

Le classement d'un meublé de tourisme : qu'est-ce que c'est ?

Faire classer un meublé de tourisme vise à attester de la qualité de votre bien sous la forme d'un classement allant de 1 à 5 étoiles que vous pourrez ensuite faire valoir dans votre annonce de mise en location.

Le principe du classement d'un meublé de tourisme

En premier lieu, il est important de garder à l'esprit que le classement d'un meublé de tourisme est une démarche basée sur le volontariat, et n'est donc nullement une obligation pour mettre un hébergement en location.

Pour faire classer votre meublé :

classement@sarlat-tourisme.com ou 05 53 31 45 40

Les tarifs : 160€ pour 1 gîte, 110€ pour le 2^{ème} et 60€ les suivants, si les visites sont réalisées le même jour et sur le même lieu.

La procédure de classement d'un meublé de tourisme

La visite d'inspection

Une fois que vous aurez pris contact, la première étape de la procédure consistera en une visite d'inspection, et l'inspecteur classera votre bien immobilier en fonction d'une grille composée de 133 critères répartis en 3 catégories, respectivement :

- « Équipements et aménagements »
- « Services aux clients »
- « Accessibilité et développement durable »

Le classement fonctionne selon un système à points, chaque critère étant affecté d'un nombre de points. Certains critères sont « obligatoires », d'autres sont « optionnels » ou « à la carte ». Pour être classé dans la catégorie demandée, le meublé doit obtenir un nombre de points « obligatoires » et un nombre de points « optionnels » définis pour cette catégorie, à savoir :

La combinaison de points « obligatoires » et « à la carte » est conçue pour permettre la prise en compte de la qualité de chaque meublé, et son positionnement en étoiles.

La proposition de classement du meublé de tourisme

À l'issue de la visite de contrôle, vous recevrez un rapport de contrôle, une grille de contrôle remplie par l'organisme, et une proposition de classement avec une note qui pourra aller de 1 à 5 étoiles.



Si vous souhaitez contester la décision de l'organisme, vous disposez d'un délai de 15 jours à compter de la réception de la proposition pour le faire.

À l'expiration du délai, le classement sera confirmé et valable 5 ans.

La communication du classement du meublé de tourisme

La confirmation du classement entraîne la transmission de la décision à l'organisme départemental du tourisme de la zone où se trouve votre logement.

De votre côté, il sera également temps pour vous d'informer la mairie du lieu où vous louez votre bien.

Si vous avez fait classer votre bien avant de le mettre en location, vous pourrez notamment le faire lors de la déclaration en mairie de votre meublé de tourisme, qu'il s'agisse d'une déclaration simple ou d'une déclaration préalable soumise à enregistrement dans les communes concernées.

Les avantages du classement en location touristique

Auparavant largement plébiscité par les loueurs de meublés de tourisme relevant du régime micro-BIC pour ses avantages en matière fiscale, l'intérêt du classement a été remis en cause par les changements apportés par la loi de finances 2024. Toutefois, ces derniers ne sont pas nécessairement de nature à nullifier entièrement les avantages de faire classer son hébergement touristique, à plus forte raison au regard des évolutions que le micro-BIC pourrait à nouveau connaître dans le courant de l'année 2024.

Classement du bien et fiscalité micro-BIC : où en sommes-nous ?

Avant la loi de finances 2024

Jusqu'à la loi de finances 2024, procéder au classement de son meublé de tourisme permettait, au micro-BIC, de bénéficier d'un abattement forfaitaire d'un montant de 71% des recettes, dans la limite d'un chiffre d'affaires annuel de 188 700 €. Le classement contribuait donc à favoriser très largement la fiscalité d'un meublé de tourisme puisque les meublés de tourisme non classés voyaient leur régime fiscal aligné sur celui des meublés de longue durée (50% d'abattement, dans la limite de 77 700 €).

Depuis la loi de finances 2024

L'avantage fiscal des meublés touristiques classés a toutefois été très largement impacté par la loi de finances 2024, qui a considérablement réduit les seuils et taux d'abattement du régime micro-BIC en location saisonnière. À l'heure actuelle, les loueurs de meublés de tourisme qui relèvent du micro-BIC ne peuvent plus bénéficier que d'un abattement de 30%, dans la limite de 15 000 €.



Le seul cas de figure dans lequel le classement d'un meublé de tourisme peut permettre une fiscalité plus avantageuse nécessite la réunion de 3 conditions :

- Le meublé de tourisme doit être classé ;
- Il doit être situé en dehors d'une « zone tendue » ;
- L'ensemble des recettes annuelles liées à l'activité de location meublée du propriétaire du bien ne doivent pas dépasser 15 000 €.

La réunion de ces 3 conditions permet au loueur de bénéficier d'un abattement de 21% supplémentaire, portant donc ce dernier à 51%.

Une potentielle évolution avec la PPL 1176

Toutefois, cette situation pourrait être à nouveau remise en cause par la proposition de loi n°1176 (PPL 1176), qui prévoit, entre autres, une nouvelle réforme du micro-BIC pour la location touristique.

En l'état actuel du texte, voté à l'Assemblée nationale le 29 janvier dernier, le classement retrouve une certaine forme d'importance puisqu'il permettrait aux loueurs de meublés de tourisme classés :

- De porter le seuil du régime micro-BIC à 30 000 € (contre 15 000 € actuellement).
- De bénéficier d'un abattement de 41% supplémentaire (soit 71%) si le bien est situé hors « zone tendue » ou dans une zone montagneuse et que l'ensemble des recettes annuelles de location meublée ne dépassent pas 50 000 €.

Pour mieux vous y retrouver, vous pouvez consulter le tableau comparatif ci-dessous :

	En zone tendue			En zone détendue ou montagneuse		
	Avant LF 2024	Après LF 2024 (Actuellement en vigueur)	PPL n°1176	Avant LF 2024	Après LF 2024 (Actuellement en vigueur)	PPL n°1176
Meublé de tourisme non classé	50% (77 700 €)	30% (15 000 €)	30% (15 000 €)	50% (77 700 €)	30% (15 000 €)	30% (15 000 €)
Meublé de tourisme classé	71% (188 700 €)	30% (15 000 €)	30% (30 000 €)	71% (188 700 €)	30% (ou 51% sous conditions) (15 000 €)	30% (ou 71% sous conditions*) (30 000 €)

* Dans le cas où l'ensemble des recettes de location meublée générées sur l'année civile précédente ne dépassent pas 50 000 €.

Ces changements, actuels ou futurs, de la fiscalité de la location saisonnière au micro-BIC sont de nature à pousser de nombreux loueurs à considérer un passage au régime réel d'imposition, qui est souvent très avantageux, même en location saisonnière.

