

## 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 état des diverses conséquences d'un tel choix.

### ➤ Un gain de lisibilité

Les nouvelles normes de classement ([arrêté du 2 août 2010](#)) permettent au consommateur d'identifier rapidement le niveau de prestation qui lui sera offert dans l'hébergement.

Le classement est un gage de qualité qui positionne favorablement sur le marché de la location.

### ➤ 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 L. 324-1 du Code de tourisme.
- **Réduction d'impôt sur le revenu** : selon l'[article 199 decies F, 1, b du Code général des impôts](#), il est institué une réduction d'impôt sur le revenu, lorsqu'un propriétaire d'un meublé de tourisme classé y effectue des travaux d'agrandissement, de reconstruction, de réparation ou d'amélioration, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012. Cette réduction d'impôt s'applique aux dépenses afférentes à un logement :
  - situé dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) ou dans une zone, autre qu'une ZRR, inscrite sur la liste des zones concernées par l'objectif n° 2 prévue à l'[article 4 du règlement \(CE\) n° 1260/1999 du Conseil du 21 juin 1999 portant dispositions générales sur les fonds structurels](#), à l'exclusion des communes situées dans des agglomérations de plus de 5 000 habitants;
  - achevé depuis quinze ans au moins,
  - que le propriétaire s'engage à louer meublé à des personnes physiques à raison de douze semaines au minimum par année et pendant les neuf années suivant celle de l'achèvement des travaux.

Le taux de la réduction s'élève à 20 % du montant des travaux limités à 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple marié.

- **Exonération facultative de taxe d'habitation et de taxe foncière** pour les meublés classés situés en ZRR, sur délibération des collectivités territoriales et de leurs groupements dotés d'une fiscalité propre (articles [1383 E bis](#) et [1407, III](#) du Code général des impôts)
- 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 ([article 50-0 du Code général des impôts](#)) :

- 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'affaires inférieur à 32 600 € 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'affaires inférieur à 81 500 € par an.

Les meublés classés relevant du régime des micro-entreprises peuvent ainsi opter pour effectuer un versement libératoire de l'impôt sur le revenu liquidé par application, au montant du chiffre d'affaires, du taux de 1 %.

#### ➤ Les incidences sur la taxe de séjour

La législation en matière de taxe de séjour ne prévoit pas expressément l'hypothèse des meublés non classés. Elle fait référence aux hébergements de « catégories équivalentes ».

L'article L. 2333-26 du Code général des collectivités territoriales précise que le conseil municipal peut décider d'instituer une taxe de séjour pour chaque nature d'hébergements 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. Le principe est donc que chaque hébergement non classé soit imposé à la taxe de séjour en fonction de son niveau de confort.

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.**