

Modelo 2

Ficha de análisis del inmueble antes de alquilarlo en Francia

Documento de trabajo para evaluar si una vivienda puede prepararse, regularizarse y explotarse como meublé de tourisme con criterios profesionales.

Área: legal · técnica · operativa · fiscal previa

Uso: análisis previo del inmueble antes de publicar o invertir

Aviso de uso responsable: esta ficha es una herramienta práctica. Debe adaptarse al municipio, al inmueble, a la copropiedad, al tipo de residencia y a la situación fiscal concreta. No sustituye la revisión de la mairie ni el asesoramiento jurídico, fiscal o técnico cuando resulte necesario.

1. Identificación del inmueble

Nombre interno del alojamiento

Dirección completa

Municipio / mairie

Departamento

Propietario / titular

Gestor o responsable operativo

Fecha de análisis

Próxima revisión prevista

Observaciones iniciales del inmueble

2. Situación jurídica y disponibilidad para alquilar

- La persona que pretende explotar el alojamiento es propietaria, usufructuaria o dispone de título suficiente. **Verificado**
- Si el explotador es inquilino, existe autorización escrita y expresa del propietario para alquiler turístico o subarriendo. **Sí / No / N.A.**
- Si hay varios titulares, está definido quién firma declaraciones, contratos, autorizaciones y documentos fiscales. **Sí / No**
- El seguro del inmueble permite o puede ampliarse para cubrir actividad turística, responsabilidad civil y daños de huéspedes. **Sí / No**
- No hay cargas, acuerdos privados o limitaciones contractuales que impidan la explotación turística. **Sí / No / Pendiente**

Documentos revisados y pendientes

3. Uso del inmueble: residencia principal, secundaria u otra situación

Tipo de uso actual <input type="checkbox"/> Résidence principale <input type="checkbox"/> Résidence secondaire <input type="checkbox"/> Inversión/no ocupada <input type="checkbox"/> Vivienda alquilada <input type="checkbox"/> Pendiente de confirmar	Prueba disponible <input type="checkbox"/> Justificante domicilio <input type="checkbox"/> Avis fiscal <input type="checkbox"/> Facturas/suministros <input type="checkbox"/> Contrato o título <input type="checkbox"/> No disponible
Riesgo principal detectado <input type="checkbox"/> Límite de días <input type="checkbox"/> Cambio de uso <input type="checkbox"/> Copropiedad <input type="checkbox"/> Fiscalidad <input type="checkbox"/> Otro	Decisión inicial <input type="checkbox"/> Apto para avanzar <input type="checkbox"/> Apto con revisión <input type="checkbox"/> Pendiente mairie <input type="checkbox"/> No recomendable por ahora

4. Revisión municipal y administrativa

- Se ha localizado la página oficial de la mairie sobre meublés de tourisme, alquiler de corta duración o alojamiento turístico. **Sí / No**
- Se ha confirmado si procede declaración previa, enregistrement o numéro de déclaration. **Sí / No**
- Se ha comprobado si la vivienda puede exigir autorización de changement d'usage. **Sí / No / N.A.**
- Se ha revisado si existen restricciones por zona, barrio, cupo, compensación o reglas locales especiales. **Sí / No / N.A.**
- Se ha guardado evidencia de la consulta: enlace, captura, PDF o respuesta municipal. **Archivado**

URL oficial de la mairie consultada

Fecha de consulta

Número de déclaration si ya existe

Trámite municipal pendiente

5. Copropriété, syndic y convivencia del edificio

- El inmueble forma parte de una copropriété. Sí / No
- Se ha obtenido o revisado el règlement de copropriété. Sí / No / N.A.
- No se han detectado cláusulas incompatibles con el alquiler turístico o el uso de corta duración. Sí / No / Duda
- Se han identificado riesgos operativos: ruido, llaves, ascensor, residuos, zonas comunes, portería o vecinos. Sí / No
- Se ha decidido si conviene informar al syndic o conservar una nota interna de revisión. Sí / No

Limitaciones de copropiedad o medidas de prevención

6. Características físicas, capacidad y equipamiento

Tipo de inmueble

Superficie aproximada

Número de habitaciones

Número de baños

Capacidad máxima prevista

Plazas de aparcamiento

Espacios exteriores

Equipamiento diferencial

- La capacidad propuesta es coherente con superficie, distribución, camas, baños y uso real del alojamiento. Sí / No
- El equipamiento básico permite una estancia turística completa y no induce a error en el anuncio. Sí / No
- Hay inventario inicial de mobiliario, electrodomésticos, menaje, ropa de cama y elementos exteriores. Sí / No
- Se han detectado inversiones necesarias antes de publicar. Sí / No

7. Seguridad, estado técnico y riesgos del inmueble

- Existe detector de humo y se ha revisado la seguridad básica del alojamiento. **Sí / No**
- Se han revisado accesos, cerraduras, electricidad, calefacción, gas, agua caliente y ventilación. **Sí / No**
- Si hay piscina, chimenea, terraza, escaleras, balcones o jardín, se han previsto normas e instrucciones específicas. **Sí / No / N.A.**
- Existe DPE disponible o se ha previsto su obtención cuando resulte necesario o recomendable. **Sí / No / Pendiente**
- No se han detectado riesgos evidentes que aconsejen retrasar la publicación hasta realizar mejoras. **Sí / No**

Mejoras técnicas o de seguridad antes de alquilar

8. Fiscalidad inicial y control económico mínimo

- Se ha previsto la declaración de inicio de actividad para obtener SIRET cuando proceda. **Sí / No**
- Se ha identificado el régimen previsto: particular, LMNP, LMP, sociedad, no residente u otro. **Sí / No**
- Se ha revisado si puede haber taxe de séjour y quién la recauda o liquida. **Sí / No**
- Se ha valorado la posible CFE y el archivo anual de ingresos, facturas, gastos y comisiones. **Sí / No**
- Si se prestan servicios adicionales similares a hotelería, se ha previsto consulta fiscal sobre TVA y cotizaciones. **Sí / No / N.A.**

Régimen fiscal previsto

Asesor/fuente consultada

Sistema de control de ingresos

Plataformas previstas

9. Valor operativo y comercial del inmueble

- | | |
|---|----------------|
| <input type="checkbox"/> El inmueble tiene una propuesta clara para el huésped: ubicación, capacidad, diseño, servicios, exterior, trabajo remoto, familias u otro valor. | Sí / No |
| <input type="checkbox"/> La ubicación es coherente con demanda turística, profesional, familiar, eventos, costa, montaña, ciudad o estancia de paso. | Sí / No |
| <input type="checkbox"/> Se han identificado los costes de preparación: mobiliario, limpieza, lavandería, cerraduras, fotos, amenities, mantenimiento y gestor. | Sí / No |
| <input type="checkbox"/> Se ha valorado si la rentabilidad real puede soportar comisiones, fiscalidad, taxe de séjour, reposición y mantenimiento. | Sí / No |
| <input type="checkbox"/> El inmueble puede describirse de forma honesta y competitiva sin exagerar prestaciones ni ocultar limitaciones. | Sí / No |

Diferenciadores comerciales y limitaciones del alojamiento

10. Conclusión profesional del análisis

Apto para avanzar
El inmueble puede continuar hacia preparación, declaración y publicación con documentación suficiente.

Apto con ajustes
El proyecto es viable, pero requiere mejoras, consultas o documentación antes de publicar.

Pendiente de regularización
Faltan trámites municipales, fiscales, técnicos o de copropiedad que impiden publicar con seguridad.

No recomendable por ahora
El riesgo legal, técnico, económico u operativo aconseja no iniciar la actividad.

Conclusión motivada y próximos pasos

Responsable del análisis

Firma / validación

Fecha

Revisión prevista

Nota mínima de uso: conserve esta ficha junto con capturas de la mairie, documentación de copropiedad, seguro, trámites fiscales, fotografías iniciales, inventario, presupuestos de mejora y cualquier consulta profesional realizada.