

Louer un meublé de tourisme en 2026 : déclarer, respecter les limites, déclarer ses revenus

La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme a durci les règles : déclaration généralisée, sanctions relevées, pouvoirs accrus des communes et des copropriétés, fiscalité moins favorable. Voici ce qui s'applique en septembre 2026, pour les loueurs comme pour les agents des communes.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux particuliers qui louent un logement meublé à des touristes, résidence principale ou secondaire, aux copropriétés, et aux agents des services urbanisme, fiscalité et tourisme des communes.

Au sommaire

1. Déclarer et obtenir un numéro
2. Résidence principale : la limite de jours
3. DPE, sanctions, pouvoirs des communes
4. Copropriété
5. Fiscalité et taxe de séjour
6. Plateformes et contrat

1. Déclarer et obtenir un numéro

- Depuis le **20 mai 2026**, la loi (article L324-1-1 du code du tourisme) prévoit une déclaration sur un **téléservice national**, avec un numéro d'enregistrement, **y compris pour la résidence principale**.
- Selon la direction générale des entreprises, ce téléservice est **prévu pour le quatrième trimestre 2026**. En attendant, on déclare selon la procédure de la **mairie** : formulaire Cerfa 14004*04 ou téléservice de la commune. Les numéros déjà délivrés restent valables pendant la transition.

Version du 19 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, service-public.fr, impots.gouv.fr et la DGE font foi.

2. Résidence principale : la limite de jours

- La résidence principale peut être louée en meublé de tourisme **120 jours par an** au plus.
- Depuis le **1er janvier 2025**, la commune peut abaisser ce plafond jusqu'à **90 jours**, par une délibération motivée.
- La commune peut demander au loueur le nombre de jours loués ; il a un mois pour répondre.
- À ne pas confondre : un même client ne peut pas louer plus de 90 jours consécutifs.

3. DPE, sanctions, pouvoirs des communes

- **DPE** : pour obtenir une autorisation de changement d'usage, le logement doit être classé de A à E depuis le 21 novembre 2024 (de A à D à partir de 2034). Tous les meublés de tourisme autres que la résidence principale devront être classés de A à D au 1er janvier 2034.
- **Changement d'usage** : dans les communes de plus de 200 000 habitants, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, ou dans les communes qui l'ont instauré par délibération, louer un logement en meublé de tourisme demande une autorisation de la mairie.

Manquement	Sanction maximale
Défaut de déclaration	10 000 € (amende administrative de la commune)
Fausse déclaration, faux numéro	20 000 €
Dépassement du plafond de jours	15 000 € (amende civile)
Location malgré un numéro suspendu	50 000 € par meublé
Changement d'usage sans autorisation	100 000 € par logement

Certaines pages officielles affichent encore les anciens montants : fiez-vous aux articles du code du tourisme et du code de la construction en vigueur.

4. Copropriété

- L'assemblée générale peut **interdire** la location en meublé de tourisme des lots qui ne sont pas des résidences principales, à la majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix), si le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots.
- Le Conseil constitutionnel a jugé cette règle conforme à la Constitution (décision du 19 mars 2026).

5. Fiscalité et taxe de séjour

Revenus 2025 (déclarés en 2026), micro-BIC	Abattement	Plafond de recettes
Meublé de tourisme non classé	30 %	15 000 €
Meublé de tourisme classé ou chambre d'hôtes	50 %	77 700 €

- Au-delà, ou sur option, régime réel. Pour une vente depuis le **15 février 2025**, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value (loi de finances pour 2025).
- **Taxe de séjour** : collectée par le loueur ou par la plateforme et reversée à la commune ; pour un meublé non classé, de 1 % à 5 % du prix de la nuitée, dans la limite d'un plafond.

6. Plateformes et contrat

- Les plateformes doivent **afficher le numéro d'enregistrement** de chaque annonce et transmettre chaque année à l'administration fiscale, avant le 31 janvier, le nombre et le montant des locations (règles européennes dites « DAC7 »).
Le loueur doit quand même déclarer ses revenus.
- Depuis le 20 mai 2026, le règlement européen 2024/1028 organise aussi la transmission des données des plateformes aux autorités, via un guichet national.
- **Contrat** : la location saisonnière se fait par écrit, avec le prix et une description du logement (article L324-2 du code du tourisme). Un contrat signé électroniquement a la même valeur qu'un contrat papier (articles 1366 et 1367 du code civil).

Trois idées reçues à écarter : « la plateforme déclare pour moi » — non, elle transmet des données, vous déclarez vos revenus ; « le téléservice national est déjà ouvert » — pas au 19 septembre 2026 ; « les classes F, E, D du DPE s'appliquent aux meublés de tourisme » — non, ce calendrier concerne les locations de résidence principale.



Liste de contrôle

- ☐ J'ai déclaré mon meublé, y compris s'il s'agit de ma résidence principale, et j'ai mon numéro.
- ☐ Le numéro figure sur toutes mes annonces.
- ☐ Je connais le plafond de jours applicable dans ma commune (120, ou moins si elle l'a abaissé).
- ☐ J'ai vérifié les règles de changement d'usage et le règlement de ma copropriété.
- ☐ Je déclare mes revenus avec le bon abattement (30 % non classé, 50 % classé).
- ☐ La taxe de séjour est collectée et reversée.
- ☐ J'ai un contrat de location écrit avec chaque client.

Sources et pour aller plus loin

- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr) · article L324-1-1 du code du tourisme : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- DGE, guichet unique et API Meublés : entreprises.gouv.fr
- Entreprendre.service-public, meublé de tourisme : [F31635](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31635)
- Impôts, location meublée de tourisme : impots.gouv.fr · plateformes (DAC7) : impots.gouv.fr
- Taxe de séjour : collectivites-locales.gouv.fr
- Autres fiches pratiques de la même collection : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites

Fiche pratique « Louer un meublé de tourisme en 2026 » — version du 19/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.