

Classer mon meublé, quels avantages ?

La procédure de classement d'un meublé de tourisme est une démarche volontaire, à l'initiative du propriétaire. L'objet de la présente fiche est de faire un bilan des diverses conséquences d'un tel choix.

1. UN GAIN DE LISIBILITE

Seuls les meublés classés peuvent prétendre à l'appellation « meublés de tourisme ». A défaut, ces hébergements seront bien des locations touristiques en meublés, mais ne seront pas désignés sous l'appellation « meublés de tourisme ».

De plus, le classement en étoiles est un gage pour le consommateur, lui permettant d'identifier rapidement le niveau de prestation qui lui sera offert dans l'hébergement.

2. 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 L324-1 du Code de tourisme.
- **Réduction d'impôt sur le revenu** : selon l'article 199 decies F b du Code général des impôts, il est institué une réduction d'impôt sur le revenu, lorsqu'un propriétaire d'un meublé classé situé en ZRR y effectue des travaux d'agrandissement, de reconstruction, de réparation ou d'amélioration, entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2012. Ces logements doivent être achevés depuis au moins 15 ans. Le montant de la réduction d'impôt est de 20% du montant des travaux réalisés dans une limite de 50.000€ ou de 100.000€ pour les couples mariés.
- **Exonération facultative de taxe d'habitation et de taxe foncière** pour les meublés classés situés en ZRR.
- Les recettes issues des locations meublées sont imposées dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. Le régime applicable sera différent selon que le meublé est classé ou non.
Le classement en meublé a un impact en matière fiscale sur le régime des micros BIC. Un avantage particulier est accordé aux loueurs qui font classer leurs meublés :
 - le loueur non professionnel dont le meublé n'est pas classé bénéficie d'un abattement forfaitaire de 50% sur son bénéfice s'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 32.100€ par an ;

- le loueur non professionnel dont le meublé est classé bénéficie d'un abattement forfaitaire de 71% sur son bénéfice s'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 80.300€ par an.

Pour les loueurs en meublés, l'abattement est plus important, et le plafond permettant d'en bénéficier est plus élevé. Ainsi, si par exemple un loueur ne fait pas classer son meublé et réalise un chiffre d'affaire de 50.000€ par an, il ne pourra bénéficier de l'abattement, alors que si son meublé est classé, il bénéficie de l'abattement de 71%.

- Les meublés classés relevant du régime des micro-entreprises bénéficient du maintien du taux de 13% pour les prélèvements libératoires (au lieu de 23%).

Lorsque les revenus sont supérieurs à ces plafonds, le classement n'a pas d'incidences fiscales.

3. LES INCIDENCES SUR LA TAXE DE SEJOUR

La législation en matière de taxe de séjour ne prévoit pas expressément l'hypothèse des meublés non classés. Néanmoins, l'article L2333-26 du Code général des collectivités territoriales précise que le conseil municipal peut décider d'instituer une taxe de séjour pour chaque nature d'hébergement à titre onéreux.

Face à l'incertitude concernant les meublés non classés, un rapport de l'assemblée nationale précise que le maire détermine à quelle catégorie d'hébergement appartiennent les hébergements non classés. En pratique, certaines communes prévoient que les hébergements non classés seront assujettis à la plus haute tranche de la taxe de séjour.

Certains hébergements peuvent faire l'objet d'une labellisation au sein d'un réseau. Dans cette hypothèse, les hébergements seront assujettis dans la catégorie de la taxe de séjour équivalente à celle du classement en étoiles correspondante.

Classer son meublé permet de lever toute ambiguïté en matière de taxe de séjour : le propriétaire d'un meublé classé devra s'acquitter d'une taxe de séjour correspondant effectivement à la catégorie de confort de son hébergement.