

Accueillir Magazine

chambres d'hôtes - gîtes - meublés de tourisme

Intervention du mardi 18 mai 2021
Maison du Tourisme Livradois Forez

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes
Réglementation, statuts juridiques et régimes fiscaux

Support de formation

Introduction

Le cadre légal

Les principales réglementations à connaître

La fiscalité

Questions/Réponses



Charles LECOINTE, Directeur de publication d'Accueillir Magazine
magazine bimestriel dédié aux chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme

<http://www.accueillir-magazine.com/>

Le meublé de tourisme

La dénomination « meublé de tourisme » regroupe les gîtes ruraux, les locations de vacances... Point important, le meublé de tourisme est à l'usage exclusif du locataire, c'est ce qui le distingue des chambres d'hôtes, des chambres chez l'habitant ou des gîtes d'étape.

Les meublés de tourisme qu'ils soient classés ou non classés sont soumis à une déclaration en mairie (formulaire Cerfa n° 14004*04). Deux exceptions :

- la location de la résidence principale du loueur n'est pas soumise à déclaration en mairie ;
- les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable peuvent mettre en place un numéro d'enregistrement.

Code du tourisme Article L324-1-1

I. Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

II. Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur...

III. Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable ... une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme. La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.... Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

IV. Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

V. Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €. Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €...

Les textes récents ont eu tendance à élargir la définition du meublé de tourisme pour couvrir toutes les locations meublées de courtes durées à partir du moment où il n'y a pas élection de domicile. Et les communes encadrent de plus en plus l'ouverture de meublés de tourisme.

Les déclarations en résumé :

Cas classique	Déclaration en mairie
Communes de + 200 000 habitants et départements 92/93/94	Changement d'usage + Déclaration en mairie
Communes de + 200 000 habitants et départements 92/93/94 et communes en tension	Changement d'usage + Enregistrement avec numéro (si délibération) (location de la résidence principale limitée à 120 jours)

Le classement des meublés de tourisme a fait l'objet d'une réforme en 2009. Les anciens classements ont perdu toute validité en 2014. Le classement est une démarche volontaire. Le loueur doit s'adresser à un organisme accrédité ou agréé.

Le classement doit être distingué d'un label en épis ou en clés. Seul le classement en étoiles permet de bénéficier des avantages fiscaux et des cotisations sociales réduites. Au même titre que la labellisation, le classement permet le conventionnement aux chèques-vacances sous réserve d'un numéro SIRET.

La situation du loueur de meublé de tourisme

Sur le plan juridique, la location meublée n'est pas une activité commerciale sauf si elle s'accompagne de la fourniture de services exercée à titre habituel.

Les activités de location de meublés de tourisme peuvent s'exercer sous différents statuts juridiques :

- des loueurs non-professionnels qui vont déclarer leur activité aux impôts ;
- des loueurs professionnels qui vont s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés et payer les cotisations sociales à la Sécurité Sociale pour les Indépendants : micro-entrepreneurs, entrepreneurs individuels... ;
- des sociétés commerciales qui vont s'immatriculer au RCS et payer des cotisations sociales pour leur dirigeant ou gérant : SARL, EURL, SAS, SASU... ;
- des exploitants agricoles ou des sociétés d'exploitation agricole qui vont déclarer l'activité à la chambre d'agriculture et payer des cotisations sociales à la MSA.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 a imposé aux loueurs de cotiser aux caisses sociales lorsque les recettes de location de courte durée sont supérieures à 23 000 € par an. La loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 l'a rendu également obligatoire pour tout les loueurs considérés comme LMP au sens fiscal du terme.

Caractéristiques	Statut	Démarches
Des locations non exercées à titre habituel	Non professionnels	Déclaration en mairie sauf dans le cas de la résidence principale
Des locations exercées à titre habituel avec des recettes annuelles inférieures à 23 000 euros et pas de prestations de services à titre habituel	Non professionnels	Déclaration en mairie + déclaration de début d'activité comme personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i)
Des recettes annuelles supérieures à 23 000 euros	Professionnels Ou Cotisants	Déclaration en mairie + immatriculation au RCS ou rattachement au régime général
Des prestations de services à titre habituel	Professionnels	Déclaration en mairie + immatriculation au RCS
Des locations exercées à titre habituel par l'exploitant agricole sur son exploitation agricole	Professionnels	Déclaration en mairie + déclaration à la chambre d'agriculture

La couverture et les cotisations sociales

Les loueurs non-professionnels

Pas de couverture sociale au titre de l'activité. Pas de cotisation sociales mais le paiement de la CSG, de la CRDS et du prélèvement de solidarité sur les revenus au taux de 17,2%.

Le rattachement des loueurs de meublés de tourisme au régime général

A partir d'un chiffre d'affaires de 23 000 €, les loueurs de meublés de tourisme doivent s'affilier au régime général de la sécurité sociale. Si le meublé de tourisme est classé, l'assiette de cotisations s'élève à 13% des recettes, avec un taux de cotisation de 47,5%, cela revient à 6,2% des recettes. Si le meublé de tourisme n'est pas classé, l'assiette de cotisations s'élève à 40% des recettes, avec un taux de cotisations de 47,5%, cela revient à 19% des recettes.

Les travailleurs indépendants

Les micro-entrepreneurs et les entrepreneurs individuels en dessous de 176 200 € de chiffre d'affaires (72 6000 € pour le meublés non classés) sont affiliés à la Sécurité sociale pour les indépendants dans le cadre du régime micro-social. Les cotisations sont calculées sur le chiffre d'affaires :

- taux de 6% pour les meublés de tourisme classés (décret 2017-301 du 8 mars 2017) ;
- taux de 12,8% pour les chambres d'hôtes et la vente de marchandises ;
- taux de 22 % pour les autres prestations.

Les entrepreneurs individuels ou les gérants majoritaires de SARL/EURL sont affiliés à la Sécurité sociale pour les indépendants dans le cadre du régime normal :

- cotisations à un taux de 40 % à 45% sur le revenu ;
- acomptes trimestriels et régularisation en fin d'année n+1 ;
- cotisations minimales de 1000 € environ.

La couverture sociale des travailleurs indépendants se rapproche de celle des salariés : maladie, maternité, famille, retraite... Un nouveau droit au « chômage » a été instauré.

Les assimilés salariés

Les dirigeants de SAS/SASU sont des assimilés-salariés et relèvent du régime général :

- cotisations à un taux de plus de 50% sur le revenu ;
- pas de cotisation minimale ;
- pas de cotisations sociales sur les dividendes distribués.

Le rattachement à la MSA

Si le meublé de tourisme est situé sur l'exploitation et qu'il est exploité par l'exploitant agricole, le loueur est rattaché à la MSA. Dans les autres cas, ce sont les règles de la pluriactivité qui s'appliquent, notamment si le chiffre d'affaires est supérieur à 23 000 €.

La chambre d'hôtes

Depuis 2006, la chambre d'hôtes est définie par la loi et se distingue désormais nettement du meublé de tourisme. L'activité de location est limitée à 5 chambres et à une capacité d'accueil de 15 personnes. Les chambres d'hôtes sont obligatoirement situées chez l'habitant.

L'utilisation non réglementaire de la dénomination « chambre d'hôtes » peut être sanctionnée au titre des pratiques trompeuses, jusqu'à 300 000 € d'amende et deux ans d'emprisonnement.

Les chambres d'hôtes doivent être déclarées en mairie (formulaire Cerfa n° 13566*02).

Code du Tourisme

Article L324-3 - Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Article L324-4 - Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Article D324-13 - L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

Article D324-14 - Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

Article D324-15 - La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L. 324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie.

Article R324-16 - Le fait, pour une personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13, de ne pas respecter l'obligation de déclaration prévue à l'article L. 324-4 est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe [450 € au plus].

La situation du loueur de chambres d'hôtes

Sur le plan juridique, l'activité de location de chambres d'hôtes est un acte de commerce en raison de la fourniture de services. Et le loueur de chambres d'hôtes est un commerçant s'il exerce l'activité de façon régulière, soit de manière saisonnière, soit tout au long de l'année dans l'intention d'en tirer des profits subvenant aux besoins de son existence.

Les activités de location de chambres d'hôtes peuvent s'exercer sous différents statuts juridiques :

- des loueurs non-professionnels ;
- des loueurs professionnels qui vont s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés et payer les cotisations sociales à la Sécurité Sociale pour les Indépendants : micro-entrepreneurs, entrepreneurs individuels... ;
- des sociétés commerciales qui vont s'immatriculer au RCS et payer des cotisations sociales pour leur dirigeant ou gérant : SARL, EURL, SAS, SASU... ;
- des exploitants agricoles ou des sociétés d'exploitation agricole qui vont déclarer l'activité à la chambre d'agriculture.

Sur le plan des cotisations sociales, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2011 prévoit que les loueurs de chambres d'hôtes dont le revenu imposable de l'activité est supérieur à un montant fixé par décret sont obligatoirement affiliés au régime des travailleurs indépendants, à l'exception de ceux relevant du régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles.

Le seuil 2020 (13% du PASS) est de 5 348 €, ce qui correspond à 18 441 € de chiffre d'affaires annuel au régime micro (abattement 71%).

Caractéristiques	Statut	Démarches
Des locations de chambres d'hôtes non exercées à titre habituel ou de façon non régulière	Non professionnels	Déclaration en mairie
Des locations exercées à titre habituel ou de façon régulière ou qui génèrent plus de 5 348 euros de revenus	Professionnels	Déclaration en mairie + immatriculation au RCS
Des locations exercées à titre habituel par l'exploitant agricole sur son exploitation agricole	Professionnels	Déclaration en mairie + déclaration à la chambre d'agriculture

La couverture et les cotisations sociales

Les loueurs non-professionnels

Pas de couverture sociale au titre de l'activité. Pas de cotisation sociales mais le paiement de la CSG, de la CRDS et du prélèvement de solidarité sur les revenus au taux de 17,2%.

Les travailleurs indépendants

Les micro-entrepreneurs et les entrepreneurs individuels en dessous de 176 200 € de chiffre d'affaires (72 6000 € pour les meublés non classés) sont affiliés à la Sécurité sociale pour les indépendants dans le cadre du régime micro-social. Les cotisations sont calculées sur le chiffre d'affaires :

- taux de 6% pour les meublés de tourisme classés (décret 2017-301 du 8 mars 2017) ;
- taux de 12,8% pour les chambres d'hôtes et la vente de marchandises ;
- taux de 22 % pour les autres prestations.

Les entrepreneurs individuels ou les gérants majoritaires de SARL/EURL sont affiliés à la Sécurité sociale pour les indépendants dans le cadre du régime normal :

- cotisations au aux de 40 % à 45% sur le revenu ;
- acomptes trimestriels et régularisation en fin d'année n+1 ;
- cotisations minimales de 1000 €.

La couverture sociale des travailleurs indépendants se rapproche de celle des salariés : maladie, maternité, famille, retraite... Un nouveau droit au « chômage » vient d'être instauré.

Les assimilés salariés

Les dirigeants de SAS/SASU sont des assimilés-salariés et relèvent du régime général :

- taux de plus de 50% du revenu
- pas de cotisation minimale
- pas de cotisations sociales sur les dividendes distribués

Le rattachement à la MSA

Si le meublé de tourisme est situé sur l'exploitation et qu'il est exploité par l'exploitant agricole, le loueur est rattaché à la MSA. Dans les autres cas, ce sont les règles de la pluriactivité qui s'appliquent, notamment si le chiffre d'affaires est supérieur à 23 000 €.

Les principales réglementations à connaître

La capacité d'accueil maximale et les normes ERP

Sont classés en Etablissement Recevant du Public (ERP) les chambres chez l'habitant, les gîtes et tout lieu d'hébergement non catégorisé qui permet d'accueillir plus de 15 personnes ou plus de 7 enfants de moins de 18 ans non accompagnés de leur famille.

Le classement ERP entraîne l'application de normes dans le domaine de la sécurité incendie, de la surveillance des légionelles (depuis 2012) et de l'accessibilité (depuis 2015).

La plupart des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes n'est pas classée ERP. Le loueur doit mettre en sécurité son hébergement et respecter les règles d'habitation :

- Règles de décence du logement ;
- Installation d'un détecteur de fumée (un par logement au minimum) ;
- Entretien des cheminées (ramonage deux fois par an) et des chaudières (entretien annuel) ;
- Respect des règles d'assainissement (raccordement, contrôle SPANC) ;
- Analyse de potabilité de l'eau de source ou de puits ;
- Sécurité des piscines...

Les réservations

En meublé de tourisme, deux documents sont obligatoires : le contrat écrit et l'état descriptif des lieux.

Attention aux séjours longs : « Est considérée comme une location saisonnière (...) la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs. » Il existe d'autres types de baux plus adaptés : le bail mobilité...

Les clauses à ne pas oublier dans le contrat de location saisonnière :

- les coordonnées du loueur : nom, prénom, adresse complète, courriel, téléphone (indiquer clairement si on est particulier ou professionnel)
- les coordonnées du client : nom, prénom, adresse complète, courriel, téléphone
- la description de la location : nature et adresse du logement, capacité
- les dates d'arrivée et de départ et les horaires
- le prix, les charges incluses ou en supplément : taxe de séjour, linge, énergie...
- les conditions d'exécution du contrat : réception du contrat, arrhes, acompte...

D'autres clauses peuvent être utiles :

- une description détaillée des prestations annexes
- les conditions et restrictions d'utilisation des lieux
- l'accueil des animaux
- les fumeurs/non-fumeurs
- le dépôt de garantie éventuel et la date de restitution du dépôt
- les modes de règlement acceptés
- les conditions d'annulation
- la responsabilité et les assurances

Etats des lieux et dépôt de garantie sont facultatifs mais recommandés.

L'affichage des prix en chambres d'hôtes

En chambres d'hôtes, pas d'obligation de contrat écrit, possibilité seulement. Le prix de la chambre d'hôtes inclut nécessairement le petit déjeuner.

L'affichage des prix est obligatoire. Les règles ont été modifiées par l'arrêté du 18 décembre 2015.

Arrêté du 18 décembre 2015

Article 4

Les prestations d'hébergement proposées à la réservation font l'objet, à tout moment de la réservation, d'une information sur le prix définitif à payer. Cette information est accompagnée des précisions selon lesquelles un petit-déjeuner est servi ou non dans l'établissement, une connexion à l'internet est accessible ou non depuis les chambres et, le cas échéant, si ces prestations sont comprises ou non dans le prix de la prestation d'hébergement.

Article 6

A l'extérieur de l'établissement, à proximité de l'entrée principale du public sont affichés, de manière claire, lisible et à jour :

- le prix pratiqué pour la prochaine nuitée en chambre double, ou le prix maximum pratiqué pour une nuitée en chambre double pendant une période au choix incluant la prochaine nuitée ; si ces prestations ne sont pas commercialisées, le prix de la prestation d'hébergement la plus couramment pratiquée, assortie de sa durée, est retenu ;
- l'information selon laquelle un petit-déjeuner est servi ou non dans l'établissement, celle selon laquelle une connexion à l'internet est accessible ou non depuis les chambres et, le cas échéant, si ces prestations sont comprises ou non dans le prix de la prestation d'hébergement ;
- les modalités selon lesquelles le consommateur peut accéder à l'information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées.

Article 7

Sont affichées, de manière visible et lisible, au lieu de réception de la clientèle :

- les informations prévues à l'article 6, selon les modalités prévues par cet article ;
- l'indication des heures d'arrivée et de départ et, le cas échéant, des suppléments appliqués en cas de départs tardifs.

En outre, l'information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées y est accessible.

Article 8

Dans chaque chambre, est accessible l'information sur l'ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours.

Le consommateur y est informé des modalités de consultation de ces informations de manière claire, lisible et visible.

Les réservations sur les plateformes numériques

Ces réservations suivent la même logique même si la contractualisation est sur internet. Attention aux clauses imposées par les plateformes et aux clauses par défaut.

Les litiges

Les litiges peuvent être liés :

- à la réservation et au paiement du séjour - annulation du séjour, no-show, interruption du séjour, filouterie...
- à des incidents en cours de séjour - dégâts, casse, vol, accident, intoxication alimentaire...
- à des activités ou équipements annexes : vélos, piscine/bains à remous, jeux d'extérieur...

Les outils à la disposition du loueur :

- le contrat , l'état des lieux et le dépôt de garantie ;
- le règlement intérieur et les affichages ;
- les arrhes et le paiement d'avance ;
- l'assurance annulation.

La fiche de police

La fiche individuelle de police est obligatoire pour tous les étrangers. Elle doit être conservée six mois et remise sur demande aux autorités.

Les équipements

Les lits et articles de literie

Les articles de literie rembourrés doivent respecter le décret n°2000-164 du 23 février 2000 notamment l'exigence de non-allumabilité et, pour ceux qui comportent des plumes ou du duvet, à l'exigence essentielle d'hygiène. Sont concernés les coussins (sauf les coussins conçus pour être intégrés dans un siège), les traversins, les oreillers, les couettes, les édredons et les couvertures matelassées.

Les lits superposés ou en hauteur doivent respecter les règles de sécurité et comporter un marquage : « le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de six ans ».

Les aires de jeux et les équipements enfants

Les équipements d'aires de jeux doivent être conformes aux exigences de sécurité : affichage, équipements, aménagements, environnement...

Attention tout particulièrement aux équipements enfants : chaise haute, lits enfants...

L'accès à internet et les données de connexion

L'accès à internet doit respecter les règles applicables aux opérateurs internet. Les données de connexion des utilisateurs doivent être conservées pendant un an.

La télévision et les programmes audio-visuels

La mise à disposition de télévisions ou points de vision implique des déclarations spécifiques. La contribution à l'audiovisuel public varie en fonction du nombre de postes mis à disposition des clients. Elle s'élève à 138 € par poste et par an pour les deux premiers puis à 97,3 € à partir du 3^{ème}. Une minoration de 25% est désormais octroyée aux meublés de tourisme dont activité est saisonnière sous réserve qu'ils puissent justifier d'une période d'activité n'excédant pas neuf mois.

Des redevances sont dues dans tous les espaces diffusant de la musique dans un but commercial. La redevance SACEM minimale s'élève à 117,11 € HT, la redevance SPRE à 99,38 € HT par an.

Les piscines et les bains à remous

Les piscines des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes ne sont pas des piscines familiales mais des piscines privées à usage collectif car l'eau de baignade est partagée.

Ces piscines sont soumises au régime de déclaration d'ouverture prévue à l'article L.1332-1 du Code de la Santé Publique. L'arrêté du 14 septembre 2004 portant prescriptions de mesures techniques et de sécurité dans les piscines privées à usage collectif énonce l'ensemble des dispositions applicables en matière de normes de matériels, de conception et de signalisation des équipements et de leurs utilisations. De plus ce texte prévoit la mise en place d'un plan de sécurité qui regroupe l'ensemble des mesures de prévention des accidents et de planification des secours.

L'exploitation d'une piscine privée à usage collectif relève principalement de trois textes. Le Code de la santé publique et notamment ses articles L. 1332-1 et suivants, qui s'attache essentiellement à la qualité de l'eau. Le Code de la construction et de l'habitation, articles L. 128-1 et suivants relatifs à la sécurité des piscines qui portent sur la prévention des risques de noyade notamment à l'égard des enfants de moins de cinq ans. Le Code du sport, notamment les articles L. 322-1 et suivants, ainsi que l'arrêté du 14 septembre 2004 portant prescription de mesures techniques et de sécurité dans les piscines privées à usage collectif dont l'objectif principal est d'assurer la sécurité du baigneur dans la piscine et aux abords immédiats.

Les bains à remous suivent la même réglementation que les piscines dès lors que leur usage est collectif - déclaration en mairie, contrôle mensuel, surveillance quotidienne – et obéissent à des règles spécifiques, notamment la vidange hebdomadaire. La circulaire DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 est relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous à usage collectif et recevant du public.

La table d'hôtes et les boissons alcoolisées

La table d'hôtes

L'activité de table d'hôtes n'est pas définie par la loi mais elle est assimilée à celle d'un restaurant si elle s'écarte de certaines règles.

NOTE DE SERVICE DGAL/SDSSA/N2012-8022 30 janvier 2012

« Ne sont pas concernés... les tables d'hôtes répondant à l'ensemble des conditions suivantes : constituer un complément de l'activité d'hébergement, proposer un seul menu et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir, servir le repas à la table familiale, offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, il s'agit alors d'un restaurant, soumis aux dispositions relatives à l'obligation de formation. »

L'ouverture de la table d'hôtes doit être déclarée en préfecture : Déclaration de manipulation de denrées alimentaires d'origine animale Cerfa n°13984*06

La table d'hôtes qui respecte les conditions usuelles est soumise à des règles d'hygiène allégées par rapport aux restaurants. La formation hygiène reste facultative. Le loueur est soumis à une obligation de traçabilité pour toutes les denrées servies.

Les règles concernant les boissons alcoolisées

Il existe trois types de licences boissons : les licences de débits de boissons à consommer sur place, les licences restaurant et les licences de débits de boissons à emporter.

Les licences nécessaires :

- Licence III (licence restreinte) ou Petite licence restaurant : vin, bière, cidre, poiré, hydromel, crème de cassis, jus de fruits comportant jusqu'à 3° d'alcool, vin de liqueurs, apéritif à base de vin, liqueur de fruits comprenant moins de 18° d'alcool
- Licence IV (grande licence) ou Licence restaurant : idem + rhum, alcool distillé...

La licence est octroyée en mairie sous réserve de détenir un permis d'exploitation qui est valable 10 ans. Le permis d'exploitation est obtenu au terme d'une formation, portant sur la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection de mineurs et la répression de l'ivresse publique, la législation des stupéfiants, la lutte contre le bruit et les principes de la responsabilité civile et pénale. Pour les tables d'hôtes, la formation dure sept heures.

Les établissements détenant une licence de restaurant ou de débit de boissons à consommer sur place peuvent vendre à emporter les boissons autorisées par leur licence.

La responsabilité et les questions d'assurance

Attention, l'assurance multirisque habitation ne couvre pas l'activité. Le recours aux attestations villégiature est très insuffisant.

Même si cela n'est pas obligatoire, il paraît essentiel de s'assurer au titre de la responsabilité civile - dommages aux biens et aux personnes – et d'inclure les risques liés à toutes les activités et équipements proposés.

La fiscalité

La fiscalité des revenus

Les revenus des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les exploitants agricoles peuvent les rattacher aux bénéfices agricoles sous certaines conditions (plafonds de 50% et 100 000 €).

Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont taxées au niveau de la société. Les dividendes éventuels peuvent bénéficier du prélèvement forfaitaire unique de 30%.

Les exonérations

Sont exonérées de l'impôt sur le revenu les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire dès lors qu'il justifie d'un contrat de travail saisonnier) et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (valeurs indicatives de 191 € par an et par m² en Ile-de France et de 141 € dans les autres régions en 2021).

Sont exonérées également les entreprises créées ou reprises dans certaines zones du territoire, comme les zones de revitalisation rurale sous la condition d'être immatriculé au RCS et d'être au régime du bénéfice réel.

Le régime micro

Le loueur déclare un chiffre d'affaires encaissé sur l'année, l'administration applique un abattement pour déterminer le revenu imposable. Le chiffre d'affaires correspond à l'ensemble des séjours et prestations effectués. L'abattement fiscal dépend de l'activité :

- les meublés classés en étoiles et les chambres d'hôtes font partie de la 1^{ère} catégorie - vente de marchandises et fournitures de logement - abattement de 71 % sur le chiffre d'affaires et plafond de 176 200 € ;
- les meublés non classés en étoiles font partie de la 2^e catégorie - autres prestations commerciales - abattement de 50 % et plafond de 72 600 €

Certains loueurs professionnels faiblement imposés peuvent demander à bénéficier du versement libératoire, ils payent leur impôt en même temps que leurs cotisations sociales.

Le bénéfice réel

Le résultat fiscal ou revenu imposable est déterminé par la comptabilité. C'est la différence entre les revenus taxables et les charges déductibles.

Il peut être taxé avec les revenus du foyer fiscal ou séparément à l'impôt sur les sociétés. Dans ce second cas, il est taxé à 15 % sur les 38 120 premiers €, puis 28% (26,5% à compter de 2021).

La mise en place du prélèvement à la source

Le prélèvement à la source est entré en vigueur au 1er janvier 2019. Pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes, il fait l'objet d'acomptes mensuels ou trimestriels calculés sur la base des revenus de l'année 2019. Il est possible de demander des reports d'échéances au cours de l'année (difficultés de trésorerie) ou des actualisations (événements familiaux ou évolution des revenus).

La transmission des revenus à l'administration fiscale

Les plateformes numériques doivent désormais communiquer à l'administration fiscale les sommes versées aux loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes. Les revenus 2019 ont été les premiers concernés, la transmission a eu lieu début 2020.

LMP versus LMNP

La location meublée obéit à des règles spécifiques. Sur le plan fiscal, l'activité de loueur en meublé est exercée à titre non professionnel lorsqu'au moins l'une des conditions suivantes n'est pas remplie :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfiques industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, bénéfiques agricoles et bénéfiques non commerciaux.

Pour les loueurs en meublé non professionnels, les déficits sont reportables pendant 10 ans exclusivement sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle. Les plus-values réalisées lors de la cession sont imposées comme des plus-values privées.

Pour les loueurs professionnels, les déficits sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global peut être reporté pendant six ans. Les plus-values sont soumises au régime des plus-values professionnelles avec des possibilités d'exonération.

Chambres d'hôtes et meublés de tourisme parahôtelières ne sont pas concernés par ces dispositions.

L'assujettissement à la TVA

Les meublés de tourisme sont des activités exonérées de TVA : pas de facturation de TVA, pas de droit à récupération de la TVA payée. Les meublés de tourisme avec prestations de services peuvent être assujettis à la TVA. Pour être assujettie, l'activité doit comporter 3 ou 4 prestations parahôtelières dans une liste définie par le Code général des impôts : petit déjeuner, fourniture du linge, nettoyage régulier des locaux, réception de la clientèle.

Les chambres d'hôtes sont des activités assujetties à la TVA : facturation de TVA, droit à récupération de la TVA payée.

Ceci étant, certains statuts juridiques relèvent ou peuvent bénéficier de la franchise en base de TVA sous réserve que le chiffre d'affaires soit inférieur à 85 800 € (1^{ère} catégorie) ou 34 400 € (2^e catégorie). Sur les factures, dans le cas de la franchise en base, la mention « TVA non applicable, article 293 B du CGI » est obligatoire.

Les taux de TVA applicables en France Métropolitaine (hors Corse) :

- La nuitée avec petit déjeuner : 10%
- La table d'hôtes : 10% mais 20% sur les boissons alcoolisées
- La location de gîte : 10% ou exonéré
- La location de vélo, le cours de cuisine... : 20%

Si le meublé de tourisme est assujetti à la TVA, le taux de TVA applicable est de 10% sur le séjour (y compris linge ou ménage inclus dans le prix). Attention, les autres prestations peuvent être soumises au taux normal de 20%. Attention également aux offres composites.

La taxe foncière

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie dans la commune à partir de la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement de 50% pour prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation. Les taux appliqués sont votés par les collectivités territoriales : communes, intercommunalités et départements.

La taxe d'habitation et la cotisation foncière des entreprises

Un meublé de tourisme est normalement soumis à la Cotisation foncière des entreprises (CFE). Les chambres d'hôtes sont normalement soumises à la taxe d'habitation. Certains hébergements sont concernés par une double taxation.

Il est possible de demander un dégrèvement de CFE lorsque les chambres d'hôtes sont situées dans l'habitation personnelle du loueur et qu'il s'en réserve l'usage hors des périodes de location sauf délibération contraire des collectivités territoriales. Il est possible de demander un dégrèvement partiel si la CFE dépasse 3% de la valeur ajoutée (2% en 2021).

La taxe de séjour

La taxe de séjour est prélevée par le loueur pour le compte des collectivités territoriales lorsqu'elles l'ont instituée auprès de toute personne non domiciliée, ou ne possédant pas de résidence pour laquelle elle paie une taxe d'habitation sur la commune. Il existe deux modes de perception : la taxe de séjour à la nuitée ou la taxe de séjour forfaitaire.

Il y a quatre exemptions : les personnes mineures, les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune, les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire et les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un seuil fixé par le conseil municipal.

La taxe de séjour s'applique aux meublés de tourisme classés en fonction du nombre d'étoiles au même tarif que les hôtels de même catégorie. Elle s'applique aux chambres d'hôtes au même tarif que les hôtels une étoile sans dérogation possible. Depuis 2019, les plateformes de réservation doivent collecter la taxe de séjour et la reverser aux communes. Et la taxe de séjour est au pourcentage pour les meublés de tourisme non classés.

Les obligations fiscales

En chambres d'hôtes ou meublé avec prestations de services, la note est obligatoire à partir de 25 € ou sur demande du client. La facture est obligatoire entre professionnels. Une note ou une quittance est fortement recommandée en meublé de tourisme.

En régime micro, le loueur doit tenir un livre-journal des encaissements et un registre des achats. Au réel, il doit tenir une comptabilité et disposer d'un fichier des écritures comptables normalisé. Pour éviter la majoration de 25% du résultat imposable, les comptes des entreprises individuelles doivent être visés par un professionnel conventionné (disposition en extinction sous trois ans). A la TVA, les logiciels d'encaissement doivent être certifiés.

Les contrôles fiscaux

L'administration peut adresser différents types de courriers.

La demande de renseignements : il s'agit d'une demande d'information et pas vraiment d'un contrôle fiscal (même s'il peut s'agir d'une première étape). Le contribuable a 30 jours pour répondre, il n'y est pas obligé mais a probablement intérêt à fournir les informations ou pièces demandées.

La demande d'éclaircissements ou de justifications : il s'agit d'une demande sur un ou plusieurs points précis de la déclaration suite au repérage d'une anomalie. C'est la première étape d'un contrôle fiscal. Le contribuable a deux mois et peut demander un délai pour répondre, il y a intérêt, au risque sinon de faire l'objet d'une taxation d'office.

L'examen contradictoire de la situation fiscale personnelle : il s'agit d'une procédure de contrôle de l'ensemble des revenus mais également de la trésorerie et du train de vie des membres du foyer fiscal.

La vérification ou l'examen de comptabilité : il s'agit d'un contrôle des documents comptables sur place ou de façon dématérialisée.

La proposition de rectification : il s'agit du redressement proprement dit. Elle précise le montant des droits à payer, les intérêts de retard ainsi que les pénalités (40 % en cas de manquement délibéré, 80 % en cas de manœuvres frauduleuses). Souvent contradictoire, il est encore possible de formuler des observations dans les 30 jours, on peut demander un délai pour répondre.

Toute demande de l'administration fiscale doit alerter, même une simple demande de renseignements, aucune réponse ou absence de réponse n'étant prise à la légère par l'administration. Dès que l'enjeu est significatif ou que la question est délicate, il peut être prudent de se faire conseiller par un avocat ou un expert-comptable.