



Réglementation des meublés et chambres d'hôtes

Réunion d'informations du 21 mars 2023



Les textes en vigueur

- **Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 (modifié loi du 22 mars 2012)**
- **Loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016**
- **Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009**
- **Décret n°2012-693 du 7 mai 2012**
- **Décret n°2015-1002 du 18 août 2015**
- **Décret n°2017-678 du 28 avril 2017**
- **Arrêté du 2 août 2010 (classement des meublés)**
- **Arrêté du 6 décembre 2010 (contrôle des meublés)**
- **Etc.**

- **Codifiés**
 - **Code du tourisme**
 - **Meublés de tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 et D324-1 à R324-8**
 - **Chambres d'hôtes : articles L324-3 à L324-5 et D324-13 à R324-16**
 - **Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9 , L651-2 et L651-3**

Déclaration

1. Depuis le 1^{er} janvier 2023

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

- Meublés : obligatoire
- Chambres d'hôtes : obligatoire

1. En mairie (du lieu où est situé le bien)

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321

- Meublés : déclaration si résidence secondaire ou résidence principale louée plus de 120 jours (4 mois) dans l'année civile
- Chambres d'hôtes

(si autorisation avec changement d'usage pas de déclaration)

- **Déclaration obligatoire du bien loué (meublés et chambres d'hôtes)**

Il est obligatoire de déclarer son meublé de tourisme ou chambres d'hôtes et ainsi obtenir un numéro d'enregistrement nécessaire pour mettre une annonce sur les plateformes en ligne.

La déclaration s'effectue en ligne en 4 étapes sur : declaloc.fr

Étape 1 : Je me rends sur declaloc.fr, j'indique mes informations

Étape 2 : Je crée mon hébergement

Étape 3 : Je valide ma déclaration

Étape 4 : Je télécharge mon récépissé

Les services Haut-Léon Communauté vous informent et vous accompagnent dans la déclaration et la gestion de la taxe de séjour : hautleon@taxesejour.fr - 02 98 29 00 98

Déclaration des biens immobiliers **avant le 1^{er} juillet 2023**

Afin de déterminer si les propriétaires sont encore redevables :

- de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif)
- ou de la taxe sur les logements vacants

Sont concernés tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- propriétaire indivis
- usufruitiers
- sociétés civiles immobilières (SCI)

A déclarer pour les locations saisonnières :

- début de la période de location saisonnière
- les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle)
- le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant
- l'éventuelle classification en meublé de tourisme

A partir de votre espace personnel ou professionnel du site impots.gouv.fr
rubrique « Biens immobiliers »

L'intermédiaire numérique (AirBnb, Aritel, booking, le bon coin, l'office de tourisme...) doit :

- Informer le loueur de son obligation de déclaration ou d'autorisation
- Demander une attestation sur l'honneur du loueur que ces formalités ont été respectés
- Communiqué annuellement à la demande du maire le nombre de jours de location par location
- Suspendre l'annonce jusqu'à la fin de l'année en cours si 120 jours de location
- Si obligation d'autorisation et d'enregistrement sur un téléservice faire apparaître sur chaque annonce le n° d'enregistrement

Obligations d'urbanisme et matériels

■ Les « passoires » énergétiques

- Depuis le 1^{er} janvier 2023, avoir au moins la classe G du DPE
 - à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE
 - à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE
 - à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE
-
- **Et selon les propos de Mme Emmanuelle Wargon (14/04/2022), ministre chargé du logement : non, cela ne s'applique aux hébergements touristiques**
« ...Ces logements sont loués de manière ponctuelle et ne mettent pas leurs locataires en situation de précarité énergétique. Le Gouvernement n'envisage donc pas de revoir les obligations de performance minimale fixées pour le parc locatif... »
 - **Et selon les propos de M. Olivier Klein (25/10/2022), ministre en charge du logement, les hébergements touristiques pourraient bientôt être concernés !?**
« Il est hors de question pour moi qu'on se réfugie derrière l'interdiction de remettre en location en transformant son logement en meublé touristique. Il faut qu'on travaille pour que ce soit les mêmes règles. ».

Obligations d'urbanisme et matériels

- **Normes de construction** (Permis de construire, certificat d'urbanisme, norme électrique, plomberie, chauffage, balcon, garde-corps, rampe d'escalier, lit superposés, matériel puériculture...)
- **ERP de 5^{ème} catégorie (plus de 15 personnes)**
 - Accès handicapé
 - Évacuation des personnes
 - Sécurité incendie (issues, extincteurs, plan, registre de sécurité pour les professionnels)
- **Non ERP**
 - Détecteur de fumée
 - Art. R129-12 du code de la construction et de l'habitation : " Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé [...]"
 - Art. R129-13 : " La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]. "

Obligations d'urbanisme et matériels

▪ **La réglementation des piscines (4 normes)**

- NF P90-306 pour les barrières de protection (1m10 de hauteur et doit résister au poids de 50 kg)
- NF P90-307 pour les alarmes sonores
- NF P90-308 pour les couvertures de sécurité et dispositifs d'accrochage
- NF P90-309 pour les abris de piscine
- Contrôle sanitaire de l'eau

Tout contrevenant s'expose au paiement d'une amende de 45 000 €.

Outre le propriétaire, l'installateur et/ou le constructeur peuvent aussi voir leur responsabilité engagée.

Assurances

Pour le loueur :

- Intégrer l'activité au contrat multirisque habitation (réparation matérielle et morale)
 - en cas de dommage causé au locataire
 - dommages causés par le locataire à l'hébergement
 - Couvrir le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers

Pour le locataire

- Disposer d'une assurance « villégiature »

Le loueur de meublé professionnel (LMP) et le loueur non professionnel (LMNP)

Pour être LMP, 2 conditions cumulatives :

1. Recettes locatives > 23 000 € par an
1. Recettes locatives > autres revenus (IR) du foyer fiscal

La principale différence entre LMP et LMNP réside dans la possibilité offerte pour les LMP de reporter les déficits de location sur le revenu global sans limitation de montant, et hors amortissement, pendant 6 ans.

Assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : LMNP assujettis, LMP sont exonérés à certaines conditions.

Assujettissement à la plus-value immobilière :

- **LMNP exonérés si :**
 - Activité exercée depuis au moins 5 ans
 - ET recettes locatives < à 90000 € HT ou entre 90000 et 126000 € pour une exo partielle
- **LMP taxée** au taux de 36,2 % après abattement dégressif par année de détention

► En quelques mots ?

- Un règlement au centime près avec possibilité de proposer le paiement complémentaire par carte bancaire ou tout autre moyen de paiement en cas de dépassement.
- Un remboursement automatique et 100% dématérialisé en 5 jours ouvrés dès validation de l'achat
- Une visibilité accrue sur le site leguide.ancv.com ; une géolocalisation de votre établissement sur le site et l'application et visible par plus de 4 millions de clients potentiels.
- Une fidélisation et acquisition de nouveaux clients.
- Un parcours d'achat entièrement dématérialisé et fluide. Vos clients apprécieront la simplicité de la transaction et l'usage identique quel que soit le canal de vente.
- Un nouveau moyen de développer votre business

Plus qu'un outil de transaction, le Chèque-Vacances Connect est un excellent moyen de renforcer la relation avec vos clients et faciliter les paiements. Nous l'avons déjà adopté dans notre offre, à vous de l'intégrer à votre tour !

Cliquez ici pour rejoindre le réseau Chèque-Vacances Connect





Espace Professionnels du Tourisme et des Loisirs



Se connecter



Créer mon compte

Accueil

[Notice relative à la signature électronique](#)

[Informations](#)

[FAQ](#)

REJOIGNEZ LE RESEAU CHÈQUE-VACANCES CONNECT

Professionnels du tourisme et des loisirs,
acceptez dès maintenant le
CHÈQUE-VACANCES CONNECT



Le nouveau moyen de paiement
100% digital qui simplifie les
encaissements en Chèque-Vacances



Pour vous, que des avantages ! Ils vous permettent d'encaisser vos clients sans contact, d'obtenir vos remboursements plus rapidement et automatiquement en 5 jours ouvrés après chaque transaction. Et bien sûr, le service est inclus dans la commission.

Tout savoir sur le Chèque-Vacances Connect : cliquez [ici](#)

Pour l'acceptez, connectez-vous sur votre [Espace dédié](#).

Les activités annexes

Application du régime des organisateurs de voyages et de séjours

Article L211-1 et suivants du code tourisme :

- Immatriculation au registre d'Atout France avec
 - Garantie financière
 - RCP

Aux personnes physiques ou morales qui élaborent et vendent ou offrent à la vente dans le cadre de leur activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale :

- Des forfaits touristiques
- Des services de voyage portant sur le transport, le logement, la location d'un véhicule ou d'autres services de voyage qu'elles ne produisent pas elles-mêmes

Aux professionnels qui facilitent aux voyageurs l'achat de prestations de voyage liées

**Aux personnes physiques ou morales qui émettent des bons ou coffrets ...
mais pas à ceux qui ne font que les vendre**

Aux organismes locaux (CRT, CDT, OT...)

TVA

Pas de prestation de service : exonération

Chambres d'hôtes et meublés avec prestations

1. Inférieur au seuil de la franchise en base : exonération

- 91 900 € l'année civile précédente pour les activités de commerce et d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, meublés de tourisme) ou 101 000 € l'année civile précédente, lorsque le chiffre d'affaires de l'avant dernière année a été inférieur à 91 900 €/
- 36 800 € l'année civile précédente pour les prestations de service et les professions libérales relevant des BNC et des BIC ou 39 100 € l'année civile précédente, lorsque le chiffre d'affaires de l'avant dernière année a été inférieur à 36 800 €.

Sinon assujetti à la TVA

- 5,5 % ventes à consommation différée (produit conditionné dans des contenants permettant leur conservation, donc une consommation différée)
- 10 % ventes à consommer immédiatement, sur place pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (alimentation et boissons non alcoolisées)
- 20 % pour les boissons alcoolisées.

L'impôt sur le revenu

Exonération si recettes inférieures à 760 €

1) Meublés non classés, pour des revenus < à 72 600 €

- Régime micro-BIC par défaut
- Abattement de 50 % sur le CA

2) Meublés classés et chambres d'hôtes, pour revenus < à 176 200 €

- Régime micro-BIC par défaut
- Abattement de 71 % sur le CA

3) Meublés non classés, pour des revenus > à 72 600 €

Meublés classés et chambres d'hôtes, pour revenus > à 176 200 €

- **Régime de bénéfice réel**
 - Permet de déduire les dépenses réelles aux recettes et de dégager un bénéfice (ou une perte)
 - Adhésion à un centre de gestion agréé pour éviter la majoration de 25 %

L'impôt sur les sociétés
pour un CA inférieur à 10 000 000 € HT/12 mois

Taux (baisse progressive depuis 01/01/2019)

Bénéfices compris	Exercice fiscal ouvert à compter du 1/1/2022
Entre 0 € et 42 500 €	15 %
Au-delà de 42 500 €	25 %

CFE

- **Exonération générale :**
 - chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000€
 - location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire)
 - location ou sous-location d'une partie de votre habitation principale à un prix raisonnable à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.
- **Exonération sauf délibération des collectivités locales où sont situés les meublés :**
 - location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme
 - location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.
- **Pas de réduction proportionnelle pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes en application de l'art. 1478 du CGI qui énumère limitativement les activités pouvant bénéficier de cette réduction.**

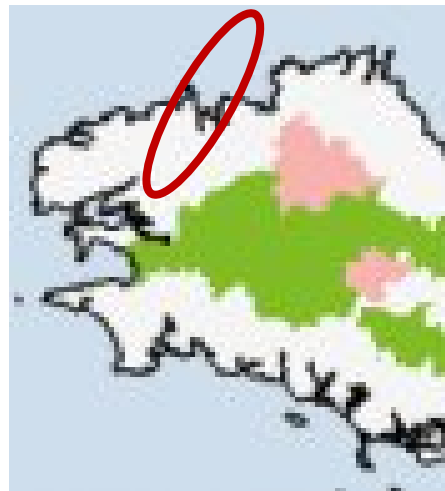
La taxe d'habitation

- Exonération pour la résidence principale

La taxe foncière exonération pour les propriétaire redevable

sauf si le bien se situe en ZRR (en vert)

(formulaire exonération 6671-D-SD - cerfa 15532)



Source CGET

La contribution à l'audiovisuelle public **abrogée depuis 2022**
Donc plus de redevance audiovisuelle à régler

- **Redevable en fonction du nombre de TV**
 - 138 €/appareil jusqu'à 2 appareils
 - 96,6 €/appareil du 3^{ème} au 30^{ème} appareils

Échéance 25 avril 2022

- Déclaration en ligne si régime réel
- Déclaration papier non assujetti à la TVA avec l'annexe 3310 à la TVA CA3

La redevance SACEM et SPRE (sté perception de la rémunération équitable)

- Elle est due s'il y a un matériel qui permet la diffusion de musique (TV, HIFI, enregistrée...)

La Société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique (Sacem) demande aux propriétaires de locations saisonnières de payer la somme de 223,97 € TTC (198,01 € hors taxe) « s'ils mettent une télévision, une radio, un lecteur CD... à disposition de leurs clients afin de rendre leur séjour plus agréable »

La Sacem indique que dès lors que des œuvres protégées sont diffusées (de manière directe ou enregistrée) dans des locaux proposés au commerce comme l'est une location saisonnière, il y a un acte de communication au public soumis à droits d'auteur

Etablissements jusqu'à 10 chambres (tarif forfaitaire)

96,09 € + 101,92 € = 198,01 € / au minimum HT

Cotisations sociales 2023 : Chambres d'hôtes

Les recettes sont inférieurs à 5348 € les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé, qui doivent être déclaré en tant que tels et seront assujettis à 17,20 % (CSG 9,20 %, CRDS 0,50 % et prélèvement solidarité 7,50 %).

Vos recettes annuelles sont comprises entre 5348 € et 176 200 € :

vous avez le choix parmi 2 statuts sociaux : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

Vos recettes annuelles sont supérieures à 176 200 € :

1 seul statut possible, vous devez optez pour le statut de travailleur indépendant.

Revenus annuels n'excèdent pas 5 348 € pas de cotisations sociales, mais déclaration des recettes lors de la déclaration fiscale des revenus.

A partir de 5348 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez vous affilier.

Cotisations + CPF (103 €) :

- Autoentrepreneur 12,8 %
- Travailleur indépendant : ± 35 % (30,49 % sur charges déductibles et 9,70 % sur charges déductibles et cotisations sociales personnelles)

Cotisations sociales : Chambres d'hôtes

Synthèse

	Location de chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du Pass, soit 5 348 €	
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximun	176 200 € de recettes	pas de limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	guichet-entreprises.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	net-entreprises.fr
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

Exemple

Montant indicatif des cotisations dues pour 40 000 € de recettes l'année suivant l'affiliation

5 120 € (recettes X 12,8 %)
+ CFP de 103 €
+ frais de chambre

Hypothèse : 20 000 de charges déductibles dont 8 000 € de cotisations sociales personnelles obligatoires
8 814 € (20 000 x 30,49% + 28 000 x 9,70%)
+ CFP de 103

Cotisations sociales 2022 : Meublés de tourisme

A partir de 23 000 € les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé, qui doivent être déclarés en tant que tels et seront assujettis à 17,20 % (CSG 9,20 %, CRDS 0,50 % et prélèvement solidarité 7,50 %).

Recettes annuelles entre 23 000 € et 72 600 €, choix entre :

- régime général,
- micro-entrepreneur,
- travailleur indépendant.

Recettes annuelles entre 72 600 € et 176 200 €, choix entre :

- micro-entrepreneur,
- travailleur indépendant.

Recettes annuelles > à 176 200 € :

- travailleur indépendant.

Cotisations :

- **Activité non bénéficiaire pour les LMP** : forfait minimum de cotisations sociales de 1 145 €
- **Personnes physiques** (non autoentrepreneurs ou travailleur indépendant) : 47,50 %
- **Autoentrepreneur** : 6% (classés), 22 % (non classés) + 103 € CFP
- **Travailleur indépendant** : ± 35 % (30,49 % sur charges déductibles et 9,70 % sur charges déductibles et cotisations sociales personnelles)

Recettes < à 23000 € pas de cotisation mais prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine (CGS/CRDS...) à 17,2% sur les revenus en même temps que IR

Recettes entre 23000 et 176 200 €

- Affiliation obligatoire et cotisations :
 - ✓ Sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € (la 1^{ère} année uniquement) pour l'année d'affiliation
 - ✓ Sur le montant des recettes dès le 1^{er} € pour les années suivantes
- Abattement personne physique
 - ✓ Meublés de tourisme non classés 60 %
 - ✓ Meublés classés 87 %
- **Travailleur indépendant** : Acre (aide à la création d'entreprise) possible la première année

Cotisations sociales : Meublés de tourisme

Synthèse

Location de logement de courte durée (à la journée, semaine, mois)			
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23 000 €		
Régimes	Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximun	72 600 €	72 600 € (non classés) 176 200 € (classés)	pas de limite
Pour s'informer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier	Urssaf.fr	Urssaf.fr Si presta hôtelières : CCI	guichet-entreprises.fr
Pour déclarer	Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	net-entreprises.fr
Base déclarée	Recettes	Recettes	Bénéfices

Exemple

Montant indicatif des cotisations dues pour 40 000 € de recettes l'année suivant l'affiliation

7 600 €
(recettes x 40 %
(100-60) x 47,50 %)

8 800 € (recettes x 22 %)
+ CFP de 103 €
+ frais de chambre

Hypothèse : 20 000 de charges déductibles dont 8 000 € de cotisations sociales personnelles obligatoires
8 814 € (20 000 x 30,49% + 28 000 x 9,70%)
+ CFP de 103

Annulation de la réservation (droit commun hors cas de force majeure)

- Annulation du loueur
 - Si le propriétaire a reçu des arrhes, il doit en restituer le double au locataire.
 - Si le propriétaire a reçu un acompte, il doit rembourser le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.
- Annulation du locataire
 - Si le locataire a versé des arrhes, il doit les abandonner.
 - Si le locataire a payé un acompte au propriétaire expressément prévu au contrat, il doit payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- La caution ou dépôt de garantie
 - Facultatif
 - Doit être reversé au client dans les deux mois à l'issue de la période de location en l'absence de dégâts
 - Reversé intégralement en cas d'annulation

NB : la maladie n'est pas reconnue comme cas de force majeure

Obligations du loueur

- Fiche individuelle de police pour les étrangers

Article R611-42 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

1. Le nom et les prénoms (les enfants de – de 15 ans sont inscrits sur la fiche des parents) ;
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 fiches sont conservées 6 mois (remises sur demande aux forces de l'ordre)

Interdiction de fumer dans un meublé de tourisme ou CH

Interdiction de fumer dans tous les lieux affectés à un usage collectif...

(l'article L3512-8 du code de la santé publique), et notamment dans le secteur touristique dans les bars, restaurants, discothèques, casinos, hôtels, meublés de tourisme, chambres d'hôtes...

Dans les établissements hôteliers, meublés de tourisme, chambres d'hôtes..., l'interdiction ne concerne que les parties communes.

Dans les chambres, les clients pourront librement fumer SAUF si le contrat ou règlement intérieur stipule une interdiction.



Le loueur de meublé de tourisme ou de Chambre d'hôtes peut interdire les animaux familiers

Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 dite loi Hoguet

Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Optimiser la gestion des contentieux

Savoir bien réagir et s'organiser face au litige

- **Les litiges et les sanctions**
 - Annulation de la réservation par le loueur
 - Absence de descriptif
 - Pratique commerciale mensongère
 - Départ anticipé ou départ tardif du locataire
 - Paiement du prix et restitution de la caution

- **Comment réagir ?**
 - Anticipation
 - Règlement amiable

- **Le contentieux**
 - DDPP
 - Les tribunaux compétents

Merci de votre attention

L'équipe de l'Office de Tourisme Du Léon



11 ter, rue Surcouf -
35000 RENNES
gosseume.avocat@gmail.
com
Tel : 06 83 62 30 37