



Guide

LES DÉMARCHES POUR UN INVESTISSEMENT EN LOCATION SAISONNIÈRE



INTRODUCTION

La mise en place d'un investissement en location saisonnière requiert plusieurs démarches administratives essentielles pour être en conformité avec la réglementation en vigueur. Ce guide détaillé couvre toutes les étapes nécessaires, des formalités administratives aux obligations fiscales et aux bonnes pratiques pour optimiser son investissement.

1. ENREGISTREMENT DE SON ACTIVITÉ

Pour exercer une activité de location saisonnière en toute légalité, il est obligatoire d'obtenir un numéro de SIRET.

Depuis 2023, l'immatriculation des entreprises s'effectue exclusivement via le Guichet Unique des Entreprises, géré par l'INPI. Cela remplace les déclarations précédemment réalisées auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

Démarches administratives :

- Déclaration à l'INPI : Immatriculation de l'activité à l'Institut National de la Propriété Industrielle via le guichet unique des formalités d'entreprises.
- Formulaires à remplir :
 - CERFA 11921*04 – Déclaration de début d'activité
 - Choisissez le statut correspondant à votre activité (loueur en meublé non professionnel - LMNP ou loueur en meublé professionnel - LMP selon vos revenus).
 - Déclarez votre activité dans la catégorie Meublé de Tourisme.
 - Téléchargez les pièces justificatives (pièce d'identité, justificatif de domicile, attestation de non-condamnation).
 - Payez les frais d'immatriculation si nécessaire.
- Obtention du Numéro SIRET :
 - Après validation, votre numéro SIRET sera généré automatiquement et transmis par l'INSEE.
- Choix du Régime Fiscal :
 - Micro-BIC : Simple et avantageux pour les revenus inférieurs à 15 000 € (logements non classés) ou 77 700 € (logements classés) d'activité.
- Délais : La déclaration doit être effectuée dans les 15 jours suivant le début de l'activité.
- Types de régimes fiscaux :
 - Micro BIC : Abattement de 30% pour une location non classée et de 50% pour un meublé classé.
 - Régime Réel Simplifié : Obligatoire au-delà de ce seuil et permet de déduire les charges réelles si les recettes dépassent le seuil du micro BIC.

Pourquoi cette étape est importante ?

L'immatriculation vous permet de déclarer vos revenus en toute légalité et d'accéder à certains avantages fiscaux.

2. ENREGISTREMENT EN MAIRIE

A la Réunion, l'obtention d'un numéro d'enregistrement pour la location saisonnière est obligatoire et doit obligatoirement apparaître sur toutes les annonces en ligne.

Démarches :

- Formulaires : Déposer une demande d'enregistrement en remplissant le formulaire CERFA 14004*04 et l'envoyer à la mairie.
- Transmission du Numéro d'enregistrement par la Mairie
- Affichage obligatoire : Le numéro d'enregistrement à mentionner sur les annonces en ligne (Airbnb, Booking, etc.).
- Affichage obligatoire du numéro sur tous les supports de promotion.
- Sanctions : Une amende de jusqu'à 50 000 € peut être appliquée en cas de non-respect des obligations

Pourquoi cette étape est importante ?

Elle garantit la régularité de votre activité et vous protège en cas de contrôle des autorités locales.

3. CLASSEMENT ATOUT FRANCE

Le classement en Meublé de Tourisme par Atout France offre plusieurs avantages fiscaux et commerciaux.

Pourquoi demander un classement en 2025 ?

- Fiscalité optimisée : Abattement de 50% sur les revenus locatifs sous le régime micro-BIC.
- Attractivité renforcée : Gage de qualité et de sérieux qui rassure les voyageurs.
- Affichage officiel : Possibilité d'utiliser le panneau officiel du Ministère du Tourisme.

Étapes pour obtenir le classement

1. Contacter un organisme agréé pour réaliser une visite d'inspection
2. Évaluation selon une grille de 112 critères répartis en trois grands chapitres sur 112 critères :
 - Équipements
 - Services au client
 - Accessibilité et développement durable
3. Obtention d'une note : Notation de 1 à 5 étoiles
4. Validité du classement : 5 ans

Coût du classement

Le tarif varie selon la taille du logement, avec une facturation unique pour 5 ans.

Pourquoi cette étape est importante ?

Elle vous permet de bénéficier d'un régime fiscal plus avantageux et d'attirer une clientèle plus large.

5. ASSURANCES RECOMMANDÉES

- Responsabilité civile spécifique pour les locations saisonnières.
- Assurance propriétaire non occupant adaptée à la location meublée.
- Garantie contre les pertes de revenus

Pourquoi cette étape est importante ?

Elle permet d'éviter des risques légaux et protège votre bien immobilier.

CONCLUSION

La mise en location saisonnière implique plusieurs obligations légales et réglementaires. En suivant ces démarches mises à jour en 2025, vous assurez la conformité de votre activité, optimisez votre fiscalité et protégez votre investissement. Il est également recommandé de bien anticiper les besoins en assurance et sécurité pour garantir une expérience sereine aux locataires et aux propriétaires.