

CHECK-LIST

Check-list des obligations au quotidien d'un logement touristique

Calendrier des obligations d'un logement touristique déjà en activité en Andalousie : à chaque réservation, chaque mois, chaque année et quand quelque chose change, avec la norme de chacune.

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

Une fois le logement inscrit, les obligations reviennent à un rythme fixe : certaines à **chaque réservation** (l'enregistrement des voyageurs, le document à l'arrivée), d'autres **chaque année** (la déclaration de revenus ou le modèle 210) et d'autres **seulement quand quelque chose change** (places, titulaire, périodes). Cette liste les classe par fréquence et sépare ce qu'exige une norme de ce qui relève de la bonne pratique.

Si c'est un gestionnaire figurant comme titulaire de l'exploitation qui s'en occupe, il en fait une bonne partie, mais il vaut mieux savoir ce qui doit être fait et vérifier que c'est fait.

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

1. Toujours à jour

Cela se fait une fois et s'entretient.

- ☐ Inscrivez-vous sur SES.Hospedajes comme titulaire, avec certificat numérique ou Cl@ve et le code du logement.

OBLIGATOIRE

Real Decreto 933/2021. Cela se fait une fois. Si un gestionnaire figure comme titulaire de l'exploitation, c'est lui qui s'inscrit.

- ☐ Mettez le code d'inscription dans toute la publicité : Booking, Airbnb, Vrbo, votre site et vos réseaux sociaux.

OBLIGATOIRE

La Junta sanctionne la publicité sans identification. Depuis le 20/05/2026, le Règlement (UE) 2024/1028 oblige en outre les plateformes à le demander et à l'afficher.

- ☐ Ayez sur papier les hojas de quejas y reclamaciones (feuilles de réclamation) officielles et l'affiche qui les signale.

OBLIGATOIRE

Modèle de l'Annexe I du Decreto 82/2022 de la Junta, gratuit sur Consumo Responde. Un lien sur le site ne suffit pas.

- ☐ Laissez des informations touristiques sur la zone, les règles de vie de la copropriété et si les animaux ou le tabac sont admis. **OBLIGATOIRE**

La réglementation touristique andalouse le demande : transports, services, loisirs, plages et zones à usage restreint. Vérifiez chaque distance sur la carte.

- ☐ Si la copropriété a un plan d'évacuation, mettez-le sur la porte du logement. **SELON VOTRE CAS**

Decreto 28/2016, art. 6.2.d.

- ☐ Indiquez au client si vous adhérez au Sistema Arbitral de Consumo (système d'arbitrage de la consommation).

OBLIGATOIRE

Decreto 28/2016, art. 6.2.f. Adhérer n'est pas obligatoire ; le dire, si.

2. À chaque réservation

- ☐ Recueillez les données de chaque voyageur de plus de 14 ans et celles de la réservation. **OBLIGATOIRE**

Real Decreto 933/2021 : nom, pièce d'identité, nationalité, naissance, adresse, contact et lien de parenté avec les mineurs ; dates, nombre de personnes et données de paiement.

- ☐ Communiquez dans SES.Hospedajes chaque réservation (et son annulation) sous 24 heures et, dans les 24 heures suivant l'arrivée, la fiche des voyageurs. **OBLIGATOIRE**

RD 933/2021, art. 6.3. Ne pas communiquer est grave : de 601 à 30 000 € (LO 4/2015, art. 36.20 et 39.1). Mal faite ou hors délai, légère : de 100 à 600 € (art. 37.9).

- ☐ Ne demandez ni ne gardez de photo ou de copie de la carte d'identité ou du passeport. **RECOMMANDÉ**

L'Agencia de Protección de Datos (autorité espagnole de protection des données) juge excessif de la demander ou de la conserver.

- ☐ Remettez à l'arrivée un document tenant lieu de contrat et faites-le signer au client. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 7.1 : titulaire, code d'inscription, nombre de personnes, dates, prix total et téléphone d'assistance. Gardez la copie un an (art. 7.3).
- ☐ Remettez un justificatif de paiement, qu'il y ait facture ou non. **OBLIGATOIRE**
Decreto 28/2016, art. 6.2.e : titulaire, logement et code, client, nombre de personnes, dates, prix et date de paiement. Il peut figurer dans le document signé à l'arrivée.
- ☐ Faites une facture si le client est une entreprise, un professionnel ou une administration, ou s'il la demande pour faire valoir un droit fiscal. **SELON VOTRE CAS**
Règlement de facturation, art. 2.2. Exonérée, avec la mention « art. 20.Uno.23° de la Ley 37/1992 ». Gardez-la quatre ans (art. 19).
- ☐ Si vous fournissez des services hôteliers, faites toujours une facture, avec TVA à 10 %. **SELON VOTRE CAS**
Ménage ou changement de linge pendant le séjour, petits-déjeuners, réception. Le ménage à l'arrivée et au départ ne compte pas comme service hôtelier.
- ☐ N'hébergez ni n'annoncez plus de personnes que de places inscrites. **OBLIGATOIRE**
Cela peut être une infraction grave (Ley 13/2011, art. 71.11 et 71.20), passible d'une amende de 2 001 à 18 000 € (art. 78.2).
- ☐ Si un client demande une feuille de réclamation, remettez-la-lui et répondez-lui par écrit dans les dix jours ouvrables. **SELON VOTRE CAS**
Un e-mail à l'adresse indiquée sur la feuille suffit. Ce n'est qu'ensuite qu'il peut saisir les services de la consommation.

3. Chaque mois ou trimestre

Ce qui a une échéance dans le mois et l'ordre que demande ensuite la déclaration annuelle.

- ☐ Émettez avant le 16 du mois suivant les factures en attente aux entreprises ou professionnels. **SELON VOTRE CAS**
Règlement de facturation, art. 11. Pour les autres clients, au moment de l'opération.
- ☐ Gardez les factures de commission des plateformes et du gestionnaire. **RECOMMANDÉ**
La plateforme vous facture sa commission avec 21 % de TVA. Ce sont des frais déductibles au prorata des jours loués.
- ☐ Notez les jours loués, vides et d'usage personnel. **RECOMMANDÉ**
Vous en avez besoin pour le revenu imputé et pour répartir les frais. Le fisc les recoupe avec les jours que communiquent les plateformes.
- ☐ Si vous vivez hors d'Espagne, ne déposez pas le modèle 210 chaque trimestre : cette option n'existe plus. **SELON VOTRE CAS**
Depuis les revenus de 2024, on regroupe l'année dans une déclaration ou on en dépose une par encaissement (Orden HFP/1338/2023).

4. Chaque année

- ☐ Si vous vivez en Espagne, déclarez dans votre déclaration de revenus les recettes et les frais de l'appartement. **OBLIGATOIRE**
Ley 35/2006 de l'IRPF, revenus du capital immobilier. Recette brute, ménage compris et avant commission ; frais au prorata des jours loués.
- ☐ Déclarez aussi le revenu imputé pour les jours où l'appartement n'a pas été loué. **OBLIGATOIRE**
Ley 35/2006 de l'IRPF, art. 85 : 1,1 % ou 2 % de la valeur cadastrale, au prorata des jours. Les jours d'usage personnel comptent comme vides.
- ☐ Vérifiez dans le brouillon de déclaration les données envoyées par Booking, Airbnb et les autres plateformes. **RECOMMANDÉ**
Elles les communiquent en janvier (modèle 238) : net encaissé, commissions à part et jours. Il faut souvent les reporter à la main dans la rubrique du bien.
- ☐ Si vous vivez hors d'Espagne, déposez le modèle 210 des recettes du 1er au 20 avril de l'année suivante. **SELON VOTRE CAS**
Revenus de 2026 et suivants (Orden HAC/623/2026) ; du 1er au 15 avril si vous domiciliez le paiement. UE, Islande et Norvège : 19 % sur le net ; autres : 24 % sur le brut.
- ☐ Si vous vivez hors d'Espagne, déposez aussi le modèle 210 du revenu imputé, du 1er avril au 31 décembre de l'année suivante. **SELON VOTRE CAS**
Pour les revenus de 2026 et suivants.
- ☐ Si vous résidez dans l'UE et déduisez des frais, ayez le certificat de résidence fiscale de votre pays valable pour l'exercice. **SELON VOTRE CAS**

- ☐ Payez la taxe sur les ordures et l'IBI (taxe foncière), et vérifiez que l'avis de la taxe sur les ordures correspond à la catégorie et aux places réelles. **RECOMMANDÉ**
Chaque mairie fixe la taxe sur les ordures, et dans plusieurs communes les logements touristiques paient un tarif propre ou non domestique. Les deux sont des frais déductibles.
- ☐ Si vos périodes d'ouverture ne se répètent pas chaque année, 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. Formulaire de communication (procédure 7267).
- ☐ Conservez les données des voyageurs trois ans à compter du 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.

5. Quand quelque chose change

Chaque changement a sa démarche auprès de la Junta. Toutes sont gratuites et en ligne, avec certificat numérique.

- ☐ Pour augmenter ou réduire les places ou les chambres, déposez une nouvelle déclaration responsable (procédure 6631). **OBLIGATOIRE**
Decreto 143/2014, art. 14.1, et Decreto 28/2016, art. 4.2. Case « Modificación de las bases de la inscripción » (modification des bases de l'inscription). La norme donne 15 jours : déposez-la avant d'annoncer.
- ☐ Modifiez la capacité sur toutes les plateformes dès que vous déposez la modification. **RECOMMANDÉ**
Si vous réduisez les places, le jour même. Annoncer plus de places que celles inscrites peut être de la publicité trompeuse.
- ☐ Si le titulaire change (vente, héritage, gestionnaire qui arrive ou part), le nouveau le communique avant le changement. **OBLIGATOIRE**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b. Procédure 7267, en cochant « Titularidad ». Le code du logement ne change pas.
- ☐ Pour modifier les périodes d'ouverture, communiquez-le avant le début de la nouvelle période et cochez-les toutes. **OBLIGATOIRE**
Procédure 7267. La nouvelle communication remplace toutes les précédentes. Commercialiser hors période est une activité clandestine (Decreto 28/2016, art. 3.1).
- ☐ Si vous changez de gestionnaire, transmettez l'accès à SES.Hospedajes et précisez qui communique les fiches à partir de ce jour. **RECOMMANDÉ**
Le gestionnaire qui figure comme titulaire de l'exploitation s'inscrit généralement et communique les fiches des logements qu'il gère.
- ☐ Si augmenter les places exige des travaux, renseignez-vous d'abord à la mairie. **SELON VOTRE CAS**
C'est une démarche municipale à part : en général, déclaration responsable (Ley 7/2021, LISTA, art. 138.1.b) ou permis s'il y a un projet. Un canapé-lit n'est pas un travail.

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.

mipisoturistico.app/fr/telechargements/check-list-obligations-au-quotidien · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Real Decreto 933/2021 sur les obligations d'enregistrement documentaire et d'information des activités d'hébergement (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17461>
- Ley Orgánica 4/2015 sur la protection de la sécurité des citoyens, art. 36.20, 37.9 et 39.1 (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-3442>
- Ministère de l'Intérieur : plateforme SES.Hospedajes (en espagnol) — <https://sede.mir.gob.es/hospedajes>
- Decreto 28/2016 sur les logements à usage touristique, texte consolidé (Junta) : art. 3.1, 4.2, 6.2 et 7 (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>
- Junta de Andalucía : FAQ sur les logements à usage touristique (feuilles de réclamation, code dans la publicité, périodes, 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, en espagnol) — https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2024/10/FAQ_viviendas%20V4%20ya%20inscritas-2.pdf
- Consumo Responde (Junta de Andalucía) : feuilles de réclamation (en espagnol) — <https://www.consumoresponde.es/>

- Règlement de facturation (Real Decreto 1619/2012), art. 2, 3, 6, 11 et 19 (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14696>
- Ley 37/1992 sur la TVA, art. 20.Uno.23° (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740&tn=1&p=20180704>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol) : imposition de la location d'appartements touristiques (en espagnol) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos.html>
- 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/preguntas-frecuentes/cuestiones-generales.html>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol) : modifications des délais du modèle 210 (Orden HAC/623/2026, en espagnol) — https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr-declaracion-a-no-residentes-permanente_/nota-modificaciones-plazos-presentacion-modelo-210.html
- Règlement (UE) 2024/1028 concernant les données relatives aux services de location de courte durée (EUR-Lex, version espagnole) — <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/spa>
- Ley 13/2011 sur le tourisme en Andalousie, art. 71 et 78 (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-876>
- Junta de Andalucía : fiche de la procédure 6631, modification des bases de l'inscription (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/6631.html>
- 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 143/2014 du Registre du tourisme d'Andalousie, texte consolidé (Junta) : art. 6.2 et 14 (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Decreto%20143-2014%20RTA%20consolidado%20decreto%20por%20puntos-1.pdf>
- Ley 7/2021 pour la durabilité du territoire de l'Andalousie (LISTA), art. 138 (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-20916>