

Check-list pour arrêter, radier ou vendre un logement touristique

Que faire en Andalousie pour fermer quelques mois, radier l'inscription ou vendre un logement touristique : périodes, communication à la Junta, annonces, réservations, voyageurs et fisc.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: Andalousie (droit régional)

Avant tout, décidez ce que vous voulez : **arrêter quelques mois** (on modifie les périodes d'ouverture, sans radiation), **arrêter définitivement** (communication de cessation, qui est définitive) ou **vendre** (si l'acheteur poursuit l'usage touristique, changement de titulaire ; sinon, cessation). Se tromper de démarche coûte cher : la cessation est irréversible.

Dans les trois cas, la première chose est de regarder les réservations déjà confirmées. Plus de détails dans [Puis-je utiliser l'appartement moi-même ou le fermer quelques mois ?](#) et dans [Radier la licence](#).

Obligatoire = exigé par une règle (indiquée). Recommandé = bonne pratique. Selon votre cas = seulement si la situation s'applique.

1. Choisissez la bonne démarche

- ☐ Si vous voulez seulement arrêter quelques mois ou utiliser l'appartement vous-même, ne le radiez pas : modifiez les périodes d'ouverture. **RECOMMANDÉ**
La cessation est définitive. Revenir exige une nouvelle déclaration responsable avec les exigences du moment.
- ☐ Si vous arrêtez définitivement de louer à des touristes, communiquez la cessation : cesser de publier des annonces ne suffit pas. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 3.1 : pendant les périodes déclarées, il faut proposer le logement. Sans offre effective, la Junta peut annuler l'inscription (art. 9.2).
- ☐ Si vous vendez et que l'acheteur va poursuivre l'usage touristique, ne demandez pas la cessation : il faut un changement de titulaire. **RECOMMANDÉ**
La cessation annule l'inscription définitivement. L'acheteur communique le changement et le code du logement est conservé.
- ☐ Avant de signer un bail d'habitation d'un an ou plus, radiez l'inscription. **SELON VOTRE CAS**
La Junta ne permet pas d'avoir le logement inscrit et loué comme résidence avec un contrat d'un an ou plus.
- ☐ Avant la cessation, pensez à ce que vous perdez si vous voulez revenir un jour.
Les logements inscrits avant avril 2025 n'ont pas besoin de l'accord des trois cinquièmes de la copropriété ; s'ils sont radiés puis réinscrits, si.

2. Arrêter quelques mois : les périodes d'ouverture

Formulaire de communication au Registro de Turismo (Registre du tourisme, procédure 7267), avec certificat numérique. C'est gratuit.

- ☐ Regardez les réservations confirmées sur toutes les plateformes pour les dates que vous voulez fermer. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Déclarez les nouvelles périodes en y incluant les réservations que vous avez déjà. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 3.1 : commercialiser hors des périodes est une activité clandestine. Si vous avez des clients jusqu'au 12 novembre, la période va jusqu'au 12.
- ☐ Déposez la communication avant le début de la nouvelle période. **OBLIGATOIRE**
La Junta demande de le faire « siempre con carácter previo » (toujours au préalable) (FAQ de la Junta).
- ☐ Cochez toutes les périodes pendant lesquelles vous voulez fonctionner, pas seulement celle qui change.
La nouvelle communication remplace toutes les précédentes : si vous ne cochez que ce qui change, vous effacez le reste.
- ☐ Si vous ne cochez pas la répétition annuelle, communiquez celles de l'année suivante avant le 1er janvier. **SELON VOTRE CAS**
La Junta prévient que, sinon, vous vous exposez à des procédures de sanction ou d'annulation.

- ☐ Fermez le calendrier de Booking, d'Airbnb et des autres pour ces dates le jour même. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 3.1. Une annonce réservable pendant un mois hors période, c'est commercialiser hors période.
- ☐ Hors période, si vous le louez au mois, que ce soit plus de deux mois d'affilée au même locataire et moins d'un an. **SELON VOTRE CAS**
Plus court et annoncé sur une plateforme, cela compte comme touristique. Un contrat d'un an ou plus est incompatible avec l'inscription.

3. Radier : la cessation

- ☐ Fermez le calendrier aux nouvelles réservations sur toutes les plateformes. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Honorez les réservations que vous avez déjà et communiquez la cessation après le départ du dernier client. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Si vous devez en annuler une, calculez d'abord ce que cela coûte.
Airbnb : 10, 25 ou 50 % selon l'anticipation. Booking : vous demandez l'annulation et le client l'accepte. En direct : 30 % si vous prévenez moins de 10 jours avant (Decreto 28/2016, art. 8.3).
- ☐ Déposez la communication (procédure 7267) en cochant « Cese definitiva » (cessation définitive) et le numéro d'inscription.
Avec le certificat numérique du titulaire, au bureau virtuel de la Junta. Il n'y a pas de taxe. Le code VFT/VUT est annulé.
- ☐ Si le titulaire de l'exploitation est votre gestionnaire, c'est lui qui dépose la cessation, ou l'on communique d'abord le changement de titulaire en votre faveur. **SELON VOTRE CAS**
- ☐ Masquez ou désactivez les annonces ; sur Airbnb, elles ne peuvent pas être supprimées tant qu'il reste des réservations. **RECOMMANDÉ**
Masquer l'annonce évite de nouvelles réservations, mais il faut quand même accueillir les voyageurs qui ont des réservations confirmées.

4. Vendre le logement

Les réservations sont vos contrats, pas ceux de l'acheteur. Ce qui est convenu se met par écrit dans le compromis (contrat d'arras) et dans l'acte de vente.

- ☐ Montrez à l'acheteur les réservations confirmées et joignez la liste au contrat : canal, dates, montant et somme déjà encaissée. **RECOMMANDÉ**
L'acheteur n'est tenu par vos réservations que s'il les reprend (art. 1257 du Código Civil).
- ☐ Convenez de celles que reprend l'acheteur, de celles que vous honorez jusqu'à la remise et de l'ajustement des sommes. **RECOMMANDÉ**
Si Booking lui verse des réservations que vous avez vendues, ou si vous avez encaissé d'Airbnb des séjours qu'il honorera, il faut compenser.
- ☐ Convenez de qui paie s'il faut annuler une réservation et de qui répond si un client réclame. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Si l'acheteur poursuit l'usage touristique, qu'il communique le changement de titulaire avant la remise. **OBLIGATOIRE**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b. Procédure 7267, en cochant « Titularidad », avec le même numéro d'inscription et la nota simple à jour. Le code ne change pas.
- ☐ Booking : convenez de qui lance le transfert de l'établissement et à quelle date. **SELON VOTRE CAS**
Seul le titulaire actuel le lance. Les réservations futures et les paiements émis ensuite par Booking passent à l'acheteur, qui répond des obligations antérieures.
- ☐ Airbnb : les réservations ne se transfèrent pas ; honorez-les vous-même ou par l'intermédiaire de quelqu'un. **SELON VOTRE CAS**
Ni comptes ni réservations ne se transfèrent à un autre hôte. L'acheteur part de zéro avec son annonce.
- ☐ S'il y a un gestionnaire, décidez de la façon dont se termine votre contrat avec lui. **SELON VOTRE CAS**
Le contrat est le vôtre, pas celui de l'acheteur : c'est lui qui décide de continuer ou non avec ce gestionnaire.
- ☐ Ayez sous la main ce que l'acheteur va vérifier : inscription active, titulaire, accord de la copropriété et exigences de l'appartement. **RECOMMANDÉ**
Il le vérifiera dans le moteur de recherche du Registro de Turismo de Andalucía, dans le procès-verbal de la copropriété et dans le règlement.
- ☐ Si vous vivez hors d'Espagne, sachez que l'acheteur retient 3 % du prix en acompte sur l'impôt de votre plus-value. **SELON VOTRE CAS**

5. Voyageurs et fisc

- ☐ Communiquez sur SES.Hospedajes les derniers clients, dans les 24 heures suivant leur arrivée. **OBLIGATOIRE**
Real Decreto 933/2021. C'est une obligation pour chaque séjour, y compris les derniers avant la fermeture.
- ☐ Conservez les données des voyageurs trois ans à compter du dernier départ, puis supprimez-les.
SELON VOTRE CAS
RD 933/2021, art. 5.3. Qui héberge « de manière non professionnelle » en est dispensé (art. 5.4), mais le terme n'est pas défini : en cas de doute, conservez-les. Stockez-les de façon sécurisée.
- ☐ Déclarez les revenus de l'année jusqu'à la fermeture ou la vente : dans la déclaration de revenus ou, si vous vivez hors d'Espagne, avec le modèle 210. **OBLIGATOIRE**
Booking, Airbnb et les autres communiquent chaque année au fisc ce qu'ils vous ont versé (modèle 238) et cela apparaît dans votre brouillon de déclaration.
- ☐ Déclarez le revenu imputé pour les jours où l'appartement est fermé ou où vous l'utilisez. **OBLIGATOIRE**
Ley 35/2006 de l'IRPF, art. 85. Les frais de l'année se répartissent entre jours loués et non loués.
- ☐ Tenez un calendrier des jours loués, fermés et d'usage personnel. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Si vous arrêtez de louer, signalez-le à la mairie pour revenir au tarif domestique des ordures. **SELON VOTRE CAS**
Chaque mairie fixe la taxe. À Torremolinos, Fuengirola et Málaga ville, les logements touristiques ont un tarif différent du domestique.

Document indicatif élaboré à partir de nos guides et de sources officielles. Il ne remplace pas un conseil professionnel. La réglementation change : vérifiez la date de révision.

mipisoturisticico.app/fr/telechargements/check-list-arreter-radier-ou-vendre · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Junta de Andalucía : FAQ sur les logements à usage touristique (cessation définitive, autre usage hors des périodes, acquisition d'un logement inscrit, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Junta de Andalucía : FAQ pour les logements déjà inscrits (périodes avant le 1er janvier ; la communication remplace les précédentes, en espagnol) — https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2024/10/FAQ_viviendas%20V4%20ya%20inscritas-2.pdf
- Junta de Andalucía : fiche de la procédure 7267, communication au Registre du tourisme d'Andalousie (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Decreto 28/2016 sur les logements à usage touristique, texte consolidé (Junta) : art. 3.1, 8.3 et 9.2 (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%202%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Decreto 143/2014 du Registre du tourisme d'Andalousie, texte consolidé (Junta) : art. 6.2.b (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/06/Decreto%20143-2014%2C%20de%2021%20de%20octubre%20registro%20de%20turismo%20de%20andalucia.pdf>
- Code civil espagnol, texte consolidé (BOE) : art. 1255 et 1257 (en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Airbnb : politique d'annulation pour les hôtes (en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/990>
- Airbnb : masquer ou supprimer l'annonce (les réservations confirmées doivent être respectées, en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/476>
- Airbnb : fusionner des comptes ou les transférer à une autre personne (les réservations ne se transfèrent pas, en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/1431>
- Booking.com Partner Help : que faire quand le propriétaire de l'établissement change (en anglais) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/registration-getting-started/partnership/what-do-when-your-property-changes-ownership>
- Booking.com Partner Help : annulations de réservations (en anglais) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/reservations/manage-reservations/handling-reservation-cancellations>
- Real Decreto 933/2021 sur l'enregistrement documentaire des activités d'hébergement (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17461>
- Ley 35/2006 de l'IRPF, texte consolidé (BOE) : art. 85 (en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol) : modèle 238 (DAC7), questions fréquentes (en espagnol) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/declaraciones-informativas/modelo-238-declaracion-informacion-parte-operadores-plataformas/pre-guntas-frecuentes/cuestiones-generales.html>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol) : impôt sur le revenu des non-résidents, revenus immobiliers (en espagnol) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/impuesto-renta-no-residentes/sin-establecimiento-permanente/rentas-obtenidas-espana.html>