

Autres règles à respecter pour une chambre d'hôtes

Impôt sur le revenu

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 :

- Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), 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.
- Micro-entreprise (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € (le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires).
- Bénéfices agricoles, pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, le loueur de chambre d'hôtes est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises).

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA (Chiffre d'affaires annuel inférieur à 91 900 €), le loueur de chambres d'hôtes est soumis à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

Cette taxe est directement facturée au client. C'est au loueur de chambres d'hôtes de la collecter sur les opérations imposables et de la déclarer.

Cotisation économique territoriale (CET)

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET, qui se compose de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité.

Certains loueurs de chambres d'hôtes peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction de la CET.

Taxe de séjour

- Si la chambre d'hôtes est située dans une commune touristique où la taxe de séjour sur les hébergements touristiques est instituée, l'exploitant en est redevable.
- C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

- Le tarif applicable doit être affiché.
- Cluses Arve & montagnes Tourisme collecte la taxe de séjour pour les communes concernées de la communauté de communes : 04 50 96 69 69 / taxedesejour@2ccam.fr

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation s'applique aux locaux loués, même s'ils sont soumis à la CFE, car ils font partie de l'habitation personnelle du loueur.

L'usage comme la destination des locaux restant l'habitation, il n'y a aucun changement d'usage ni de destination à effectuer.

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette. C'est-à-dire la valeur locative cadastrale du local diminuée, dans le cas de la résidence principale, d'abattements obligatoires pour charges de famille ou revenus faibles et facultatifs pour les personnes invalides.

Son taux applicable varie selon la commune.

À savoir :

Les loueurs de chambres d'hôtes situées dans leur habitation sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Lorsque la chambre louée est extérieure à l'habitation personnelle, cet impôt est à payer, sauf délibération contraire de la commune.

Redevance SACEM :

Il est demandé de souscrire à un forfait annuel « spécial hébergement touristique » d'un montant de 198,01 € HT qui permet de diffuser, quelle que soit la source, dans les chambres et les parties communes, un vaste répertoire musical sans aucune restriction.

Pour souscrire, deux modalités possibles :

- soit sur le site internet « Sacem.fr/clients/gîtes »
- soit envoi du formulaire SACEM à la SACEM délégation d'Annecy (7-9 avenue d'Aléry 74020 Annecy) . SACEM : 04 86 06 30 10

+ d'informations

- service-public.fr

Pour aller plus loin...

Office de tourisme

Passiez à l'office de tourisme vous présenter afin d'apparaître sur nos supports de communication (brochure, site internet et centrale de disponibilité).

Cluses Arve & montagnes Tourisme
21 Grande Rue – Cluses
04 50 96 69 69 / tourisme@cluses-montagnes.com
cluses-montagnes-tourisme.com

I&D Tourisme (Innovation & Développement Tourisme)

Innovation & Développement Tourisme est une association fédérant l'ensemble des Offices de Tourisme et Territoires de Haute-Savoie. L'association est soutenue par le Conseil départemental de la Haute-Savoie et réalise plusieurs missions au service du tourisme en Haute-Savoie.

Elle vous accompagne dans le cadre de la qualification de votre offre :



Classement en étoiles :

Le classement Meublés de Tourisme, un gage de qualité pour vos clients au niveau national ou international et une fiscalité intéressante : un abattement forfaitaire de 71% sur vos loyers et une taxe de séjour fixe.

Label Accueil Vélo :

Accueil vélo est une marque nationale qui garantit un accueil, des services et des équipements spécifiques, adaptés aux besoins des touristes à vélo, le long des itinéraires cyclables et VTT en France. Accueil Vélo contribue à hisser la France au 1^{er} rang des destinations mondiales pour le tourisme à vélo à l'horizon 2030. Ce petit logo vert, largement identifiable du grand public et des sportifs, assure une grande visibilité.

Marque Tourisme & Handicap :

Tourisme & Handicap est une marque d'Etat qui s'adresse aux professionnels du tourisme s'inscrivant, de manière volontaire, dans une démarche qualité en faveur d'un tourisme pour tous. C'est une marque de confiance qui répond aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap, et également, à toutes personnes dont les déplacements nécessitent, momentanément ou définitivement, une attention particulière. La Marque permet de passer du « pouvoir accueillir », que valide la Loi au « vouloir accueillir » !

I&D Tourisme - 20 avenue du Parmelan, 74000 Annecy
04 50 45 45 73
idt-hautesavoie.com

La Marque Qualité Tourisme



Qualité Tourisme est mis en place par l'État français en 2005 pour labelliser les différents professionnels et institutionnels œuvrant dans le secteur du tourisme. Il permet de reconnaître les entreprises proposant des services de qualité.

qualite-tourisme.gouv.fr



Cluses Arve & montagnes Tourisme
+33 (0)4 50 96 69 69
tourisme@cluses-montagnes.com
cluses-montagnes-tourisme.com
Mise à jour : janvier 2024



Cluses | Le Reposoir | Magland | Marnaz | Mont-Saxonnex
Nancy-sur-Cluses | Saint-Sigismond | Scionzier | Thyez

LE GUIDE DU LOUEUR



Création d'un meublé de tourisme

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 nuitée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

1. Déclarer son meublé de tourisme auprès de la commune

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire. Toutefois, si le meublé de tourisme est votre résidence principale*, vous êtes dispensé de déclaration.

Vous devez effectuer votre déclaration sur le site internet : **taxe.3douest.com/2ccam.php**

- Une fois sur le site, vous créez votre compte avec votre mot de passe.
- Vous créez votre fiche hébergeur et votre hébergement sur votre portail.
- Une fois l'hébergement créé, un document CERFA est généré et transmis directement à la mairie de votre commune.

Il est toutefois toujours possible de déclarer sur papier votre meublé de tourisme, via le CERFA 14004*04 disponible dans la pochette. La déclaration, une fois remplie, est à déposer dans la mairie concernée.

Autres règles à respecter pour un meublé de tourisme

1. Contrat de location

Obligation de signer un contrat.

La réservation d'une location de vacances s'effectue par un contrat de location écrit.

La conclusion du contrat peut aussi s'effectuer par simple échange de courrier postal.

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

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) ou l'ajout d'un nouveau logement, doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

**La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.*

2. Immatriculer son activité

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les formalités de création, de modification et de cessation d'activité doivent être réalisées en ligne sur le guichet des formalités des entreprises.

L'utilisation de ce « guichet unique » dématérialisé est désormais obligatoire. Il remplace les centres de formalités des entreprises (CFE).

Le guichet concerne tous les meublés, quelle que soit leur forme juridique ou leur activité.

Pour plus d'informations :

<https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>

<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/tout-savoir-guichet-unique-formalites-entreprises>

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

Contenu du contrat :

- Durée de location.
- Signataires.
- Caractéristiques du logement.
- Le nombre maximum d'occupants autorisés.
- Le prix de la location, les conditions de paiement et le montant prévisionnel de la taxe de séjour.
- Les conditions d'annulation de la réservation :
 - > Le contrat peut mentionner les conséquences de l'annulation d'une réservation, par le propriétaire ou par le locataire.
 - > Si rien n'est indiqué dans le contrat, les conséquences sont celles prévues par la réglementation.

2. Assurance

Responsabilité spéciale villégiature

Pour couvrir les risques liés à la location du meublé de tourisme, le propriétaire peut souscrire lui-même l'assurance responsabilité spéciale villégiature. Il décide alors de prendre en charge le coût de l'assurance ou de le partager avec le locataire.

À savoir : si le propriétaire décide de souscrire lui-même l'assurance, il doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale chaque année. En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.

Recours des locataires contre le propriétaire

Pour couvrir les risques liés à un manque d'entretien du bâtiment, le propriétaire peut souscrire une garantie recours des locataires contre le propriétaire. Cette assurance lui permet d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

Pour le compte de qui il appartiendra

Le propriétaire peut souscrire des garanties spéciales au bénéfice de n'importe quel locataire. Il s'agit d'un contrat dit pour le compte de qui il appartiendra. Dans ce cas, le locataire sera couvert non seulement pour les dommages qu'il pourrait causer au logement du propriétaire, mais aussi pour ceux qu'il pourrait causer à des tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

Abandon de recours

Le propriétaire peut également prendre pour le compte de n'importe quel locataire des garanties plus restreintes que celles pour le compte de qui il appartiendra. Ces garanties, appelées abandon de recours (ou renonciation à recours), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au logement du propriétaire, à l'exclusion de ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'abandon de recours.

3. La fiche individuelle de police

Toute personne, donnant en location (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère, doit lui faire remplir une fiche individuelle de police. Le client étranger doit remplir et signer la fiche dès son arrivée.

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

Le loueur doit conserver la fiche pendant 6 mois. Il doit la remettre, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie (la transmission automatique n'est plus obligatoire depuis 2015).

Une clause du contrat de location peut autoriser le loueur à remplir la fiche individuelle de police avec les informations obtenues lors de la réservation pour que le client n'ait plus qu'à signer la fiche à son arrivée.

4. Impôt sur le revenu

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 €.
- Les recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

En fonction des revenus locatifs obtenus, vous pouvez choisir entre un régime micro-BIC et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de bénéfice réel.

Le micro-BIC vous donne droit à un abattement : Réduction forfaitaire ou proportionnelle appliquée sur la base de calcul d'un impôt (revenus, valeur d'un bien, etc.) de 50 %. Le régime réel vous permet de déduire vos frais et charges.

5. Taxe de séjour

- Si le meublé est situé dans une commune touristique où la taxe de séjour sur les hébergements touristiques est instituée, l'exploitant en est redevable.
- C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.
- Le tarif applicable doit être affiché.
- Cluses Arve & montagnes Tourisme collecte la taxe de séjour pour les communes concernées de la communauté de communes : 04 50 96 69 69 / taxedesejour@2ccam.fr

Doit-on verser des cotisations sociales pour la mise en location d'un meublé ?

Recettes inférieures à 23 000 € : Vous ne payez pas de cotisations sociales pour votre activité. Vous devez cependant déclarer chaque année vos recettes à l'administration fiscale dans votre déclaration de revenus.

6. Redevance SACEM

Il est demandé de souscrire à un forfait annuel « spécial hébergement touristique » d'un montant de 198,01 € HT qui permet de diffuser, quelle que soit la source, dans les chambres et les parties communes, un vaste répertoire musical sans aucune restriction.

Pour souscrire, deux modalités possibles :

- soit sur le site internet « Sacem.fr/clients/gites »
- soit envoi du formulaire SACEM à la SACEM délégation d'Annecy (7-9 avenue d'Aléry 74020 Annecy) .
SACEM : 04 86 06 30 10

+ d'informations
• service-public.fr

Création d'une chambre d'hôtes

La location d'une chambre d'hôtes meublée comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture de linge de maison) et du petit-déjeuner. L'accueil doit être assuré chez l'habitant. Elle doit se limiter à 5 chambres et à 15 clients simultanément.

1. Déclarer sa chambre d'hôtes auprès de la commune

La déclaration d'une chambre d'hôtes est obligatoire.

Vous devez effectuer votre déclaration sur le site internet : **taxe.3douest.com/2ccam.php**

Une fois sur le site, vous créez votre compte avec votre mot de passe.

Vous créez votre fiche hébergeur et votre hébergement sur votre portail.

Une fois l'hébergement créé, un document CERFA est généré et transmis directement à la mairie de votre commune.

Il est toutefois toujours possible de déclarer sur papier votre chambre d'hôtes, via le CERFA 13566*03. La déclaration, une fois remplie, est à déposer dans la mairie concernée.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, la chambre, les périodes de location) ou l'ajout d'un nouveau logement, doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

2. Immatriculer son activité

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les formalités de création, de modification et de cessation d'activité doivent être réalisées en ligne sur le guichet des formalités des entreprises.

L'utilisation de ce « guichet unique » dématérialisé est désormais obligatoire. Il remplace les centres de formalités des entreprises (CFE).

Le guichet concerne toutes les chambres d'hôtes, quelle que soit leur forme juridique ou leur activité.

Pour plus d'informations :

<https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>

<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/tout-savoir-guichet-unique-formalites-entreprises>

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de l'activité, en tant que loueur sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Au delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

3. Affiliation à la Sécurité sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

Auprès de la Sécurité sociale des indépendants. L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5 348 €. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 17,20 %.

