

LETTRE D'INFORMATION

Janvier 2019

Entrée en vigueur le 25 novembre 2018, la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit ELAN a renforcé les contrôles et sanctions civiles des locations meublées touristiques de courte durée de type *Airbnb*, tant à l'égard des propriétaires qu'aux plateformes de location, dans le but de limiter l'inflation des loyers dues à ce mode de location dans certaines villes touristiques, ainsi que le retrait de logement disponible loué à des fins touristiques.

Les contraintes de la location meublée de tourisme de courte durée varient selon que le logement concerne une résidence principale ou secondaire.

Résidence principale : Les propriétaires des logements situés dans les grandes villes touristiques, telles que Paris, qui souhaitent louer leurs logements doivent le déclarer à la mairie, qui délivrera un accusé de réception comprenant un numéro d'enregistrement. Ce numéro devra être indiqué dans chaque annonce d'offre de location.

Le propriétaire qui ne respecte pas l'obligation de déclaration préalable s'expose à une amende civile maximale de 5 000 €.

En s'agissant de résidence principale, la durée de location ne pourra pas excéder 120 jours par an. Le dépassement de ce délai expose le loueur à une amende civile maximale de 10 000 €.

Si l'offre de location est publiée dans une plateforme de location de type *Airbnb*, le propriétaire devra obligatoirement fournir à la plateforme, préalablement à toute publication d'annonce, une attestation sur l'honneur indiquant le numéro d'enregistrement et attestant de la qualité de résidence principale.

La plateforme de location devra, quant à elle, bloquer l'annonce dès lors qu'elle excédera 120 jours et fournir à la mairie le décompte des jours de location du logement.

GV- Paris est né en 1998, d'un partenariat entre Maître Maria Isabel Garcia dos Santos-Nivault et le cabinet d'avocats brésilien Gouvêa Vieira.

GV-Paris a été fondé dans le but d'assister ses clientes, individus ou sociétés, dans leurs investissements au Brésil ou en Europe, principalement en France, Suisse, Portugal, Espagne et Luxembourg.

Depuis lors, GV-Paris n'a cessé de se développer tout en maintenant les principes fondamentaux qui guident le cabinet depuis sa création soit, la haute technicité juridique et l'éthique professionnelle.

Les avocats de GV-Paris sont des professionnels doublement qualifiés en France et au Brésil, diplômés des meilleures facultés de droit. L'équipe parle couramment le français, l'anglais, le portugais et l'espagnol, et suit constamment des formations pour mieux accompagner ses clients dans l'évolution du droit.

GV-Paris conseille ses clients sur divers domaines du droit français et brésiliens et il a des correspondants de haut niveau dans plusieurs pays du monde.

Les plateformes de location s'exposent à des amendes civiles en cas d'infraction, à savoir :

- 12 500 € par meublé de tourisme, en cas de non-obtention de la déclaration sur l'honneur du loueur ou encore en cas d'absence de publication du numéro d'enregistrement ;
- 50 000 € par meublé de tourisme pour refus de transmettre des informations aux communes ; et
- 50 000 € par annonce en cas de refus de bloquer les annonces des résidences principales dépassant le seuil de 120 jours.

Enfin si l'offre de location n'est pas publiée par l'intermédiaire d'un site internet, la commune dispose de la faculté de demander le décompte du nombre de nuitées durant l'année en cours, directement au propriétaire, sous peine d'une amende de 10 000 €.

Les revenus issus de la location de résidence principale sont exonérés dès lors qu'elles n'excèdent pas 760 € par an.

Les propriétaires (ou les plateformes de location) devront également collecter la taxe de séjour et la reverser à la commune.

Résidence secondaire : est considérée comme secondaire un logement occupé moins de 8 mois par an. Ces logements meublés peuvent être mises en location de courte durée sans limitation de temps.

Néanmoins, les formalités pour la mise en location de tourisme de résidences secondaires sont plus complexes.

La mise en location de courte durée des résidences secondaires est qualifiée comme étant une activité commerciale assimilée à l'activité hôtelière, le propriétaire doit ainsi demander à la mairie une autorisation de changement de destination du logement de résidentiel à usage hôtelier.

L'obtention d'une telle autorisation n'est pas aisée et elle est subordonnée à la règle de compensation : le propriétaire a l'obligation de transformer des locaux à usage commercial en logement résidentiel afin de compenser la perte de surface résidentielle.

Le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende civile de 50 000 € maximum.

Si l'autorisation de changement d'usage est accordée, le propriétaire devra également déclarer la location de meublé de tourisme à la mairie de la commune qui délivrera un accusé de réception comprenant un numéro d'enregistrement à treize chiffres. Ce numéro devra être indiqué dans chaque annonce d'offre de location.

Le propriétaire qui ne respecte pas l'obligation de déclaration préalable s'expose à une amende civile maximale de 5 000 €.

En matière fiscale, les revenus procurés par les locations de meublé de tourisme sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, lorsque les recettes sont inférieures à 23 000 € par an.

Les propriétaires (ou les plateformes de location) devront également collecter la taxe de séjour et la reverser à la commune de Paris.

Dans les deux cas, avant toute démarche, en s'agissant d'immeubles en copropriété, il est essentiel de vérifier si le règlement autorise des locations de courte durée (pour les résidences principales) ou encore l'exercice d'activités professionnelles incluant notamment la location meublée touristique.