



# La fiscalité des hébergements touristiques

---

ÉDUCTOUR DU LUNDI 27 AVRIL 2026



# Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ?

## Définition juridique

---

- Des villas, appartements ou studios meublés,
- à l'usage exclusif de locataires,
- proposé en location à une clientèle de passage ,
- qui effectue un court séjour sans y élire domicile
- durée du séjour => - 90 jours consécutifs
- censé permettre au locataire de vivre de manière autonome (manger, dormir...)



+ 15 personnes  
= ERP

Gîte rural = meublé de tourisme

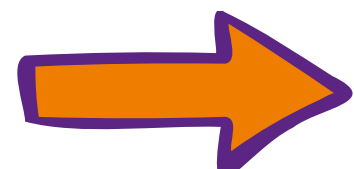
Insolite ≠ meublé de tourisme

# Démarches obligatoires

- Déclaration en mairie via le Cerfa N° 14004\*04
- Pas si résidence principale et loué - 120 jours / an

Loi Le Meur :

- déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national *Prévue pour mai 2026 mais décalé à fin 2026*



A priori pour tout le monde (ancien et nouveaux)

En attente du décret

Remplace la déclaration en mairie



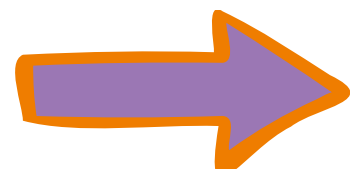
Amende administrative importante

# Qu'est ce qu'une chambre d'hôtes ?

## Définition juridique

---

- Une ou plusieurs chambres meublées **chez l'habitant** (max 5),
- pour accueillir des touristes à titre onéreux (max 15 personnes),
- pour une ou plusieurs nuitées,
- avec fourniture du petit-déjeuner + linge de maison



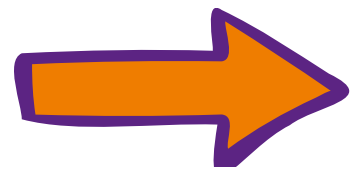
activité parahôtelière en principe commerciale sur les plans juridique, fiscal et social



Chambres chez l'habitant

# Démarches obligatoires

- Déclaration en mairie via le Cerfa N° 13566\*03



## Table d'hôtes

- Facultatif et complémentaire
- Limitée aux personnes hébergées en chambres d'hôtes
- 1 seul menu
- Repas pris à la table familiale
- Permis d'exploitation si alcool servi à table

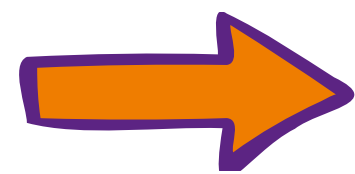


Sinon = restaurant

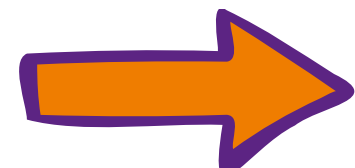
# Classement des meublés



- Démarche volontaire
- Précise la qualité et le confort des biens
- Tableau de classement
- Réalisé par des organismes accrédités ou agréés => liste



de 1 à 5 étoiles  
valable 5 ans (sauf changement de propriétaire)



## Avantages :

Fiscaux (voir p 23)

Taxe de séjour (montant fixe)



Classement ≠ label

# Chambre d'hôtes Référence



- N'existe pas de classement en étoile
- Démarche volontaire
- Si pas de souhait d'adhérer à un label
- Garantie une prestation structuré
- Mise en avant par les organismes institutionnels
- Valable 5 ans
- Réalisé par Creuse Tourisme - commission décisionnaire

# Déclaration de début d'activité

<https://procedures.inpi.fr/?/>

## Déclaration auprès du Guichet Unique des Entreprises (INPI)

INSEE : inscription au répertoire SIRENE



- Attribution d'un numéro SIREN
- Attribution d'un numéro SIRET
- Attribution d'un code APE

Inscription au Registre National des Entreprises

Si affiliation sociale : MSA ou URSSAF

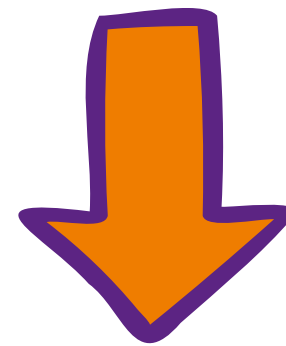
SIE (Services des Impôts des Entreprises) avec  
choix du régime à l'impôt et de la TVA



**Le numéro SIRET est obligatoire pour toutes activités de location de meublés de tourisme**

# Déclaration de début d'activité

**Guide pour aider à la déclaration au Guichet Unique des Entreprises**



<https://formalites.entreprises.gouv.fr/doc/Guide-loueur-meuble-non-professionnel-061223.pdf>

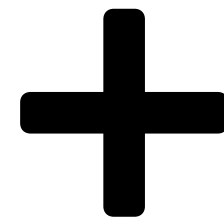


Pour les LMNP = Loueur de Meublé Non Professionnels

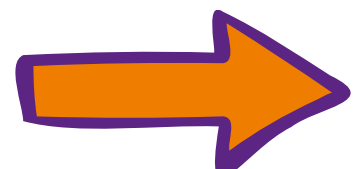
# LMNP - LMP - Quèsaco ?

LMP = Loueur de Meublé Professionnels

Recettes annuelles (loyers taxes comprises et charges comprises) tirées de l'activité  
par **l'ensemble des membres du foyer** > 23 000€ sur l'année civile



Ces recettes annuelles > au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal  
(salaires, pensions, autres BIC...)



Si une de ces conditions n'est pas remplie = LMNP  
Loueur de Meublé Non Professionnel

# Déclaration de début d'activité

## Déclaration auprès du Guichet Unique des Entreprises (INPI)

INSEE : inscription au répertoire SIRENE

- Attribution d'un numéro SIREN
- Attribution d'un numéro SIRET
- Attribution d'un code APE

Inscription au Registre National des Entreprises

Si affiliation sociale : MSA ou URSSAF

SIE (Services des Impôts des Entreprises) avec  
choix du régime à l'impôt et de la TVA

**Inscription au Registre du commerce et des  
sociétés**

# Les différentes formes juridiques



|    |                         |  |
|----|-------------------------|--|
| 1  | Entreprise Individuelle | La grande majorité   |
| 2  | SCI                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Détention du patrimoine immobilier par la société</li><li>• Si location meublée : application du régime de l'Impôt sur les sociétés (IS) (peut permettre une imposition moins élevée)</li><li>• Transmission à titre gratuit du patrimoine + réduction possible des droits de succession</li><li>• Pas pour Chambre d'hôtes car activité commerciale</li></ul> |
| 03 | SARL                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Détention ou non du patrimoine immobilier</li><li>• Si immobilier non possédé = SCI en parallèle ou bail avec personne physique</li><li>• Régime de l'Impôt sur les sociétés</li></ul>   |
| 04 | SAS                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le plus souvent sans détention du patrimoine immobilier</li><li>• détenu par SCI ou personne physique</li><li>• Régime de l'Impôt sur les sociétés</li></ul>   |
| 05 | SARL / SAS              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Utile pour gérer une activité réalisée par plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux différents / organiser la transmission du patrimoine</li><li>• <b>pas forcément judiciaire</b> pour des activités modestes</li></ul>   |



les autres formes liés aux activités agricoles (GAEC, EARL, SCEA...)



# Les aspects fiscaux

---



# Les aspects fiscaux

## 2 régimes distincts selon le statut

Impôt sur le  
revenu (IR)



The diagram consists of an orange circle at the top containing the text 'Impôt sur le revenu (IR)'. A vertical grey arrow points downwards from the bottom of this circle to the text 'les personnes physiques = Entreprises Individuelles'.

les personnes physiques  
=  
Entreprises Individuelles

Impôt sur les  
sociétés (IS)



The diagram consists of an orange circle at the top containing the text 'Impôt sur les sociétés (IS)'. A vertical grey arrow points downwards from the bottom of this circle to the text 'les personnes morales = SCI, SARL, SAS...'.

les personnes morales  
=  
SCI, SARL, SAS...

# Les aspects fiscaux

## **BIC : Bénéfices industriels et commerciaux**

- prestations de services (locations de logements meublés, locations de chambres d'hôtes, activités de restauration, locations d'emplacement de campings)
- achat-revente (panier pique-nique...)
- location de biens meubles (location vélo...)

## **BNC : Bénéfices non commerciaux**

- Massage
- Yoga
- Ateliers...

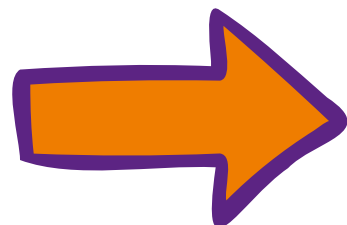
# Les différents régimes d'imposition des BIC

## RÉGIME DES MICRO-ENTREPRISES

CA < 188 700 € (achat-revente, restauration, hôtellerie)

ou < 77 700 € (meublés classés, chambres d'hôtes)

ou < 15 000 € (meublés de tourisme non-classés)



Si dépassement des plafonds  
= passage au régime Réel simplifié

# Détermination des bénéfices imposables en micro-bic

L'Administration détermine le bénéfice imposable par application d'un abattement fiscal de :

- **71 %** pour les recettes provenant d'activités d'achat-revente, de **restauration et hôtellerie**
- **50 %** pour les recettes des autres activités commerciales (notamment autres locations meublées hors tourisme, **meublés de tourisme classés, chambres d'hôtes**)
  - **30 %** pour les recettes des **meublés de tourisme non classés**

## Obligations déclaratives et comptables :

- **Mettre le montant total de leur CA et recettes sur leur déclaration**
- **Tenir un registre par année avec le détail des achats**
- **Tenir un livre-journal détaillant des recettes**
- **Conserver les pièces justificatives des achats, ventes et prestations**

**Pas de bilan comptable et de compte de résultat**

# Déclaration de revenus

REVENUS 

- Traitements, salaires 
- Pensions, retraites, rentes, rentes viagères à titre onéreux 
- Gains d'actionariat salarié, salaires 
- Salaires et pensions exonérés retenus pour le calcul du taux effectif 
- Revenus de capitaux mobiliers 
- Gains de cession de valeurs mobilières, droits sociaux, gains assimilés, plus-values et gains divers 
- Micro foncier : recettes brutes n'excédant pas 15 000 euros *Location non meublée* 
- Revenus fonciers *Location non meublée* 
- Revenus exceptionnels ou différés 
-  Micro-entrepreneur (*auto-entrepreneur*) ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu 
- Revenus agricoles 
-  Revenus industriels et commerciaux professionnels 
- Revenus industriels et commerciaux non professionnels *Autres que les locations meublées non professionnelles* 
-  Revenus des locations meublées non professionnelles 
- Revenus non commerciaux professionnels 
- Revenus non commerciaux non professionnels 

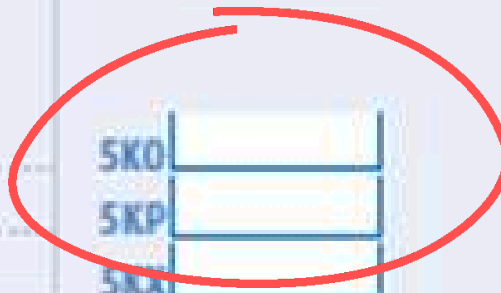
## REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES

Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux (à l'exception de ceux qui sont soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale).  
Ne les reportez pas page 6.

|   | DÉCLARANT 1          |                                 | DÉCLARANT 2          |                                 | PERSONNE À CHARGE    |                                 |
|---|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Durée de l'exercice : nombre de mois si inférieur à 12<br><i>Sauf locations meublées saisonnières</i> | SCD                  | <input type="text"/>            | SDD                  | <input type="text"/>            | SFD                  | <input type="text"/>            |
| Cession ou cessation d'activité en 2019   | SCF                  | <input type="checkbox"/> COCHEZ | SDI                  | <input type="checkbox"/> COCHEZ | SCM                  | <input type="checkbox"/> COCHEZ |
| <b>Régime micro BIC</b><br><i>Recettes brutes sans déduire aucun abattement</i>                       |                      |                                 |                      |                                 |                      |                                 |
| Locations meublées <i>cas général</i>   | SND                  | <input type="text"/>            | SDD                  | <input type="text"/>            | SPD                  | <input type="text"/>            |
| Locations de chambres d'hôtes<br>et meublés de tourisme classés                                       | SNG                  | <input type="text"/>            | SOG                  | <input type="text"/>            | SPG                  | <input type="text"/>            |
| Locations soumises aux contributions sociales par<br>les organismes de sécurité sociale :             |                      |                                 |                      |                                 |                      |                                 |
| - locations meublées <i>cas général</i>   | SNW                  | <input type="text"/>            | SOW                  | <input type="text"/>            | SPW                  | <input type="text"/>            |
| - chambres d'hôtes et meublés de tourisme   | SNJ                  | <input type="text"/>            | SOJ                  | <input type="text"/>            | SPJ                  | <input type="text"/>            |
| <b>Régime du bénéfice réel</b>  |                      |                                 |                      |                                 |                      |                                 |
| Revenus imposables <i>cas général</i>   | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            |
| Revenus de source étrangère avec<br>crédit d'impôt égal à l'impôt français                            | SEY                  | SEZ                             | SFY                  | SFZ                             | SGY                  | SGZ                             |
| Revenus soumis aux contributions sociales<br>par les organismes de sécurité sociale                   | SNM                  | SNK                             | SOM                  | SOK                             | SPM                  | SPK                             |
| Déficits  | SNY                  | SNZ                             | SOY                  | SOZ                             | SPY                  | SPZ                             |
| Déficits des années antérieures non encore déduits  | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            |
|   | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            | <input type="text"/> | <input type="text"/>            |
| Adresse de la location  | <input type="text"/> |                                 |                      |                                 |                      |                                 |

**REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS** Y compris locations meublées professionnelles

|   | DÉCLARANT 1 |                                 | DÉCLARANT 2 |                                 | PERSONNE À CHARGE |                                 |
|---|-------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Durée de l'exercice: nombre de mois si inférieur à 12.....  | SDB         | <input type="text"/>            | SEB         | <input type="text"/>            | SFB               | <input type="text"/>            |
| Cession ou cessation d'activité en 2019.....  | SBF         | <input type="checkbox"/> COCHER | SBI         | <input type="checkbox"/> COCHER | SBH               | <input type="checkbox"/> COCHER |
| <b>Régime micro BIC</b>   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Revenus nets exonérés régimes zones<br>article 1417, II, b du code général des impôts.....                              | SKN         | <input type="text"/>            | SLN         | <input type="text"/>            | SMN               | <input type="text"/>            |
| Revenus imposables:   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Chiffre d'affaires brut sans déduire aucun abattement   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| - ventes de marchandises et assimilées.....   | SKO         | <input type="text"/>            | SLO         | <input type="text"/>            | SMO               | <input type="text"/>            |
| - prestations de services et locations meublées.....  | SKP         | <input type="text"/>            | SLP         | <input type="text"/>            | SMP               | <input type="text"/>            |
| Plus-values nettes à court terme.....   | SKA         | <input type="text"/>            | SLX         | <input type="text"/>            | SMX               | <input type="text"/>            |
| Moins-values nettes à court terme.....  | SKJ         | <input type="text"/>            | SLJ         | <input type="text"/>            | SMJ               | <input type="text"/>            |
| Plus-values nettes à long terme.....  | SKQ         | <input type="text"/>            | SLQ         | <input type="text"/>            | SMQ               | <input type="text"/>            |
| Moins-values nettes à long terme.....   | SKR         | <input type="text"/>            | SLR         | <input type="text"/>            | SMR               | <input type="text"/>            |
| <b>Régime du bénéfice réel</b>  |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Revenus exonérés régimes zones<br>article 1417, II, b du code général des impôts.....                                   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Revenus imposables cas général.....   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| - dont plus-values à court terme; subventions d'équipement,<br>indemnités d'assurance pour perte d'élément d'actif..... |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| - dont moins-values à court terme.....  |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Revenus de source étrangère avec<br>crédit d'impôt égal à l'impôt français.....   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Revenus nets de la cession ou concession<br>de brevets et assimilés taxables à 10%.....                                 |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Déficits.....   |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |
| Plus-values nettes à long terme.....  |             |                                 |             |                                 |                   |                                 |



# Le calcul en Micro-BIC

Le revenu imposable est égal aux recettes réalisées diminuées de l'abattement forfaitaire de 50 % (classé) ou 30 % (non classé)

il est ensuite fait application des tranches d'imposition avec les taux suivants :

- 0 %, 11 %, 30 %, 41 % et 45 %

| <b>Barème progressif de l'impôt sur le revenu<br/>(revenus 2025)</b>                        |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Tranches de revenus applicables en 2025<br/>(fractions de revenu imposable par part)</b> | <b>Taux imposition 2025</b> |
| <i>Jusqu'à 11497 €</i>  | 0%                          |
| <i>De 11498 à 29315 €</i>   | 11%                         |
| <i>De 29316 à 83823 €</i>   | 30%                         |
| <i>De 82824 à 180294 €</i>  | 41%                         |
| <i>Plus de 180295 €</i>   | 45%                         |

# Régime réel simplifié

- Obligatoire si dépassement des plafonds du Micro-BIC  
Attention pour les meublés non classés
- Par option pour 1 an même si plafond pas dépassé
- Choix à faire lors de la déclaration de début d'activité ou si en cours d'activité, auprès du Services des Impôts en mai N-1

## Obligation :

- Tenue d'une comptabilité complète permettant de déterminer :
  - un résultat réel bénéficiaire ou déficitaire
  - avec prise en compte des produits et des charges (frais généraux, frais financiers, amortissements des biens...)
- Production d'un compte de résultat et d'un bilan
- Possibilité de constater des déficits imputables sur les autres revenus du foyer fiscal (sauf loueurs de meublés non professionnels)

# En résumé

|           | <b>Meublé de tourisme classé</b>  | <b>Meublé de tourisme non classé</b>  |
|-----------|---|---|
| Micro-BIC | Abattement de 50% si les revenus de l'activité sont inférieurs à 77 700€/an         | Abattement de 30% si les revenus sont inférieurs à 15 000€/an                       |
| Réel      | Revenus - Charges = Bénéfice imposable<br>En fonction du taux marginal d'imposition | Revenus - Charges = Bénéfice imposable<br>En fonction du taux marginal d'imposition |

**Si les plafonds du Micro-bic sont dépassés => passage obligatoire au réel**



# La TVA

---



# La TVA

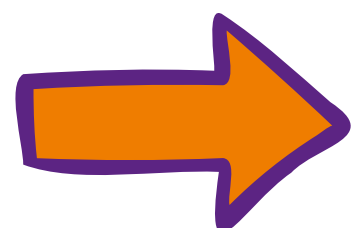
Les prestataires assujettis et redevables à la TVA :

- \* facturent la TVA sur leurs prestations
- \* et déduisent la TVA sur leurs achats et investissements.

Les prestataires exonérés ou dispensés de TVA :

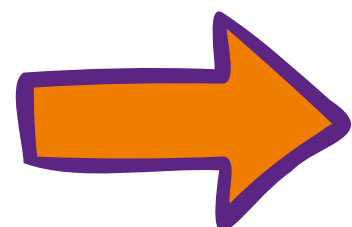
- \* ne facturent pas de TVA
- \* et ne peuvent pas déduire la TVA sur leurs achats et investissements

**10% pour chambres d'hôtes et meublés avec prestations parahôtelières**  
**10% pour PDJ, tables d'hôtes**  
**20% pour boissons alcoolisées**



En principe : Meublés de tourisme exonéré de TVA mais possible si vous assurez au moins 3 des 4 prestations suivantes :

petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison (même en location) et accueil de la clientèle



Franchise de base de la TVA de 85 000€ pour meublés et chambres d'hôtes



Montant pouvant évoluer



# Les Impôts locaux

---



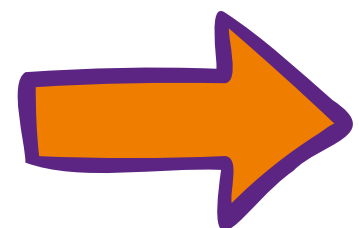
# Les Impôts locaux

## La Contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle)

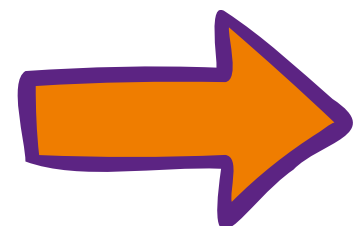
- \* toute personne physique ou morale exerçant à titre habituel une activité professionnelle non salariée avec notamment des BIC soit les LMNP / LMP
- \* si résidence principale => exonération

2 composantes :

- la cotisation foncière des entreprises (CFE)
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)



La CFE est calculée sur la valeur locative du bien immobilier passible des taxes foncières



La CVAE est calculée sur la valeur ajoutée pour les entreprises ayant un chiffre d'affaires supérieur à 500 000 €

# La CFE

- Pas pour les résidences principales
- Montant voté par les communes ou communauté de communes (30%)
- Base de calcul sur la valeur locative cadastrale
- Cotisation minimale
- Pas due l'année de la création (jusqu'au 31 décembre)
- Exonération si CA annuel < 5 000€
- Déductible des charges au Réel

Possibilité d'exonération pour les ZFRR (zone France ruralités revitalisation) si délibération de la com com pour les 5 premières années d'activité

# La Taxe d'habitation sur les RS

- due par les loueurs de meublés exonérés de la CFE
- Montant voté par les communes ou communauté de communes (11,47%)
- Possibilité d'être exonéré si gestion par mandataire

Chambres d'hôtes : paiement de CFE + taxe d'habitation

# La Taxe de séjour

[LIEN VERS LA PLATEFORME](#)

**Taxe de séjour 2026**

Résumé des tarifs concernant la taxe de séjour au 1er janvier 2026 :

◆ **Tarifification** ◆

| Catégories d'hébergements  | Tarif à collecter en 2025 |
|--|---------------------------|
| Palaces  | 1,21€                     |
| Hôtels de tourisme 5*, résidences de tourisme 5*, meublés de tourisme 5*   | 1,10€                     |
| Hôtels de tourisme 4*, résidences de tourisme 4*, meublés de tourisme 4*   | 1,10€                     |
| Hôtels de tourisme 3*, résidences de tourisme 3*, meublés de tourisme 3*   | 0,90€                     |
| Hôtels de tourisme 2*, résidences de tourisme 2*, meublés de tourisme 2*, villages vacances 4* et 5*   | 0,70€                     |
| Hôtels de tourisme 1*, résidences de tourisme 1*, meublés de tourisme 1*, villages vacances 1*, 2* et 3*, chambres d'hôtes et auberges collectives                           | 0,50€                     |
| Terrains de campings et terrains de caravanage classés 3*, 4* & 5*, emplacement dans les aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h | 0,40€                     |
| Terrains de campings et terrains de caravanage classés 1* & 2* et non classés, ports de plaisance  | 0,22                      |
| Tout hébergement en attente de classement ou sans classement   | 5%                        |

◆ **Périodes de collecte et reversement** ◆

Du 1er janvier au 30 juin -> reversement avant le 15 juillet  
Du 1er juillet au 30 septembre -> reversement avant le 15 octobre  
Du 1er octobre au 31 décembre -> reversement avant le 15 janvier

# Paiement des redevances SACEM et SPRE

## **SACEM**

- toute mise à disposition d'un logement meublé saisonnier comprenant tous moyens de diffusion (radio, TV ...) d'œuvres musicales protégées par des droits d'auteurs est soumise au paiement de la redevance SACEM
  - Enceinte connectée - non considérée pour la SACEM

## **SPRE (Société pour la rémunération équitable)**

- en plus de la SACEM : 110,09 €

La SPRE perçoit pour les artistes-interprètes et les producteurs phonographiques alors que la SACEM perçoit notamment pour les auteurs et compositeurs. ( Bénéficiaires différents)



# Les contributions et cotisations sociales


---



# Les contributions sociales

En cas de non-paiement de cotisations sociales (ni MSA, ni URSSAF) les loueurs sont redevables auprès de l'administration fiscale des contributions sociales suivantes :

- la CSG (contribution sociale généralisée) au taux de 10,6 %
- la CRDS (contribution au remboursement de la dette sociale) au taux de 0,5 %
- le prélèvement pour solidarité de 7,5%

Le taux global de ces contributions sociales est de 18,6 % appliqué sur le revenu fiscal soumis à l'IR depuis 2026 (après abattement)  **Augmentation avec loi de finances 2026**

- Pour les LMNP avec CA < 23 000€
- Pour les CH dont résultat fiscal < 6 247€ ( 13% du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale)



# Les cotisations sociales - URSSAF

- Pour les LMNP avec CA > 23 000€
- Pour les CH dont résultat fiscal > 6 247€ ( 13% du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale)
- LMP

# Les cotisations sociales - URSSAF

Si pas Auto-entrepreneur et au Réel BIC

- Cotisation forfaitaire les 2 premières années d'activité 3456€/an (2025)  
=> Montants ensuite régularisés (en + ou en -) selon le revenu fiscal effectif une fois connu
- ensuite cotisation suivant les revenus (simulateur)
- Si résultat à 0 => environ 1200€ de cotisations sociales minimum

# Les cotisations sociales - URSSAF

Auto-entrepreneur et au micro-BIC

soit : Meublés classé > 23 000€ et < 77 700€ & Chambres d'Hôtes < 77 700€

- calcul simplifié et forfaitaire des cotisations sociales
- relèvent de plein droit du régime du micro-social
- pourcentage du chiffre d'affaires (en 2025)
  - soit **21,2 %** pour les autres prestations de service commerciales (meublés non classés affiliés à l'URSSAF et chambres et tables d'hôtes)
  - soit **6 %** pour les loueurs de meublés de tourisme classés ayant un montant de loyers par an > 23 000 €

Permet : d'éviter le paiement des cotisations forfaitaires les 2 premières années et ensuite payer des cotisations proportionnelles sans application des cotisations minimales

# Les cotisations sociales - Loueurs de meublés de tourisme

**Cotisations URSSAF Economie collaborative => affiliation auprès du régime général des salariés**

Documentation générale :

<https://www.urssaf.fr/accueil/services/economie-collaborative.html>

Formulaire d'affiliation :

<https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/>

Simulateur :

<https://www.urssaf.fr/accueil/outils-documentation/simulateurs/cotisations-economie-collaborati.html>

# Les cotisations sociales - Pour les chambres d'hôtes

Pour CH avec CA > 12 494€

soit selon le dispositif de droit commun :

- donnant lieu à 40-45 % de cotisations sociales sur le résultat fiscal (personnes au réel BIC)

\* soit selon le dispositif des auto-entrepreneurs :

- avec 12,3% de cotisations sociales directement calculées sur le CA (personnes au micro-BIC)



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

---





# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## Obligation d'information préalable des consommateurs

- Remise d'un état descriptif ( attention aux informations communiquées (si discordance = pratique commerciale trompeuse)
- Affichage du classement : Intérieur obligatoire, extérieur facultatif
- Mention « annonce professionnelle » ou « annonce de particulier » dans les offres de location des meublés de tourisme



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## **Le Contrat de location (écrit)**

- avec prix les noms et adresses du bailleur et du preneur,
- l'adresse du local donné en location,
- la durée de la location avec l'indication du jour et de l'heure de début et de fin de la mise à disposition du logement meublé,
- les conditions d'utilisation des lieux,
- le montant du loyer et des charges locatives (chauffages, taxes...),
- le montant total de la réservation et les conditions d'une annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- les conditions d'assurance par le locataire.
- Conditions d'occupation du logement (nombre de pax)



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## Différence Arrhes et acompte

- Arrhes = liberté de se désister
- Acompte = engagement ferme

### ◆ Les arrhes

C'est une somme versée pour "réserver", mais chacun peut encore changer d'avis.

- le locataire annule → il perd les arrhes
- Si le propriétaire annule → il doit rendre le double.



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## ◆ L'acompte = Engagement définitif

- Si le locataire annule → Il peut devoir payer la totalité du séjour.
- Si le propriétaire annule → il peut être obligé d'indemniser (remboursement + dommages).

Si le contrat ne précise rien, en droit français on considère généralement que c'est des arrhes (donc plus souple).

Importance des conditions générales de ventes et donc d'annulation



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## **Etablissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie**

- Fortement recommandé - rempli et signé des 2 parties
- pour constater l'état des différents biens lors du début de la location, puis leur éventuelle dégradation à la fin de l'occupation par chaque locataire.
- Sur la base de ces documents, paiement des réparations ou du remplacement des biens détruits ou endommagés

## **Versement d'un dépôt de garantie (Attention pas caution)**

- afin de couvrir les dégâts éventuels qui pourraient être constatés à la fin de la location.



# **Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme**

- **Possibilité de refuser les animaux domestiques (depuis 2012)**
- **inclure une clause dans le contrat**



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

A terme, l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme (sauf résidences principales) devra faire établir un DPE alors que les locations saisonnières en étaient dispensées

Les dispositions entreront en vigueur pour l'ensemble des locations le 01/01/2034

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## Constat de risque d'exposition au plomb

Depuis le 12 août 2008, les propriétaires de logements loués et construits avant le 1er janvier 1949 doivent faire établir un constat de risque d'exposition au plomb

Les loueurs de meublés de tourisme ne sont pas dispensés de cette obligation



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## Etat des risques naturels et technologiques

Depuis le 1/6/2006, les propriétaires bailleurs de logements doivent faire établir :

- un état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité

Ce document peut être établi gratuitement par le loueur à partir du site internet ci-dessous, sans intervention d'un diagnostiqueur :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions



# Règlementation spécifique pour les meublés de tourisme

## **Remise de documents de diagnostics techniques**

En vertu de son obligation d'information, le bailleur de locations saisonnières doit désormais annexer au contrat de location :

- un dossier de diagnostic technique qui comprend :
  - \* un diagnostic de performance énergétique
  - \* un constat de risque d'exposition au plomb
  - \* un état des risques naturels et technologiques



# Règlementation spécifique pour les chambres d'hôtes





# Règlementation spécifique pour les chambres d'hôtes

- Les CH (avec ou sans tables d'hôtes) doivent être déclarées à la DDPP du fait du service de repas (y compris pour les petits déjeuners)
- Formulaire Cerfa 13984 (idem pour meublé qui offrent gâteaux fait maison, pâtés...)
- Les tables d'hôtes servant des **boissons alcoolisées** doivent être titulaires d'une licence restaurant (déclaration mairie Formulaire Cerfa 11542\*05)

Les prestataires concernés doivent suivre une formation d'un jour :

- afin d'être titulaires du permis d'exploitation
- pour ensuite faire le dépôt de la licence de boissons



# Règlementation spécifique pour les chambres d'hôtes

## Obligation d'affichage des prix et information des consommateurs

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
- l'information selon laquelle un petit-déjeuner est servi
  - Tous les autres services payants

(idem au lieu de réception et dans chaque chambre)



# Règlementation spécifique pour les chambres d'hôtes

## Obligation de facturation et de remise d'une note

remise d'une note datée aux clients avec :

la raison sociale et l'adresse de l'établissement, le nom du client, la date et le lieu d'exécution de la ou des prestations avec le décompte détaillé, en quantité et prix de chaque prestation fournie ainsi que le total des sommes dues par le client.

La note doit être établie en double exemplaire :

L'original de la note doit être remis au client au moment du paiement et le double doit être conservé pendant deux ans par l'exploitant



# Obligations pour tous

---





# Obligations pour tous

## Obligation de remplir une fiche de police pour les étrangers

Les loueurs de chambres d'hôtes et de meublés de tourisme sont tenus de faire remplir et signer par tout client étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police. A conserver 6 mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie

### Les données personnelles ainsi collectées sont notamment :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

MODELE



# Obligations pour tous

## Règles concernant les piscines : sécurité et règles sanitaires

- obligation de déclaration en mairie (si plus de 10m<sup>2</sup>) pas besoin si installation moins de 3 mois.
- Piscine doit être pourvu d'un dispositif de sécurité contre les noyades :
  - Barrières de protection
  - couvertures
  - Abris
  - Alarme
- les règles sanitaires relatives à la qualité de l'eau



# Obligations pour tous

Les piscines qui ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, doivent faire l'objet d'un contrôle sanitaire conformément à la réglementation prévue par le code de la santé publique.

Les résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés dans l'établissement de manière visible pour les usagers

Déclaration auprès de l'ARS



# Obligations pour tous

## **Règles de sécurité contre l'incendie**

Pour les ERP donc + 15 personnes

=> commission communale de sécurité et d'accessibilité vérifie la conformité des aménagements au règles de sécurité avec une visite tous les 5 ans

=> maire doit délivrer un arrêté d'ouverture de l'établissement

## **Accessibilité des personnes handicapées**

Obligatoire pour construction nouvelle



# Obligations pour tous

## Obligation de médiateur

Obligation de permettre aux clients d'accéder gratuitement à un médiateur en cas de litige, conformément au Code de la consommation.

Concrètement, vous devez :

- adhérer à un dispositif de médiation (un médiateur agréé)
- informer clairement les clients de son existence

L'info doit apparaître :

- sur le contrat ou conditions générales
- sur votre site internet
- éventuellement dans le livret d'accueil

Précisez le nom du médiateur et ses coordonnées (site web, adresse)



**Merci de votre  
attention**

---



*Merci*