

Louer un meublé de tourisme en 2026

La loi du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, a réécrit les règles de la location touristique. En septembre 2026, la déclaration soumise à enregistrement est généralisée à toutes les communes, le numéro doit figurer sur les annonces et les abattements fiscaux ont été réduits. Voici les démarches, les limites et les impôts.

À qui s'adresse cette fiche ?

Cette fiche s'adresse aux particuliers qui louent un logement à une clientèle de passage, ainsi qu'aux professionnels qui les accompagnent : secrétaires de mairie, France services, conseillers numériques et petites entreprises du tourisme.

Au sommaire

1. Ce qu'est un meublé de tourisme
2. La déclaration et le numéro d'enregistrement
3. La limite de jours pour une résidence principale
4. Changement d'usage, copropriété et DPE
5. La fiscalité des recettes
6. Sanctions et obligations des plateformes

1. Ce qu'est un meublé de tourisme

- **Définition** : l'article L324-1-1 du code du tourisme vise une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, loué à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
- **Durée** : un même client ne peut pas totaliser plus de 90 jours consécutifs d'occupation par année civile.
- **Classement** : facultatif, il est prononcé pour cinq ans par un organisme accrédité par le Cofrac ou agréé, et ouvre un régime fiscal plus favorable.
- **Distinction** : la chambre d'hôtes, où vous accueillez chez vous, et le bail d'habitation classique obéissent à d'autres règles.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyne (certyne.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. La déclaration et le numéro d'enregistrement

- **Obligation** : la déclaration préalable soumise à enregistrement s'applique désormais dans toutes les communes, au plus tard depuis le 20 mai 2026. Elle vise la résidence principale comme la résidence secondaire, le meublé classé comme le non classé.

- **Démarche** : en septembre 2026, le téléservice national n'est pas encore ouvert aux loueurs. Vous déclarez donc en mairie, avec le cerfa n° 14004 ou le guichet en ligne de la commune.
- **Numéro** : la commune délivre un numéro de treize caractères, composé du code géographique, d'un identifiant et d'une clé de contrôle. Il doit figurer sur chacune de vos annonces.
- **Téléservice** : la direction générale des entreprises annonce l'ouverture du service national pour le quatrième trimestre 2026. Les numéros communaux devront ensuite y être repris pendant une période de transition.
- **Résidence principale** : la déclaration indique si le logement est votre résidence principale. Si c'est le cas, vous devez en apporter la preuve.

3. La limite de jours pour une résidence principale

- **Plafond** : une résidence principale ne peut pas être louée en meublé de tourisme au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile.
- **Abaissement** : la commune peut, par délibération motivée, ramener ce plafond jusqu'à 90 jours. Vérifiez la délibération locale avant de publier une annonce.
- **Exceptions** : le dépassement reste admis pour une obligation professionnelle, une raison de santé ou un cas de force majeure.
- **Définition** : la résidence principale est le logement que vous occupez au moins huit mois par an.

4. Changement d'usage, copropriété et DPE

- **Changement d'usage** : de nombreuses communes soumettent la transformation d'un logement en meublé de tourisme à une autorisation du maire, parfois assortie d'une compensation. Elles peuvent aussi fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires par zone.
- **Syndic** : depuis le 21 novembre 2024, le copropriétaire qui déclare un meublé de tourisme doit en informer le syndic. Les nouveaux règlements doivent indiquer expressément si cette location est autorisée ou interdite.
- **Interdiction** : une copropriété dont le règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise peut interdire la location de courte durée à la majorité des deux tiers. Le Conseil constitutionnel a jugé ce dispositif conforme le 19 mars 2026.
- **DPE** : en métropole, l'autorisation de changement d'usage suppose un diagnostic classé entre A et E, puis entre A et D à compter du 1er janvier 2034. À cette date, les meublés déjà en service devront aussi atteindre la classe D.

5. La fiscalité des recettes

- **Micro-BIC** : pour les revenus 2025, l'abattement est de 30 % jusqu'à 15 000 € de recettes pour un meublé non classé, et de 50 % jusqu'à 77 700 € pour un meublé classé.
- **Revenus 2026** : le plafond des meublés classés est porté à 83 600 €. Celui des meublés non classés reste fixé à 15 000 €.

- **Régime réel** : au-delà de ces seuils, ou sur option, vous déduisez les charges réelles et les amortissements, avec une comptabilité et une déclaration n° 2031.
- **Taxes locales** : l'activité relève en principe de la cotisation foncière des entreprises, sauf exonération. La taxe de séjour est due par le client ; les plateformes qui encaissent le loyer la collectent et la reversent.
- **Revente** : depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value. Seules les résidences étudiantes, les résidences pour personnes âgées et les établissements médico-sociaux y échappent.

6. Sanctions et obligations des plateformes

- **Défaut de déclaration** : la commune peut prononcer une amende administrative dont le montant peut atteindre 10 000 €.
- **Fausse déclaration** : une déclaration mensongère, ou l'usage d'un faux numéro, expose à une amende administrative pouvant atteindre 20 000 €.
- **Dépassement** : louer une résidence principale au-delà du plafond de jours expose à une amende civile pouvant atteindre 15 000 €.
- **Changement d'usage** : louer sans l'autorisation exigée par la commune expose à une amende civile pouvant atteindre 100 000 € par logement.
- **Plateformes** : elles doivent retirer les annonces sans numéro d'enregistrement et bloquer celles qui dépassent le plafond de jours. Au titre de DAC7, elles transmettent vos revenus à l'administration fiscale et vous adressent un récapitulatif en janvier.

Liste de contrôle

- ☐ Je vérifie auprès de ma mairie la procédure de déclaration et l'existence d'un changement d'usage.
- ☐ Je dépose ma déclaration et je note mon numéro d'enregistrement à treize caractères.
- ☐ Je fais figurer ce numéro sur toutes mes annonces, sur chaque plateforme.
- ☐ Je préviens le syndic et je relis le règlement de copropriété.
- ☐ Je tiens un décompte des jours loués si le logement est ma résidence principale.
- ☐ Je choisis mon régime fiscal et je conserve les justificatifs de recettes et de taxe de séjour.

Sources et pour aller plus loin

- Légifrance, article L324-1-1 du code du tourisme : legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623378
- Légifrance, loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (loi Le Meur) : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711
- Service-public, mettre son logement en location : les règles évoluent en 2026 : service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18880
- Service-public, mettre en location sa résidence secondaire : F2043 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043

- Direction générale des entreprises, API meublés et téléservice national : entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/lapi-meubles-guichet-unique-de-centralisation
- Entreprendre Service-public, hébergement touristique et micro-entreprise : F39451 : entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F39451
- Impots.gouv.fr, nouveau régime fiscal de la location meublée de tourisme : impots.gouv.fr/particulier/questions/je-suis-propretaire-dune-location-meublee-de-tourisme-quel-est-le-nouveau
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites