

Présentation de la Fiscalité et de la réglementation auprès des Gîtes, Meublés et Chambres d'Hôtes



www.ardennes.com



- Définitions ;
- La réglementation;
- Les règles commerciales;
- Statuts et taxes;
- Assurances;
- Où retrouver toutes les informations ?



www.ardennes.com



Définitions



www.ardennes.com



▶ **Les meublés de tourisme :**

« Selon l'article D 324-1, les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».



www.ardennes.com



▶ Les chambres d'hôtes :

La définition de l'activité de chambres d'hôtes et des conditions de son exercice est fixée par le Code du Tourisme :

- ▶ l'article L.324-3 précise que « 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 » ;
- ▶ Cette activité consiste en la « fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant » (article D.324-13).



La réglementation



www.ardennes.com



Les personnes qui exploitent des chambres d'hôtes et les loueurs de meublés de tourisme, que ces derniers soient classés ou non, doivent déclarer leur activité en Mairie.

- Pour les chambres d'hôtes : Déclaration cerfa n°13566*02
- Pour les gîtes et Meublés : Déclaration cerfa n°14004*02

Ces formulaires sont à adresser à la Mairie de la commune où se situe l'hébergement et font l'objet d'un accusé de réception par les services municipaux.

Le non respect de cette obligation est sanctionné par une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.



Depuis le 1^{er} janvier 2013, les loueurs de meublés **NON Professionnels** doivent déclarer leur activité auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce.

➤ Déclaration Cerfa n°11921*03

Greffe du Tribunal de Commerce de Sedan
1 rue de la Comédie
BP 40037
08202 SEDAN Cedex



www.ardennes.com



Les loueurs de meublés professionnels doivent se déclarer auprès du CFE de leur Chambre de Commerce et d'Industrie (ou Chambre d'Agriculture, en cas d'activité juridiquement agricole.



www.ardennes.com



L'immatriculation des loueurs de chambres d'hôtes doit tenir compte d'une part, du statut de l'exploitant et, d'autre part de la nature habituelle ou non de l'activité.

Si l'activité est exercée de façon accessoire, en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS ou d'une activité salariée, l'immatriculation n'est pas nécessaire.

Si l'activité est exercée de manière habituelle, deux cas peuvent se présenter :

- soit l'exploitant exerce l'activité de façon habituelle avec recherche de profits et en fait profession, auquel cas il doit être inscrit au registre du commerce et s'immatriculer auprès du CFE de la chambre de commerce, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime du micro-entrepreneur) Une structure de plus de 2 chambres et/ou mettant en place des moyens de promotion à large diffusion pourra être considérée comme une activité habituelle avec recherche de profit ; Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.
- soit il exerce cette activité dans son exploitation en complément d'une activité agricole. Il doit alors s'immatriculer auprès du CFE et de la chambre d'agriculture.

Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.



www.ardennes.com



Réglementation relative aux débits de boissons

Pour pouvoir offrir des boissons au petit déjeuner (Boissons sans alcool : eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, des traces d'alcool supérieures à 1 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat, etc.), l'exploitant de chambres d'hôtes n'a pas besoin de licence (article 25 de la loi du 22 juillet 2009).

Pour pouvoir proposer des boissons alcoolisées, l'exploitant doit être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons. Dans ce cas, l'exploitant doit également suivre une formation obligatoire. Celle-ci est généralement dispensée par la CCI.



La réglementation des piscines et jacuzzis

Selon les dispositions de l'article D.1332-1 du Code de la Santé Publique (CSP), une piscine est « un établissement ou une partie d'établissement qui comporte un ou plusieurs bassins artificiels utilisés pour les activités de bain ou de natation ».

Les spa sont donc considérés comme des piscines et les piscines privées à usage collectif sont concernées par la réglementation.

Une piscine ou un jacuzzi doivent être déclarés en mairie du lieu d'implantation au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture.

Cette déclaration est adressée en trois exemplaires. Le maire délivre un récépissé de réception ; il transmet, dans le délai d'une semaine après réception, deux exemplaires au préfet.

Elle doit être accompagnée d'un dossier justificatif portant sur le respect des normes de sécurité et d'hygiène.



Les règles commerciales



www.ardennes.com



Le contrat de location

Un contrat de location en 2 exemplaires doit être signé : un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Le contrat de location doit obligatoirement mentionner :

- Les informations concernant les parties :
- l'adresse du logement,
- le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas - géré directement par le propriétaire),
- le nom du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée de la location.

Les informations concernant le logement :

- la catégorie de classement (si le meublé est classé),
- la superficie habitable,
- la description de l'agencement intérieur,
- un inventaire du mobilier,

Important : En cas de litige, un contrat papier peut vous être demandé.

À noter :

- Lorsque vous adhérez à un label, un contrat type vous est généralement fourni.
- Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

Vous pouvez louer votre meublé :

- par l'intermédiaire d'une agence immobilière
- par l'intermédiaire d'un site de réservation en ligne,
- de particulier à particulier.



www.ardennes.com



CONTRAT DE LOCATION SAISONNIÈRE MEUBLÉE

Entre les soussignés :

M :

Adresse :

Téléphone :

Loueur/Propriétaire

M :

Adresse :

Téléphone :

Locataire/Preneur

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loger au preneur qui accepte les locaux meublés dont la désignation suit :

I. Adresse de la location — Description

Adresse :

Description : Voir état descriptif en annexe.

II. Nombre d'occupants

Adultes : Enfants mineurs :

Ce nombre d'occupant ne pourra pas être dépassé. Tout occupant supplémentaire impliquerait le règlement d'un supplément de 200 euros pour un studio ou un deux pièces et de 400 euros pour un trois pièces et plus.

III. Animaux

Animaux domestiques autorisés : Oui / Non Autorisation à titre exceptionnel : Oui / Non (un seul animal autorisé, faute d'autorisation exceptionnelle le loueur peut demander le règlement d'un supplément de 15 euros pour l'animal, payable à l'arrivée dans les lieux.)

IV. Période de location

Du: à heure(s) Au: à heure(s)

Si le locataire n'a pas pris possession des lieux 24 heures après la date d'arrivée convenue, le loueur se réserve le droit de re-louer la propriété sans indemnités et tout dépôt de garantie lui serait acquis.

S'il ne trouve pas d'autre locataire et si le dépôt de garantie ne couvre qu'une partie du montant de la location, le loueur peut demander le solde du montant de location prévu par le présent contrat.

À la fin de la période de location, si le locataire ne libère pas les lieux, le loueur l'expulsera par un « ordre d'expulsion » écrit exécutable sous 48 heures.



V. Prix

Le prix est de euros. Ceci inclus les charges de chauffage, taxe de séjour, électricité et eau dans la limite de m³.

Modalité de règlement:

- À la réservation :

Un montant de euros est demandé au moment de la réservation. Ce montant est versé à titre d'arrhes.

- À l'arrivée du locataire:

Le montant de euros est payable par travellers chèque en euros ou par chèque certifié.

VI. Dépôt de garantie

À l'arrivée, le locataire s'acquittera d'un dépôt de garantie de euros. (si le locataire est étranger le règlement pourra être effectué en travellers chèque en euro). Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai de à compter de la restitution des clés, déduction faite des objets manquants à l'inventaire ou endommagés.

En cas de perte des clés, un montant de 50 euros sera déduit à titre de dédommagement sur le dépôt de garantie.

VII. Inventaire — État des lieux

Un état des lieux contradictoire et un inventaire seront établis à l'entrée du locataire et feront l'objet d'un pointage en fin de location.

30

VIII. Conditions générales du contrat

La location n'inclus pas les draps, le linge de toilette et le linge de maison. L'usage de draps est obligatoire sur les lits. La location est meublée, la cuisine équipée et inclus lits équipés comme suit matelas, sommier, couvertures, oreillers et traversins. Aucun service de cuisine ou de ménage n'est inclus.

Le locataire s'engage à faire connaître au loueur tout dommage causé à la location dans les 24 heures. Les objets doivent rester en place dans leurs pièces respectives. Tout dommage ou objet manquant occasionnera une déduction sur le montant du dépôt de garantie.

La location est à l'usage exclusif du locataire et de sa famille. Le locataire est tenu de respecter les règles de vie en usage dans le pays, notamment à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les locaux doivent être tenus propres par le locataire. Les éléments du mobilier doivent être tenus en l'état, les plantes et le jardin, s'il est privatif, arrosé et entretenu en l'état.



- ▶ Le locataire doit s'assurer de la bonne ventilation des locaux pour éviter toute concentration d'humidité et de condensation. Il est interdit de jeter dans les sanitaires tout objet susceptible de boucher ou d'encombrer les canalisations.
- ▶
- ▶ Tout dégât occasionné par une faute ou une négligence du locataire lui sera directement facturé.
- ▶ Si la location est située dans une copropriété, le locataire est tenu d'en respecter les règles et les usages. Il est responsable de tout dommage causé par lui, sa famille ou ses invités aux locaux de la copropriété.
- ▶
- ▶ En cas de désagréments indépendant de la volonté du propriétaire (grève de service public ou privé, coupures de gaz ou d'électricité...), le locataire ne pourra pas considérer le loueur comme responsable.

▶ **IX. Assurance**

- ▶ Le locataire est responsable de tout dommage sur la location occasionné par sa négligence. Il est responsable de tout vol ou perte occasionné par lui, sa famille ou ses invités. Il engage sa responsabilité civile en cas de : vol, cambriolage, accidents envers des tiers. À ce titre, il doit fournir les preuves de son assurance responsabilité civile au loueur à son arrivée.

▶ **X. Juridiction — Compétence**

- ▶ En cas de plainte ou de litige, le tribunal de sera désigné compétent.
- ▶ Modalités et clauses particulières :
- ▶
- ▶
- ▶

▶ Fait à en exemplaires, le

▶ Le loueur

Le locataire

▶ *Attention : les conditions générales de location figurant généralement au dos des contrats doivent être respectées par les deux parties, sans quoi le contrat devient nul.*



Etat descriptif de la location

Vous devez transmettre avec le contrat un état descriptif de la location. L'état descriptif est une description détaillée du logement et de ses équipements. La location que vous louez doit correspondre à l'état descriptif que vous avez envoyé.

En fin de séjour, si aucun état des lieux n'a été effectué à l'entrée dans les lieux, il appartient au loueur d'apporter la preuve de la quantité, de la nature et du bon état des objets confiés.



www.ardennes.com



Caution :

- Son montant n'est pas réglementé et les modalités de son versement relèvent des mêmes caractéristiques que celles mentionnées ci-avant ;
- Le montant ne doit pas excéder le montant du séjour ;
- Le contrat doit préciser le délai de remboursement de la caution ;
- Le loueur a le droit d'encaisser le chèque qui lui a été remis à titre de caution.

Prix :

- Il est librement fixé par le loueur.



www.ardennes.com



Les acomptes et les arrhes

Il est très important de mentionner dans le contrat lequel des deux vous appliquez. Si vous ne les mentionnez pas, les sommes versées à l'avance seront considérées comme des arrhes.

L'acompte :

- Donne lieu à une réservation ferme
- Si le vacancier annule, il est dans l'obligation de régler la totalité du séjour et le propriétaire peut lui demander des dommages et intérêts
- Si le propriétaire annule, il doit rembourser le vacancier et doit payer des dommages et intérêts.

Les arrhes :

- elles n'engagent pas définitivement le locataire ni le loueur ;
- Elles peuvent néanmoins être conservées par le loueur, en cas d'annulation par le locataire. En revanche, elles doivent être restituées au double par le loueur qui renonce à la location. (art 1590 du code civil) ;
- Depuis 1992, « sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes » (art.L114-1, 4è alinéa du code de la consommation).



La facturation

➤ Délivrance d'une note :

Même si le loueur n'est pas un professionnel, une note doit être établie lorsque la prix de la prestation est supérieur à 25€. Celle-ci est établie en double exemplaire.

Pour les prestations de service dont le prix est supérieur à 25€ (TVA comprise), la délivrance d'une facture est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il le demande.

➤ Délivrance d'une facture:

La législation impose la délivrance d'une facture réalisées entre professionnels ou redevables de la TVA. Dans ce cas, il faut ajouter aux mentions obligatoires (identiques à la note).

Affichage des prix en chambres et tables d'hôtes

L'affichage des prestations (prix de la chambre et du petit-déjeuner, table d'hôte le cas échéant, produits annexes) doit figurer à l'extérieur, à l'accueil et dans la chambre ;



www.ardennes.com



Fiches individuelle de police

Suite au [décret 2015-1002 du 18 aout 2015](#), l'obligation d'établir des fiches individuelles de police est désormais étendue à tous les prestataires assurant l'hébergement.

« Aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, les hôteliers, les exploitants de villages et maisons familiales de vacances, de résidences et villages résidentiels de tourisme, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, les exploitants de terrains de camping, caravanage et autres terrains aménagés sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police, dont le modèle est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'immigration et du ministre chargé du tourisme.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne. Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée. »



www.ardennes.com



FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

Les aubergistes, hôteliers, logeurs ou loueurs de maisons garnies, les gestionnaires de droit ou de fait de terrains de camping aménagés ou de terrains aménagés destinés au stationnement des caravanes sont tenus de faire remplir et signer cette fiche, dès son arrivée, par le ressortissant de nationalité étrangère.

Nom et Adresse de l'établissement :

.....

NOM : Name

Prénoms : First Name

Date de naissance : Date of birth

Lieu de naissance : Place of birth

Domicile : Permanent address

Nationalité : Nationality

Date et Signature

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un des parents :

NOM de l'enfant :

Prénoms de l'enfant :

Nationalité :

Domicile :



www.ardennes.com



Statut fiscal et taxes



www.ardennes.com





Statut fiscal :

3 régimes d'impositions pour la location de meublés :

- ▶ Micro-BIC : régime appliqué en l'absence de demandes spécifiques. Abattement forfaitaire pour charges de 71%. Ce régime est autorisé jusqu'à 82 200 € de chiffre d'affaires annuel pour les gîtes ruraux labellisés *Gîtes de France, Meublés de Tourisme classés*.
- ▶ Régime réel simplifié ou régime réel normal : permet de déduire le montant réel de ses charges et d'imputer les déficits.
- ▶ Meublé professionnel : le micro-bic n'est accepté que jusqu'à hauteur de 32 900 € de chiffre d'affaires annuel et l'abattement est réduit à 50%



3 régimes d'impositions pour les chambres d'hôtes:

- ▶ Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.
- ▶ Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :
- ▶ Le régime micro-BIC (micro-entreprise), bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale,  régime des locations meublées non professionnelles (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels,  bénéfices agricoles pour un agriculteur.
- ▶ Si les recettes brutes annuelles ne dépassent pas 760 € par an, il y a exonération d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises).



Les taxes

Selon votre situation, différentes taxes peuvent être applicables :

- ▶ La TVA
- ▶ La taxe de séjour + la taxe additionnelle
- ▶ La contribution économique territoriale (CET) : CFE et CVAE
- ▶ La taxe d'habitation
- ▶ La taxe foncière
- ▶ La contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- ▶ La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et les autres cotisations sociales
- ▶ La contribution à l'audiovisuel public
- ▶ Redevance à la SACEM

TVA :

La location de meublés est exonérée de TVA sauf dans le cas de prestations de services (proposition de 3 des 4 prestations suivantes : accueil, petit déjeuner, ménage, changement des draps) ;

Taxe de séjour et taxe additionnelle :

- ▶ L'Intercommunalité ou la commune impose ou non une taxe de séjour et détermine son montant par personne et par nuitée. Le montant varie en fonction de votre niveau de classement (en étoiles). Il vous appartient de la collecter auprès de vos clients et de la reverser à votre intercommunalité. La taxe de séjour est demandée aux personnes de plus de 18 ans, par personne et par nuit. Les personnes en situation de handicap, les personnes réglant avec des chèques vacances et les familles nombreuses ne sont plus exonérées. Pour tout renseignement sur le fonctionnement et la tarification, contactez le chargé de mission tourisme de votre communauté de communes.
- ▶ De plus, le Conseil départemental, a décidé d'instaurer une taxe additionnelle à la taxe de séjour, d'un montant de 10%, à compter du 1^{er} janvier 2018.



CET : contribution économique territoriale :

Les gîtes/meublés et chambres d'hôtes sont soumis à la partie Contribution Foncière des Entreprises de la CET (l'autre partie, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises -CVAE- n'est due qu'au-delà de 500 000 € de CA) sauf pour les hébergements situés dans l'habitation personnelle du propriétaire ;

Taxe d'habitation :

Les hébergements réservés uniquement à la location en meublé de tourisme ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Exception :

- Si l'hébergement constitue l'habitation personnelle du propriétaire (logement principal ou secondaire que le propriétaire garde à disposition en dehors des périodes de location) la taxe d'habitation est applicable.
- Si le gîte/meublé est situé dans une commune située en zone de revitalisation rurale (ZRR) et que la collectivité a voté une délibération en ce sens ;



Taxe foncière :

Les meublés de tourisme sont redevables de la taxe foncière, sauf lorsque ceux-ci constituent l'habitation personnelle du loueur. Dans ce cas, le loueur n'est pas redevable de la taxe foncière mais il est redevable de la taxe d'habitation.

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) :

La Contribution sur les Revenus Locatifs concerne le plus souvent les SCI et les SARL si elles relèvent de l'IS et n'appliquent pas la TVA.

La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et les autres cotisations sociales :

Les propriétaires exerçant des activités de loueur à titre professionnel sont tenus d'acquitter les cotisations sociales sur leurs revenus. La CSG sera applicable et ce même si le propriétaire n'est pas imposable.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de financement de la Sécurité sociale, soit le 1er janvier 2017, les propriétaires de meublé de tourisme sont tenus de cotiser au RSI lorsque leur chiffre d'affaires dépasse 23 000 € par an. Il est possible d'obtenir une exonération ou un abattement pour les meublés de tourisme classés dans les cas suivants : - Exonération : propriétaires pratiquant la location touristique en tant qu'activité «secondaire ». - Abattement : les loueurs exerçant en zone rurale et dépassant le seuil des 23.000 euros peuvent bénéficier d'un abattement de 87 % (au lieu de 71 % dans le dispositif initial) sur l'assiette des cotisations.



Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé) :

Les loueurs d'hébergements touristiques doivent s'acquitter de la contribution à l'audiovisuel public dont le montant peut varier en fonction du nombre de postes mis à disposition de la clientèle. Elle doit être déclarée et acquittée sur votre déclaration de TVA auprès de la Direction générale des finances publiques. Si vous n'êtes pas assujetti à la TVA, vous devez la déclarer et la payer au moyen d'un formulaire spécial n° 3310 A "Taxe sur la valeur ajoutée et taxes assimilées" à déposer auprès du service des impôts des entreprises dont relève votre établissement principal ou siège social.

Redevance SACEM :

Les propriétaires de meublés sont visés par la redevance annuelle des droits d'auteur lorsqu'ils mettent à la disposition de leurs clients des moyens de diffusions d'œuvres cinématographiques ou musicales. Cette redevance doit être versée à la SACEM.

Contact : SACEM - Délégation de Reims – 2 rue des Trois Raisinets
03 69 67 25 90 – dl.reims@sacem.fr



www.ardennes.com



Contact :

Direction départementale des finances publiques
des Ardennes
Pôle gestion fiscale
50 avenue d'Arches
CS 60005
08011 Charleville-Mézières cedex

ddfip08.gestionfiscale@dgifp.finances.gouv.fr
03 24 33 75 75
03 24 37 19 37



www.ardennes.com



Assurance



www.ardennes.com



Gites, meublés et chambres d'hôtes :

Il est important de bien s'assurer dans le cadre d'une location, autant pour la responsabilité civile que pour les biens loués. En effet, un propriétaire a une obligation de moyens (obligation de fournir un séjour sans encombre) et de résultat (fourniture de l'hébergement et des éventuelles prestations).

Du côté des locataires, la plupart des assurances habitation comportent une garantie qui couvre leur responsabilité dans le cadre des locations saisonnières. Mais ceci n'est pas forcément le cas pour les touristes étrangers et cela couvre uniquement les dégâts causés par les locataires. Un propriétaire est responsable des dommages qu'il peut causer au client, qu'ils soient intentionnels ou simplement par négligence.

Renseignez-vous auprès de votre assurance afin de couvrir au mieux votre activité de loueur de meublé en lui indiquant l'ensemble des prestations que vous fournissez.



www.ardennes.com

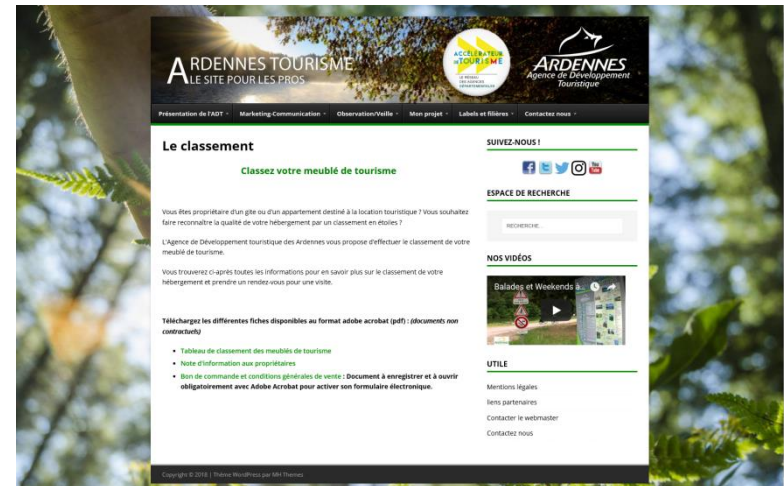


**Ou retrouver toutes ses
informations ?**

Sur le site pro de l'Agence de Développement Touristique des Ardennes :

<http://pro.ardennes.com/>

Onglet « Mon projet », « Je développe un projet », « guide du créateur »



www.ardennes.com



Des questions ?

Merci !