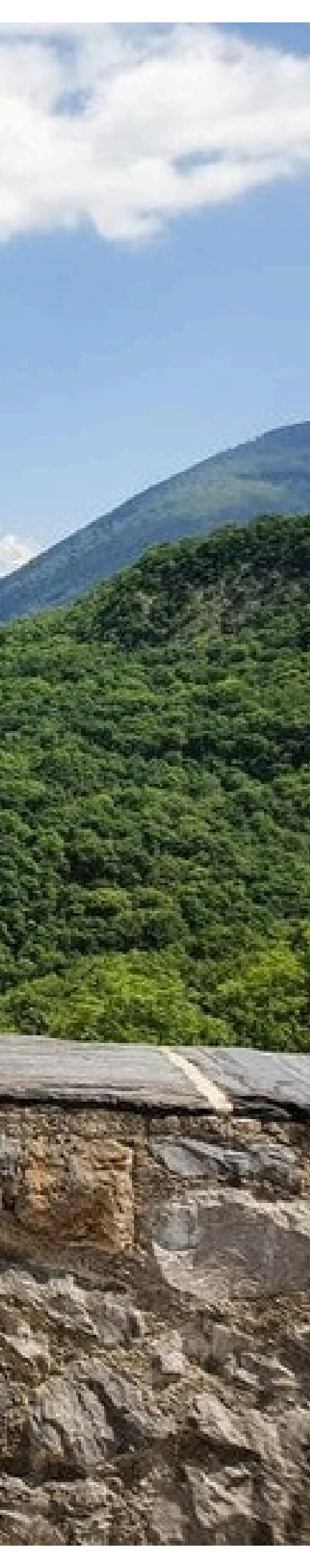


GUIDE DU LOUEUR DE MEUBLÉS DE TOURISME EN NESTE BAROUSSE







SOMMAIRE

Définition du meublé de tourisme.....	P4
Résidence principale et résidence secondaire.....	P5
Statut du loueur : professionnel ou non professionnel.....	P6
Démarches administratives obligatoires	P7
Gestion de votre meublé	P12
Classement des meublés de tourisme	P12



Les meublés de tourisme

DÉFINITION DU MEUBLÉ DE TOURISME

Selon l'article D. 324-1 du code du tourisme : « Une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine, ou au mois et qui n'y élit pas domicile ».

Un meublé de tourisme correspond à un logement meublé – appartement, maison ou studio – proposé à la location pour de courts séjours à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le locataire en a la jouissance exclusive pour une durée limitée, à la nuitée, à la semaine ou au mois.

! Les meublés de tourisme ne comprennent ni les chambres chez l'habitant, ni les locations en bail mobilité

Ce type d'hébergement se distingue des hôtels, chambres d'hôtes et résidences de tourisme par l'absence de services hôteliers, d'accueil permanent ou d'espaces communs avec le propriétaire. Il s'agit d'un logement autonome, équipé pour permettre au visiteur d'y séjourner en toute indépendance.

La location saisonnière ne peut excéder 90 jours consécutifs pour un même occupant.

RÉSIDENCE PRINCIPALE ET RÉSIDENCE SECONDAIRE

Résidence principale

Il s'agit du logement occupé de manière habituelle par son propriétaire, au moins huit mois par an. Sa mise en location touristique est autorisée, dans la limite de 120 jours par an. Cette règle vise à préserver l'équilibre entre usage personnel et activité locative.

L'article 324-1-1 du code du tourisme (modifié par l'article 145 de la loi ELAN) prévoit désormais des amendes pour les loueurs de meublés de tourisme qui ne transmettent pas les informations dues aux communes ou ne respectent pas la limite des 120 jours concernant les résidences principales, afin de renforcer la mise en œuvre des lois précédentes sur le sujet. Ces sanctions peuvent aller jusqu'à 10 000€.

Résidence secondaire

Un logement utilisé de façon occasionnelle – vacances, week-ends ou loisirs – est considéré comme résidence secondaire. Il peut être loué en meublé de tourisme sans limitation nationale de durée, sous réserve d'éventuelles réglementations locales.



Les LMNP possédant dans leur résidence principale, un appartement ou un bâtiment destiné à la location saisonnière, avec une entrée indépendante de leur habitation, et y résidant moins de 8 mois par an, doivent déclarer ce bien en tant que résidence secondaire.

Une question sur la division du bien ?

Contactez le service départemental des impôts fonciers au 05 62 44 40 40

STATUT DU LOUEUR : PROFESSIONNEL OU NON PROFESSIONNEL

Le propriétaire d'un meublé de tourisme relève d'un statut fiscal déterminé par l'importance de ses recettes et le caractère principal ou accessoire de l'activité.

Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

Ce statut concerne les propriétaires dont la location constitue un revenu complémentaire. Les obligations administratives restent allégées, bien que la déclaration d'activité demeure obligatoire.

Loueur en Meublé Professionnel (LMP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions suivantes :

- Les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent **23 000 €**
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

Les revenus issus de votre location sont soumis à l'impôt sur le revenu. Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC (>5 000€) ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Fiscalité et obligations déclaratives

Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Deux régimes d'imposition existent :

- Le micro-BIC, avec abattement forfaitaire automatique sous conditions.
- Le régime réel, permettant la déduction des charges effectives.

Une question concernant la fiscalité ?

Une permanence des impôts a lieu chaque semaine, sans rendez-vous,
dans les locaux de France Services

Le mardi de **9h à 12h** à Saint-Laurent-de-Neste

Le mardi de **14h à 17 h** à Sarp

1. La déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)
2. La déclaration auprès de votre mairie
3. Collecte de la Taxe de Séjour
4. Facturation électronique

1. La déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)

Cette déclaration d'existence est **obligatoire**. Elle est à effectuer dans les 15 jours. Jusqu'au 31 décembre 2022, elle s'effectuait auprès du centre de Formalités des Entreprises (greffe du tribunal ou CCI selon la nature juridique de l'activité).

Depuis le 1er janvier 2023, **elle se fait auprès du Guichet des Formalités des Entreprises**.

En application de l'article 1er de la loi PACTE N°2019-486 du 22 mai 2019, les formalités de création, modification et cessation d'entreprises s'effectuent exclusivement en ligne.

En conséquence, **les formalités de création pour une activité de loueur en meublé, même non professionnelle, doivent désormais être déposées sur le portail unique dématérialisé GFE sur le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>.**

Après validation de la formalité par le déclarant, le portail la transmet automatiquement à l'INSEE pour **création d'un numéro SIREN/SIRET** et inscription dans le nouveau Registre National des Entreprises (RNE), puis en informe les services concernés de la Direction Général des Finances Publiques.



Le Service des Impôts des Entreprises prendra alors le dossier en charge dans ses applications de gestion en conformité avec les options fiscales choisies lors de la formalité de création.

Les hébergeurs ayant un statut de personne morale (SCI, SARL, etc.) doivent contacter directement la CCI de Tarbes pour cette formalité.

2 . La déclaration auprès de votre mairie

Aujourd'hui, la procédure de déclaration se fait désormais en ligne sur **DECLALOC**

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de l'Office de Tourisme Pyréné'Neste Barousse.



À partir du déploiement du nouveau dispositif national, prévu au dernier trimestre 2026, les propriétaires de meublés de tourisme devront effectuer leur enregistrement via un téléservice national en ligne.

La démarche sera réalisée directement par le propriétaire pour chaque meublé de tourisme. Un numéro d'enregistrement sera attribué automatiquement à l'issue de la démarche.

Ce numéro permettra notamment d'identifier le logement et de faire le lien entre les informations déclarées par le propriétaire et les données d'activité transmises par les plateformes de location.

Lorsque le numéro d'enregistrement est obligatoire, il devra être indiqué sur les annonces de location, conformément à la réglementation applicable.

En attendant la mise en place du téléservice national, les démarches d'enregistrement continuent de relever des communes qui ont mis en place une procédure d'enregistrement.

Pour la Neste Barousse, la déclaration des meublés de tourisme est actuellement réalisée selon les modalités mises en place localement, notamment via DéclaLoc.

Si vous disposez de plusieurs meublés de tourisme, une démarche doit être effectuée pour chaque bien.

L'absence de déclaration est passible d'une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

3 . Collecte de la Taxe de Séjour

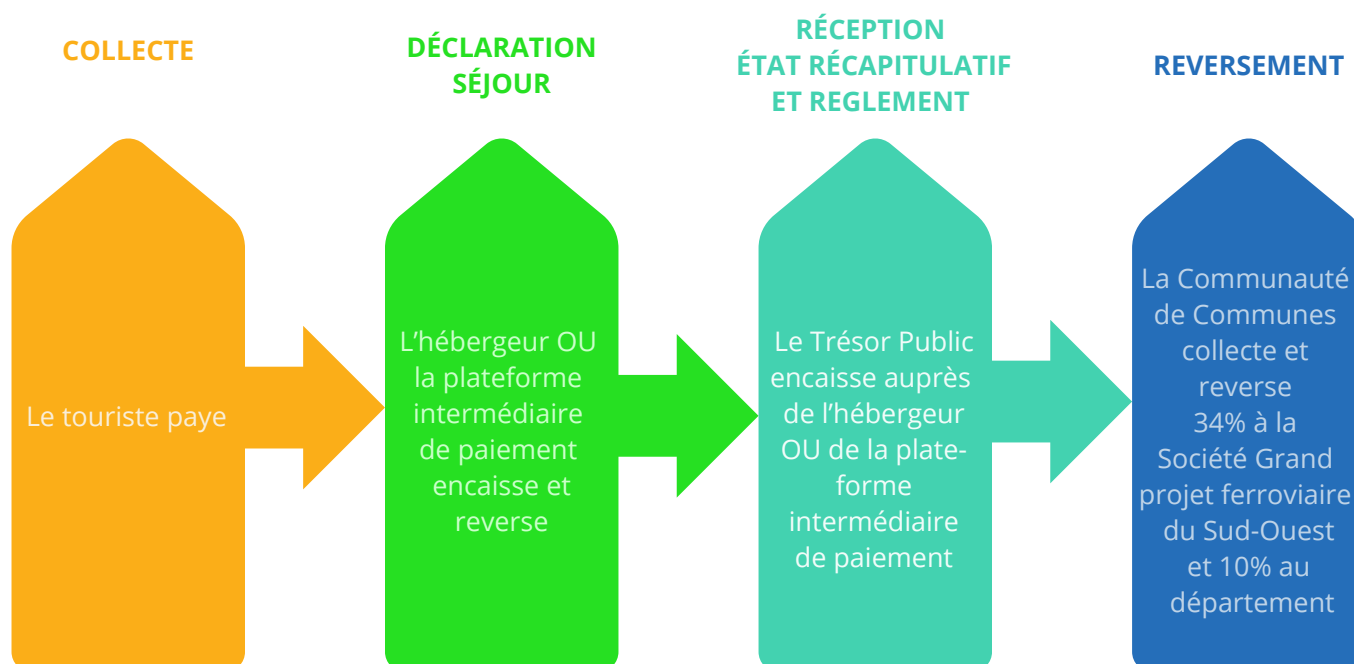
Selon l'article L2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la communauté de communes de séjour. La taxe de séjour est payée selon un taux fixé par délibération du conseil communautaire. Cette taxe est "fléchée" et uniquement destinée à des actions de promotion et de développement touristique.

La Communauté de Communes a voté une taxe de séjour « au réel ». Ce sont les touristes qui la paient (touristes en séjour, personnes en cure, en stage, apprentis, personnes venant pour affaires : congrès, formation...).

La taxe de séjour s'applique à toute personne hébergée à titre onéreux, qui n'est pas domiciliée sur le territoire Neste Barousse.

Cette taxe s'applique :

- aux personnes non résidentes, professionnelles ou occasionnelles, et âgées de plus de 18 ans.
- à toutes les catégories d'hébergements et toute l'année.



4 . Facturation électronique

La réforme de la facturation électronique est régulièrement présentée comme une affaire de grandes entreprises. Mais c'est une idée reçue !

Vous louez un appartement meublé, un studio étudiant ou un logement sur Airbnb ? Alors vous êtes concerné.

Donc, en tant que loueurs LMNP ou LMP, au 1er septembre 2026, vous devez pouvoir recevoir des factures électroniques :

- Tous les LMNP, LMP et SCI disposant d'un SIREN sont concernés, quelle que soit la taille de votre activité.
- Deux niveaux d'obligation selon l'assujettissement à la TVA :

>>Meublé classique / saisonnier sans services → réception uniquement (sept. 2026)

>>Para-hôtellerie / résidences services → réception (sept. 2026) + émission (sept. 2027)

Attention : si vous louez actuellement en meublé sans SIREN

→ l'urgence est d'abord d'immatriculer votre activité.

Vos obligations selon votre profil :

Votre profil d'investisseur	Obligation de réception (sept. 2026)	Obligation d'émission (sept. 2027)
LMNP classique : location meublée longue durée	✓ Oui	✗ Non
LMNP : location saisonnière (sans services hôteliers)	✓ Oui	✗ Non
LMNP : para-hôtellerie (3 services ou plus)	✓ Oui	✓ Oui
LMNP : résidence services (étudiante, seniors...)	✓ Oui	✓ Oui
SCI : location nue ou meublée d'habitation	✓ Oui	✗ Non
SCI : locaux commerciaux avec option TVA	✓ Oui	✓ Oui
Bailleur particulier : location nue d'habitation, sans SIREN	✓ Non	✗ Non

Les exonérations prévues par l'article L. 2333-31 du CGCT sur présentation d'un justificatif sont:

- Les personnes mineures (elles sont exonérées, mais doivent être déclarées)
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire

TARIFS NUITÉES

HÉBERGEMENTS CLASSÉS

Hôtels, meublés et résidences de tourisme

Classement en étoiles	Tarif *
 Palaces	2,00 €
	2,00 €
	1,49 €
	1,49 €
	1,01 €
	1,01 €

Campings

Classement en étoiles	Tarif *
	0,81 €
	
	
	0,29 €
	
Non classés	

Villages de vacances

Classement en étoiles	Tarif *
	1,01 €
	
	1,01 €
	
	

Tarifs uniques

Nature	Tarif *
Auberges collectives	1,01 €
Chambres d'hôtes	1,01 €
Aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristique par tranche de 24h	0,81 €
Ports de plaisance	0,29 €

HÉBERGEMENTS SANS CLASSEMENT

Pour calculer le montant de la taxe de séjour au réel pour un séjour, il faut commencer par calculer le tarif de taxe proportionnelle qui correspond à **5%** du coût HT de la nuitée, plafonné à **1,39 €**. Ce tarif est ensuite majoré de **10% et de 34% au titre des taxes additionnelles**.

Puis il faut multiplier ce tarif applicable par le nombre de nuits du séjour, puis par le nombre de personnes assujetties non exonérées.

Pour calculer facilement le montant de la taxe de séjour, nous vous invitons à utiliser la calculatrice interactive disponible sur >>> <https://nestebarousse.taxesejour.fr>

La déclaration des séjours peut ensuite être effectuée :

- en ligne, depuis votre espace personnel sur ce même site ;
- ou par déclaration mensuelle papier, à déposer dans l'un de nos bureaux d'information touristique

Vous trouverez également sur cette plateforme l'ensemble des informations utiles comme la réglementation, les guides pratiques et documents, ...

Des questions ?

Communauté de Communes NESTE Barousse

Eloise ROUQUETTE

Référente Taxe de séjour

07 50 75 10 50

nestebarousse@taxesejour.fr

GESTION DE VOTRE MEUBLÉ

Gestion en direct

- vous gérez, vous-même, la location de votre bien, en le référençant sur le site de l'OT et/ou des plateformes internet spécialisées. La rédaction des contrats de location, l'états des lieux, et la réception des locataires font partis de vos missions. A noter qu'en inscrivant votre bien sur des plateformes de réservations (ex : AirBnb, Booking, ect...), celles-ci se chargent d'assurer la prise de réservation et de référencer votre bien, en échange de commissions.

Gestion par un professionnel

- Pour plus de rapidité et de tranquillité, vous pouvez confier la gestion de votre bien à un professionnel, telle une conciergerie, qui s'occupe de gérer vos offres, réceptionner les voyageurs, faire l'états des lieux et le ménage, en optimisant la décoration et l'aménagement de votre bien.
- Pour plus d'infos, contactez

>>Conciergerie des Nestes

06 28 30 33 65 | conciergerie.des.nestes@gmail.com

>> Conciergerie de la Barousse

07 82 45 69 83 | conciergerie.barousse@gmail.com

LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS

Le classement d'un meublé de tourisme est facultatif et s'effectue sur demande, il est composé de 5 catégories, (de 1 à 5 étoiles) et valable sur une durée de 5 ans, période à l'issue de laquelle il faudra procéder à un renouvellement de la demande de classement afin de continuer à en bénéficier. Les intérêts :

- avantages fiscaux (50% d'abattement au lieu de 30%)
- réduction du montant de la taxe de séjour
- valoriser son hébergement
- rassurer les clients et se démarquer

A qui s'adresser ?

L'Office de Tourisme Coeur des Pyrénées
Carole Cazentre - 05.62.98.87.02 ou carole@coeurdespyrenees.com

L'Office de Tourisme Pyrénéste Barousse est en cours d'agrément pour délivrer le classement auprès des hébergeurs de son territoire.

L'ÉQUIPE PYRÉ'NESTE BAROUSSE



Maxime Lagarde

Responsable
développement
économique et
touristique



Eloïse ROUQUETTE

Événementiel, itinérance & taxe
de séjour



Alice FEVRE

Commercialisation & partenariats



Manon AGUEROS

Commercialisation & partenariats



Julie DUPONCHEL

Chargée de valorisation du
patrimoine, guide-conférencière



tourisme@neste-barousse.fr
05 62 99 21 30 | www.tourisme-neste-barousse.fr