nous plaît aussi, c'est qu'il s'agit de véritables maisons de famille, qui sont réellement habitées et où l'on sent une certaine chaleur humaine avec en plus des équipements souvent adaptés aux grandes familles. »

Astrid, membre depuis 2014



Gens de Confiance

Avis 2 900 • Excellent



4,8

ENTREPRISE VÉRIFIÉE

Formalités et déclarations

Aucune obligation déclarative n'est imposée pour la location meublée quand le logement sert de résidence principale ou secondaire au locataire. En revanche, pour les locations saisonnières, donc, pour des locataires de passage, vous devez respecter certaines formalités.

Si vous donnez en location tout ou partie de votre résidence principale à certaines périodes de l'année, aucune déclaration en Mairie n'est nécessaire puisqu'il n'y a pas de changement d'usage. Sauf dans une douzaine de villes touristiques qui exigent une déclaration, ainsi qu'un engagement à ne pas louer plus de 120 jours par an.

Si vous donnez en location saisonnière une résidence secondaire, vous devez déclarer le logement en Mairie sur le formulaire Cerfa 14004-04. Dans certaines grandes villes, vous devrez également obtenir une autorisation de changement d'usage, puisque le logement passe de résidence secondaire ou principale à un statut de location saisonnière.

En résumé, mieux vaut donc contacter la Mairie concernée le plus tôt possible pour engager ces démarches préalables.

Vous pouvez également demander, auprès d'un organisme agréé de contrôle, le classement de votre logement en « meublé de tourisme » au sens de l'article 324-1 du Code du tourisme. Ce qui vous donnera notamment droit à certains avantages en termes de cotisations sociales et d'impôt. (cf. plus loin).

Le contrat

Le contrat est naturellement écrit et doit comporter toutes les informations nécessaires sur le bien en question (adresse, équipements, description, etc.), les parties en présence (identité, adresse, etc.) et les conditions de la location (durée, dépôt de garantie, acompte, annulation, nombre maximum de personnes, animaux admis ou non, etc.).

Concrètement, le mieux est d'utiliser un formulaire prêt à l'emploi, de le compléter avec le plus grand soin et d'en envoyer deux exemplaires signés par vos soins au futur locataire, qui vous renverra un exemplaire signé à son tour.

Nous vous proposons [un modèle à la fin de ce guide](#).

Acomptes ou arrhes

En même temps qu'il signera et retournera le contrat, le futur locataire vous versera également une avance, sous la forme d'acompte ou d'arrhes, qui concrétisera la réservation du logement.

La différence entre acompte et arrhes est importante si le contrat ne prévoit pas les conséquences financières d'une éventuelle annulation par le locataire ou le propriétaire (voir ci-dessous).

Précision importante : quand le contrat de location est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, l'avance versée par le locataire (y compris le dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux) ne peut pas dépasser 25 % du montant total du loyer prévu.



Avec le paiement en ligne sur Gens de Confiance, le locataire s'engage en réglant 30 % du montant de la location au moment de la réservation. En cas d'annulation à moins de 30 jours de la date de début du séjour, ces 30 % vous sont versés en dédommagement. [En savoir plus ici](#).

Formalités et déclarations

Il peut arriver que le locataire ou le propriétaire soit obligé d'annuler la réservation du logement pour des raisons impératives. Généralement, les contrats prévoient les conséquences d'une telle annulation. En l'absence de précision, la qualification de l'avance financière faite par le locataire a donc son importance.

Si le locataire annule la réservation, il doit verser la totalité du loyer si la somme avancée lors de la signature du contrat est qualifiée d'acompte. À condition naturellement que le logement n'ait pas pu être reloué. S'il s'agit d'arrhes, le locataire perd purement et simplement son avance.

Si le propriétaire annule la réservation, il doit rembourser le double des arrhes perçues. S'il s'agit d'un acompte, il doit le rembourser au locataire, qui peut éventuellement exiger des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas quand il s'agit d'un cas de force majeure. Le propriétaire qui annule alors la réservation n'est pas obligé de restituer le double des arrhes et peut même conserver l'acompte. Si c'est le locataire qui annule pour cause de force majeure, il a droit au remboursement des sommes versées.



État des lieux et dépôt de garantie

Comme pour toute location, vous devez dresser un état des lieux aussi détaillé que possible et le signer (en deux exemplaires) avec le locataire à l'entrée dans le logement. Celui-ci est tenu de vous verser un dépôt de garantie (improprement parfois appelé caution). Son montant est librement fixé par le contrat et dépend généralement à la fois de la durée de la location et de la nature et de l'importance du mobilier et des équipements du logement.

À la fin de la location, vous devez en principe signer un état des lieux de sortie. Le coût des éventuelles réparations ou dégradations commises par le locataire sera prélevé naturellement sur le montant du dépôt de garantie, le solde devant être remboursé au locataire dans le délai maximum de trois mois. Tout prélèvement devra être justifié par des factures.

Libre à chacun d'adapter la théorie à la pratique... Généralement, le locataire confie le plus souvent un chèque signé au propriétaire à l'entrée dans les lieux, chèque qu'il récupère à la sortie, en l'absence naturellement de dégradations.

Nous vous proposons [un modèle à la fin de ce guide](#).

« Quand je loue un logement avec des enfants, pour deux ou trois semaines de vacances, je ne peux pas courir le risque de gâcher une période privilégiée de ma vie de famille. Pour moi, l'avantage de Gens de Confiance, c'est que je limite grandement le risque inévitable lié à une location de vacances et que j'ai le sentiment d'être en terrain connu, comme chez des amis.

La description du logement et les photos, c'est bien, mais c'est important aussi de savoir à qui on a affaire. Je consulte le profil du propriétaire mais aussi nos éventuelles relations en commun. Cela me permet de mieux cerner sa personnalité, et donc indirectement, d'être mieux informé sur le logement. La « confiance » permet de réduire mon stress. Et aussi le fait que le réseau sanctionne immédiatement tout manquement aux règles. »

Lorraine, membre depuis 2015



L'astuce Gens de Confiance

Le contrat et l'état des lieux font partie des classiques de la location. Pour faire la différence et chouchouter vos locataires, n'hésitez pas à créer un livret d'accueil qui explique le fonctionnement de la propriété et propose les bons plans de la région.

Assurance

En théorie, l'assurance n'est pas obligatoire pour le propriétaire. Gardez en tête que la plupart du temps, l'assurance habitation couvre les risques principaux. Veillez toutefois à prévenir votre assurance.

Pour les locataires français, le plus souvent, ils bénéficient d'une garantie villégiature dans leurs multirisques habitation, qui suffit pour la location saisonnière. En amont de la location, vérifiez avec eux que tout est à jour.



Litiges

Il peut arriver que le locataire considère que le logement n'est pas conforme à la description figurant dans l'annonce et le contrat. Ou encore qu'il refuse de prendre à sa charge les éventuelles dégradations constatées lors du départ des lieux. Ce sont là les deux principales sources de litiges lors d'une location saisonnière.

Pour éviter que ces différends ne débouchent sur une plainte sur Gens de Confiance, voire à une procédure judiciaire, vous devez impérativement :

- d'une part, décrire le logement et son environnement avec le plus grand soin et la plus grande transparence, à la fois dans l'annonce et dans le contrat ;
- d'autre part, bien veiller à remplir très précisément l'état des lieux d'entrée.

La location par Gens de Confiance et entre « gens de confiance » évite généralement ce genre de litiges la bonne foi des uns et des autres étant présumée. En cas de soucis, Gens de Confiance peut être sollicité pour permettre une médiation entre les parties. N'hésitez pas à nous prévenir le plus vite possible si cela venait à se présenter.

Les chambres d'hôtes

La location de chambre d'hôtes meublée, à l'année ou en saison, est soumise à des règles spécifiques dans la mesure où il s'agit d'une activité para-hôtelière et non pas d'une location meublée au sens classique du terme.

Il doit s'agir de chambres appartenant à la résidence du propriétaire, contrairement à la location meublée classique ou touristique où le locataire possède la jouissance exclusive du logement.

Outre les conditions de décence, de sécurité et d'hygiène habituelle, la chambre doit donner accès à une salle d'eau ou une salle de bains et un wc. Le propriétaire doit assurer la fourniture du linge, le petit-déjeuner et le ménage quotidien.

Enfin, le nombre de chambres est plafonné à cinq et celui d'occupants à quinze. Et le propriétaire doit afficher clairement les prix et les conditions de facturation.

En termes de formalités, le propriétaire doit faire une déclaration à la Mairie sur le formulaire Cerfa 13566-03.

Déclaration d'activité

Pour les locations meublées ou les chambres d'hôtes, vous pouvez être amenés à déclarer cette nouvelle activité et obtenir un numéro Siret, attribué par l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il suffit de [remplir un formulaire en ligne](#) ou d'envoyer le formulaire P0i (Cerfa 11921*05) au CFE (centre de formalité des entreprises) ou au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement. **Ce formulaire permet notamment de choisir votre régime d'imposition.**



3 Les règles fiscales

La location de logements nus relève de la fiscalité des revenus fonciers. En revanche, la location de logements meublés est fiscalement considérée comme une activité commerciale : quel que soit leur montant, les recettes tirées de cette activité relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Micro-entreprise

En deçà d'un certain chiffre d'affaires, et donc **en début d'activité, vous serez automatiquement placé sous le régime de la micro-entreprise** :

- **176 200 €** pour les chambres d'hôtes et les locations saisonnières classées en meublés de tourisme.
- **72 600 €** pour les locations meublées classiques et les locations saisonnières non classées.

Ce régime présente un avantage certain en termes de comptabilité : il suffit seulement de tenir un registre des dépenses et des recettes et porter ensuite le montant total des loyers dans le volet correspondant de votre déclaration de revenus annuels.

Les services fiscaux déduisent ensuite un abattement forfaitaire :

- **71 %** pour les chambres d'hôtes et les locations saisonnières classées en meublés de tourisme ;
- **50 %** pour les locations meublées classiques et les locations saisonnières non classées.

Le solde (29 % ou 50 %) est donc considéré comme un bénéfice et sera ajouté à vos autres revenus et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

C'est également sur ce solde, que sera calculée la CSG-CRDS au taux de 17,20 % puisqu'il s'agit de revenus du patrimoine et non pas d'une activité professionnelle.

Exemple chiffré :

Vous louez votre résidence secondaire et encaissez 8 000 € de loyers.

Si votre location n'est pas en « meublé de tourisme », l'abattement forfaitaire est égal à 50 % et votre bénéfice est donc évalué à 4 000 €.

Cette somme de 4 000 € sera :

- Ajoutée à votre revenu imposable et soumise à votre taux marginal d'imposition (11 %, 30 %, 41 % ou 45 % selon les cas) ;
- Soumise aux prélèvements sociaux (CSG, etc.) au taux de 17,20 %.



Régime du réel

Le régime de la micro-entreprise présente un inconvénient : par définition, vous ne pouvez déduire aucune charge au montant réel puisqu'il s'agit d'un forfait.

Conclusion évidente : si le montant total de vos charges et frais dépasse 71 % du montant des loyers (ou 50 % selon les cas), vous pouvez avoir intérêt à opter pour le régime réel d'imposition, même si votre chiffre d'affaires reste en deçà des plafonds de la micro-entreprise.

Vous pouvez, dans ce cas, déduire l'ensemble de vos charges pour leur montant réel : assurance, ménage, réparations, blanchisserie, frais des éventuels prestataires, électricité, chauffage, impôts et taxes liés au bien, intérêts d'emprunt, etc.

Vous pouvez également pratiquer un amortissement sur les meubles et l'immobilier. Par exemple, si vous achetez pour 1 000 € de meubles et d'équipements, vous pouvez déduire 100 € chaque année pendant dix ans. Pour le logement, vous pouvez, par exemple, déduire 2 % de la valeur du bien, hors terrain. Vous pouvez même déduire les frais d'achat (frais de notaire, droits de mutation, etc.) pour leur totalité, soit sur l'année d'acquisition, soit par cinquième sur cinq ans.

Vous dégagez ainsi :

- Soit un bénéfice, qui sera ajouté à vos autres revenus et soumis au barème progressif ;
- Soit un déficit, que vous ne pourrez pas déduire de vos autres revenus mais que vous pourrez reporter sur le résultat dégagé par cette activité des dix années suivantes.

Autant d'opérations qui exigent naturellement le recours à un comptable. C'est l'inconvénient du régime réel : vous devez fournir chaque année des documents comptables en bonne et due forme, avec bilan et compte d'exploitation. À moins de disposer de certaines compétences administratives ou fiscales, le propriétaire concerné est donc contraint à quelques frais supplémentaires.

Mais dans l'ensemble, ce régime d'imposition mérite d'être envisagé de près puisque, dans certains cas, il permet tout simplement d'encaisser des revenus locatifs sans payer d'impôts les premières années...



Loueur en meublé professionnel (LMP)

Vous pouvez être fiscalement considéré comme un Loueur en Meublé Professionnel (LMP) si vous remplissez les deux conditions suivantes au niveau de votre foyer fiscal :

- Les recettes tirées de la location doivent dépasser 23 000 € par an ;
- Elles doivent également et surtout dépasser le montant de l'ensemble des autres revenus du foyer (salaires, honoraires, etc.) et donc représenter plus de 50 % de l'ensemble des revenus du foyer. Ce qui est souvent la condition la plus difficile à remplir.

À l'inverse, quand l'une de ces deux conditions n'est pas respectée, le propriétaire est fiscalement considéré comme un loueur en meublé non professionnel (LMNP).

En termes d'impôt sur le revenu, le LMP bénéficie d'un avantage intéressant : comme pour toutes les activités commerciales exercées à titre professionnel, les déficits dégagés par la location meublée professionnelle sont déductibles en totalité des autres revenus du foyer fiscal. Le statut de LMP est ainsi utilisé dans certaines opérations de défiscalisation.

Avec une précision importante : la location de chambres d'hôtes relevant de la para-hôtellerie et non de la location meublée, les propriétaires concernés ne peuvent pas être soumis au régime des LMP.



Taxes locales

Tous les logements loués en meublé ou en chambre d'hôte sont naturellement soumis à la taxe foncière.

Le propriétaire doit également payer certaines taxes liées à l'activité commerciale :

- La Cotisation foncière des Entreprises (CFE) sauf si le logement fait partie de son habitation principale, et sous réserve de certaines exonérations ou allègements ;
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), mais seulement si le chiffre d'affaires dépasse 500 000 € HT par an, ce qui est naturellement rarissime...

Si le propriétaire occupe le logement une partie de l'année, il doit également s'acquitter de la taxe d'habitation.



TVA

Les activités de location meublée classique ou touristique ne sont pas assujetties à la TVA.

En revanche, la location de chambres d'hôtes est soumise en principe à la TVA au taux de 10 % dès lors que le chiffre d'affaires de l'année précédente dépasse 85 800 €. A contrario, en deçà de ce seuil, l'activité est exonérée de TVA sauf option express formulée par le propriétaire.



Impôt sur la fortune Immobilière (IFI)

Les biens donnés en location entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Dans le cas où le propriétaire bénéficie du statut de LMP, le ou les logements sont considérés comme des biens professionnels et donc exonérés d'IFI à ce titre.

Plus-values

En cas de vente du bien loué, le propriétaire est soumis au régime classique des plus-values immobilières privées, avec notamment l'abattement par année de détention.

Si le propriétaire bénéficie du statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), la cession du bien relève des plus-values professionnelles. Un régime assez complexe, avec toutefois des possibilités d'exonération en fonction du chiffre d'affaires et de la durée d'activité.



4 Les cotisations sociales

Comme la location meublée et la mise à disposition de chambres d'hôtes sont considérées comme des activités commerciales, le propriétaire peut être amené à payer des cotisations sociales personnelles comme tout exploitant non-salarié.

En principe, les loueurs de chambres d'hôtes doivent s'affilier à la sécurité sociale des indépendants et donc payer des cotisations personnelles dès que le montant des recettes dépasse 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale (soit 5 348 € en 2020).

Ce seuil est de 23 000 € pour les locations « classiques » en meublé.

Pour les propriétaires placés sous le régime de la micro-entreprise (cf. plus haut), les cotisations sociales sont calculées en pourcentage du montant total des recettes annuelles et comprennent la CSG et CRDS :

- 6 % pour les locations saisonnières classées en meublés de tourisme ;
- 12,8 % pour les chambres d'hôtes ;
- 22 % pour les autres locations meublées.



« J'ai longtemps hésité à louer ma résidence secondaire, véritable lieu de retrouvailles familial. Pourquoi j'ai passé le cap avec Gens de Confiance ? Parce que c'est un véritable « réseau » et il faut être membre pour y accéder. Avec le système de parrainage, je peux avoir une vision plus précise des candidats à la location, en regardant notamment le cercle des relations. Il m'est arrivé d'avoir une relation commune, ce qui facilite évidemment les contacts ! Je sais qu'a priori, il n'y aura pas de discussion à l'arrivée dans le logement, qu'il n'y aura pas de dégradation ou de nuisance pour mes voisins, et qu'on sera entre gens de confiance. »

Henri, membre depuis 2016

5 FAQ et sites utiles

● Je ne loue mon logement qu'une fois par an, dois-je tout de même déclarer le loyer ?

Oui, même s'il ne s'agit pas d'une activité habituelle, vous devez mentionner ce loyer dans votre déclaration annuelle de revenus dans les cases prévues à cet effet. En l'occurrence dans les cases liées à la location de locaux meublés non professionnels imposés au régime micro.

● Dois-je payer des impôts si je loue une chambre de mon logement à un étudiant ?

Pas forcément. Les revenus tirés de la location d'une partie de sa résidence principale peuvent être exonérés d'impôt sous deux conditions. D'abord le locataire doit y habiter à titre de résidence principale, ce qui peut être le cas avec un étudiant. Ensuite et surtout le loyer annuel doit être fixé dans des limites raisonnables : pas plus de 190 €/m² en Ile-de-France et 140 €/m² en province (plafonds 2020).



● Quelle différence entre location meublée et location saisonnière ?

Par définition, une location saisonnière est forcément une location meublée. On imagine mal un vacancier apporter son mobilier... Mais à l'inverse, une location meublée n'est pas forcément une location saisonnière. Elle peut porter sur un logement loué à l'année, par exemple. Alors que, comme son nom l'indique, la location saisonnière ne porte que sur de courtes périodes, plafonnée à 90 jours par an pour le même locataire.

● Quelle différence entre location meublée et location de chambres d'hôtes ?

La location de chambres d'hôtes n'entre pas dans la catégorie des locations meublées. Il s'agit d'une activité para-hotelière qui suppose certaines prestations de services, comme le petit-déjeuner et le ménage quotidien. Mais comme la location meublée, elle est soumise à l'impôt dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Avec une exonération si le montant annuel des recettes est inférieur à 750 €...



● Puis-je déduire le montant de tous mes travaux du montant des loyers ?

Si vous êtes imposé selon le régime du réel, et non pas de la micro entreprise, vous pouvez déduire l'ensemble des charges que vous payez chaque année au titre du logement que vous donnez en location meublée. Mais certains travaux importants, qui dépassent le simple entretien ou les réparations courantes, contribuent à améliorer le logement et ne constituent donc pas des dépenses déductibles en totalité sur l'année. Vous devez les imputer sur plusieurs années sous la forme d'amortissements.



● Comment choisir entre le régime fiscal de la micro-entreprise et l'imposition au réel ?

Dans le régime de la micro-entreprise, les loyers encaissés sont soumis à l'impôt après un abattement forfaitaire de 71 % ou de 50 % selon le cas. Si vos charges annuelles dépassent donc 29 % ou 50 % de vos loyers, vous avez intérêt à choisir l'imposition au réel. Du moins sur le plan strictement comptable et financier. Mais il faut aussi tenir compte des formalités nécessaires à l'établissement d'un bilan en bonne et due forme par un comptable...

● Est-il possible de modifier mon annonce et mon calendrier une fois que celle-ci est en ligne ?

Sur Gens de Confiance, vous pouvez modifier à tout moment votre annonce, le tarif ainsi que le calendrier. Depuis votre ordinateur, rendez-vous sur votre annonce et cliquez sur « modifier », il vous suffira ensuite de sélectionner le crayon en face de la partie que vous souhaitez changer.

Sur l'application, cliquez sur votre profil en bas à droite. Sous votre nom, vous trouverez un onglet appelé « vos annonces » où vous pourrez modifier celles qui vous intéressent. Le petit crayon en haut à droite de votre écran vous permettra de faire le nécessaire.



● Quelle est la différence entre le paiement en ligne et réservation automatique ?

À la différence de la réservation automatique, le paiement en ligne vous donne la possibilité d'accepter ou de refuser la demande. Sur Gens de Confiance, vous avez donc la main sur le choix de vos locataires et vous pouvez entrer en contact avec eux avant de prendre votre décision. La réservation automatique qui valide instantanément les demandes n'est donc pas proposée, les relations humaines étant au cœur de Gens de Confiance.

Si vous avez encore des questions techniques, rendez-vous sur Service-Public.fr ou Droit-Finances.net :

- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?
- Hébergement touristique
- Location saisonnière : réglementation, définition, contrat
- Meublé de tourisme : réglementation, fiscalité, classement

● Où et comment mettre mon IBAN pour recevoir les 30 % d'acompte ?

Depuis votre ordinateur, connectez-vous à votre compte et dans le menu déroulant en haut à droite, cliquez sur « gérer vos réservations ». Si votre IBAN n'est pas renseigné, un message d'alerte s'affichera en haut de votre écran et vous invitera à cliquer sur « ajouter votre IBAN ».

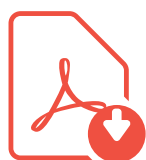


● Est-il possible de publier plusieurs annonces avec mon abonnement Gens de Confiance ?

Un abonnement correspond à la publication d'une annonce. Vous devez donc souscrire à autant d'abonnements que de biens mis à la location. Si vous avez un grand nombre d'annonces à publier, contactez-nous !



6 Contrat de location saisonnière



Gens de 
Confiance

**CONTRAT DE
LOCATION
SAISONNIÈRE**

Téléchargez le PDF



Gens de 
Confiance

**CONTRAT DE
LOCATION
SAISONNIÈRE**

Téléchargez le DOC



7 État des lieux



Gens de Confiance

ÉTAT DES LIEUX
LOCATION
SAISONNIÈRE

Téléchargez le PDF



Gens de Confiance

ÉTAT DES LIEUX
LOCATION
SAISONNIÈRE

Téléchargez le DOC



Vous avez des questions ?

Notre équipe Bonheur est disponible pour vous aider.
Vous pouvez leur écrire à :

bonjour@gensdeconfiance.com



Pour toute question spécifique
à la location saisonnière,
[planifiez un rendez-vous](#)
[téléphonique avec Julien](#).



À propos de Gens de Confiance

Gens de Confiance est un service de petites annonces fondé en 2014 accessible sur recommandation pour les particuliers et les professionnels. Plus qu'une plateforme sociale sécurisée proposant des biens et des services, son ambition est d'avoir un impact sociétal positif en instaurant un environnement de confiance dans l'économie collaborative.

Contacts

Équipe Bonheur : bonjour@gensdeconfiance.com

[Créer votre annonce](#)

[Demander un appel](#)



Gens de
Confiance