

« Aspects fiscaux et réglementaires des gîtes/Meublés de Tourisme et Chambres d'Hôtes »

GITES DE France SUD

22 Mars 2023

Intervenants : Henri FERRIE

Camille LABOURDERE



SELARL LA CLE DES CHAMPS – 62 Rue des agriculteurs 81000 ALBI

Courriel : contact@lacleeschamps-avocats.com

Tél. 05 63 47 65 49



Programme

- Nature juridique de l'activité de location en « meublée de tourisme » et « chambres d'hôtes »
- Formalisme déclaratif de l'activité de location en « meublée de tourisme » et « chambres d'hôtes »
- Formalités diverses
- Classements et Labels
- Fiscalité de l'activité de location en « meublée de tourisme »
- Aspect social de l'activité de location « meublée de tourisme »
- Réflexion sur les différentes structures juridiques, et choix ou options possibles, en matière de location « meublée de tourisme »
- Conclusion



Différentes locations meublées

- **Location meublée de courte durée dans sa résidence principale**
 - maison ou appartement occupé par des touristes lorsque les propriétaires ne l'occupent pas (règle des 120 jours)
 - En chambres d'hôtes (nuitées et fourniture des petits déjeuners)
 - En tables d'hôtes (= chambres d'hôtes + fourniture des repas)
- **Location meublée de courte durée dans un logement indépendant**
 - Location en meublé de tourisme
 - Location saisonnière (maximum 90 jours)
- **Location meublée de longue durée (dans résidence principale du loueur ou pas)**
 - À un locataire qui y élit sa résidence principale
 - À un étudiant



Définition du « Meublé de Tourisme » (art.324-1-1 du code du tourisme)

- ***« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. »***
- La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères:
 - Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances
 - La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours



Nature juridique de l'activité de location meublée

- Est-ce une activité civile? Ou une activité commerciale?
- La réponse est complexe et encore hésitante
- La dernière décision du Conseil Constitutionnel du 8 février 2018 (QPC relative à la LMP) renforce le principe que l'activité de location en meublé serait une activité civile, et non une activité commerciale
- **Fil conducteur de l'analyse:** La location d'immeuble est une activité civile. La location de meubles est une activité commerciale. Mais dans la location en meublé il est considéré que la location de meubles est accessoire, ce qui conduit à considérer (doctrine) que la **location en meublé resterait une activité civile**, et non une activité commerciale, en absence de décision de principe de la Cour de Cassation.
- **La doctrine sur ce plan**, conduit toutefois à dire, que si la location en meublé est accompagné de services hôteliers significatifs (prestations para-hôtelières), **l'activité doit être qualifiée d'activité commerciale**



Nature juridique de l'activité de location meublée (suite)

- **Les services hôteliers significatifs** (ou prestations quasi-hôtelières) sont essentiellement l'accueil des clients, la fourniture du petit déjeuner, la fourniture de linge de maison, et le nettoyage des locaux, services que l'on retrouve fréquemment en location en meublé de courte durée à des touristes, et quasiment jamais en location en meublé de longue durée pour résidence principale.
- **Pour faire simple on peut retenir:**
 - La location en meublé de longue durée pour une résidence principale de l'occupant est toujours une activité civile
 - La location en meublé de courte durée en meublé de tourisme sans fourniture de repas est aussi une activité civile, mais pourrait être parfois qualifiée dans certains cas d'activité commerciale notamment avec fourniture de repas
 - La location en meublé « chambres d'hôtes » est toujours une activité commerciale car totalité des prestations quasi-hôtelières



Nature juridique de l'activité de location meublée (suite)

- Quelle que soit la nature de la « **location meublée** » (résidence principale ou meublé de tourisme), cette activité « civile » ou « commerciale » (?) est toujours une « **activité professionnelle** », contrairement à l'activité de « **location nue** » qui est considérée comme une simple « **activité de gestion patrimoniale** », et donc une « **activité non-professionnelle** »



Nature juridique de l'activité de location meublée (suite)

- Une exception fréquente en milieu rural: l'activité de **location meublée, avec ou sans prestations « quasi-hôtelières »** est de par la loi une activité « civile agricole » lorsqu'elle est exercée par un agriculteur (personne physique ou morale) en complément de l'activité agricole de base, à savoir **« activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle » (art. L 311-1 du CRPM)**
- La définition de l'activité agricole se poursuit en précisant **« ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation »**



Exemple pratique

- Un agriculteur A exerce une activité d'élevage et de céréales (activité agricole de base), transforme son lait en fromages (activité agricole par prolongement), et gère un gîte rural ou une chambre d'hôtes (activité agricole par relation). **La totalité de ces trois activités sont juridiquement « agricoles ».**
- Ce même agriculteur A ne gère pas lui-même l'activité de gîte rural ou la chambre d'hôtes, qui est gérée par son épouse B. **Dans ce cas, l'activité de location meublée n'est pas agricole, et relève du régime de droit commun des locations en meublé (civile pour le gîte ou commerciale pour une chambre d'hôtes).**

Diverses Locations en Meublé

- La location en meublé pour résidence principale (plus de 8 mois/an ou pour étudiant)
- Les locations de « Gîtes » et de « Chambres d'Hôtes »
- Les locations de « Gites d'Etapes » et de « Gites de Groupes »
- Les locations d'« Habitat Légers de Loisirs » comprenant les « habitations légères de loisirs », les « caravanes » et les « résidences mobiles de loisirs »
- Les locations d'« habitats Insolites » (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, bulles, etc....)



Vocabulaire utilisé susceptible de confusion

- La location en meublé (civile ou commerciale) est toujours une activité professionnelle, qui nécessite toujours un formalisme déclaratif.
- La fiscalité de la location en meublé, que nous allons voir bientôt, distingue deux catégories de loueurs en meublé:
 - Le loueur en meublé professionnel (LMP)
 - Le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Mais le loueur en meublé « non professionnel » sur le plan fiscal, reste un loueur « meublé professionnel » sur le plan juridique et économique



1° SUJET: Formalisme déclaratif des Meublés de Tourisme

- Historiquement lors de la mise en œuvre, en milieu rural, par les agriculteurs ou les anciens agriculteurs, des premières locations touristiques en meublé (gîte rural notamment), aucun formalisme n'était exigé. La pression du secteur hôtelier, au nom de la « concurrence déloyale », a conduit progressivement le législateur à structurer ce type d'activité, qui est devenue ainsi progressivement une activité « professionnelle », même si, comme nous le verrons, ce secteur reste encore imparfaitement harmonisé sur le plan social avec le secteur hôtelier.
- De zone historique de « non droit » sur le plan juridique fiscal et social, la location en meublé « déclarée » devient progressivement une activité professionnelle quasiment similaire, à toute activité professionnelle ordinaire.



Formalisme déclaratif (suite)

- Il reste toutefois, tant et surtout en milieu urbain qu'en milieu rural, un nombre important de « **locations en meublé sauvages** » c'est-à-dire « **non déclarées** » !!!!!. Le développement aisé de la location en meublé, au travers des plates-formes de location en ligne (Airbnb, Abritel, Booking, Homeaway, Paris Attitude, Sejourning, Windu, etc...), et les avantages de la location en meublé, eu égard à la location nue, ont amplifié en France ce type de location depuis ces dernières années, sans pour autant respecter toujours les règles déclaratives, les conséquences administratives qui s'en suivent, notamment sur le plan fiscal, social, et presque toujours sur la collecte de la taxe de séjour.
- C'est un problème de « **concurrence déloyale** » fréquemment mis en avant sur le plan médiatique par le secteur hôtelier, notamment à Paris et dans les grandes villes de France. Des mesures récentes ont été prises pour lutter contre cette activité économique occulte (cf. engagements récents de airbnb notamment)



Formalisme Déclaratif (suite)

- Déclarer son meublé de tourisme auprès de la commune:
 - La « déclaration simple » en Mairie
 - La déclaration avec « Numéro d'enregistrement »
- Demander une autorisation de changement d'usage le cas échéant, avant déclaration en mairie:



Formalisme déclaratif simple en Mairie

- **Principe**: la déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est **obligatoire**, dès lors qu'il ne constitue pas la résidence principale du loueur. A défaut le loueur s'expose à une amende maximale de 450,00 €!
- La résidence principale s'entend d'un logement occupé 8 mois minimum par an. De ce fait, cela signifie que la résidence principale ne peut être louée que maximum 4 mois par an en meublé (règle des 120 jours), sans être déclarée. **Attention la non déclaration en mairie dans ce cas, n'exonère pas le loueur de la déclaration au CFE, et des obligations fiscales, voire sociales issues de ces locations en meublé!!**

• .



Déclaration avec Numéro d'Enregistrement

(décret 2017-678 du 28 avril 2017)

- Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil Municipal, toutes les locations touristiques doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location.
- Les plateformes de location (airbnb, abritel, etc...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement
- Interdiction totale dans ces communes de faire de la location meublée, dans sa résidence principale, au-delà de 120 jours / an (soit 4 mois)
- Les chambres d'hôtes sont exclues de ce dispositif
- Pour obtenir le numéro d'enregistrement il faut fournir, l'identité et les coordonnées du loueur,, l'adresse et les caractéristiques du meublé et préciser s'il est indépendant ou inclus dans la résidence principale du loueur

- **Sanctions: amende civile dont le montant ne peut excéder 5.000,00 €**

•

•

PROCEDURE APPLICABLE A LA VILLE D'ALBI



Autorisation de Changement d'Usage

(article L 631-7 de la construction et de l'habitation)

- Zone concernée: Paris + Petite Couronne (Hts de Seine, Seine St Denis et Val de Marne)
- 10 villes de plus de 200.000 habitants
- Autres villes (+ de 50.000 habitants) ou l'offre locative en résidence principale est tendue
- Les conditions de délivrance de l'autorisation sont fixées par délibération du conseil municipal (A Paris l'autorisation est assortie d'une compensation)
- Une fois l'autorisation obtenue, voir si procédure de déclaration avec numéro d'enregistrement a été mise en place dans la ville concernée.
- **Le non respect de cette règle** expose le loueur à une amende de **50.000,00 €!! Plus astreinte de 1.000,00 €, par jour et par m² jusqu'à régularisation.**
- **Fausse déclaration: emprisonnement d'un an et amende de 80.000,00 €**



1° Formalisme déclaratif simple

« Meublés de Tourisme »

- **1° Etape: Déclaration en Mairie:**
 - Issue de la loi Warsmann du 22/3/12 et applicable à tous
 - Modification par la loi ALUR du 24/03/14: non applicable lorsqu'il s'agit de la résidence principale du loueur (8 mois/an)
 - Articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code de tourisme
 - Imprimé Cerfa N° 14004*03
 - La loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique autorise certaines communes, à obliger la déclaration de tous les « meublés de tourisme », et à imposer un dispositif spécifique pour déclarer son meublé de tourisme (utilisation d'un télé-service, attribution d'un numéro d'enregistrement à faire figurer dans les annonces de location publiées en ligne. Ce dispositif était obligatoire initialement à Bordeaux, Nice et Paris. D'autres communes ont pu adopter la même démarche. **Un conseil:** se renseigner auprès de sa mairie,
 - **Défaut de déclaration: amende pouvant aller jusqu'à 450,00 €**



2° Formalisme déclaratif (suite)

« Meublés de Tourisme »

- 2° Etape: Déclaration au C.F.E. (jusqu'au 31 décembre 2022)
- Avis N° 2012-01 de la commission de coordination des centres de formalités des entreprises
 - Dans les 15 jours du début de la « location en meublé de tourisme non professionnelle », il est obligatoire de s'inscrire auprès du Centre de Formalités des Entreprises (C.F.E.)
 - Imprimé Cerfa 11921
 - Le CFE compétent en matière de location en meublé de tourisme est le Tribunal de Commerce dont dépend le bien mis en location, s'il s'agit d'une activité de « loueur en meublé non professionnel sur le plan fiscal »
 - Cette formalité auprès du Greffe du Tribunal de Commerce est gratuite!
 - Cette démarche permet d'obtenir un numéro SIRET, de faire connaître l'existence de cette activité auprès des impôts, et d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi. Les impôts vous confirment par écrit vos obligations fiscales en matière de revenu, TVA et Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E.).

Important: En cas de « location meublée professionnelle sur le plan fiscal » le CFE compétent est la Chambre de Commerce et d'Industrie

Nous verrons plus tard cette distinction ,à caractère fiscal, entre la « location meublée professionnelle » et la « location meublée non professionnelle »

Si l'activité du loueur en meublé de tourisme est « juridiquement agricole », car rattachée à l'activité agricole de production du loueur, le CFE compétent est celui de la Chambre d'Agriculture.



1° Formalisme déclaratif (suite)

« Chambres d'Hôtes »

- 1° Etape: Déclaration en Mairie:
 - Articles L.324-4 et D.324-15 du code de tourisme
 - Imprimé Cerfa N° 13566*02
 - Décret du **3 août 2007** précise que les personnes qui offrent à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes à la date de publication de ce décret, doivent procéder à la déclaration en mairie avant le **31 décembre 2007**.



2° Formalisme déclaratif (suite)

« Chambres d'Hôtes »

- 2° Etape: Déclaration au C.F.E. (jusqu'au 31/12/2022)
 - Avis N° 2012-01 de la commission de coordination des centres de formalités des entreprises
 - Obligation de déclarer l'activité de « **chambres d'hôtes** », auprès du CFE de la Chambre de Commerce et d'Industrie, car activité commerciale, ou au CFE de la Chambre d'Agriculture si l'activité est rattachée à l'activité agricole de production du loueur
 - Imprimé Cerfa: Chambre de Commerce ou Chambre d'Agriculture
 - Cette démarche permet d'obtenir un numéro SIRET, de faire connaître l'existence de cette activité auprès des impôts, et d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi



EXCEPTION DECLARATIVE d'un Meublé de Tourisme

- **Régime des Auto-Entrepreneurs**
- Si ce choix est fait, la déclaration en Mairie reste la règle première (idem ci-dessus)
- Par contre le CFE compétent est l'URSSAF (jusqu'au 31 décembre 2022) auprès duquel vous effectuerez vos déclarations trimestrielles sociales (régime du microsocial), et éventuellement fiscales (prélèvement fiscal libératoire)
- **Est-ce judicieux???** A suivre.....
- **Principe:** même si on paie peu (social et fiscal), on paie dès le premier euro de chiffre d'affaires !!!! Alors que dans le cas général de l'activité de meublé de tourisme, il existe des zones d'exonérations fiscales et surtout sociales!!!!
- Ce choix permet toutefois une protection sociale dès le début de l'activité d'hébergement touristique



« NOUVEAUTE »: GUICHET UNIQUE

- Suite à la loi PACTE (Plan d'Actions pour la Croissance et la Transformation des Entreprises) de 2019, il a été mis en place, à compter du 1^{er} janvier 2023, un **GUICHET UNIQUE** (portail internet sécurisé) « obligatoire » pour les formalités déclaratives des entreprises.
- L'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) a été désigné par le gouvernement comme opérateur « obligatoire » et « exclusif » de ce site.
- **Objectif principal**: simplification des démarches administratives des entreprises (!) lors de leur création, lors de la modification de leur situation, ou lors de la cessation d'activité.
- **Conséquence**: suppression des 1.400 CFE existants
- Période transitoire: 2021 à 2023
- En cas de difficulté de fonctionnement (ce qui est le cas actuellement pour certaines modifications d'entreprises notamment) : Utilisation de la Procédure de secours !
- **Conclusion**: Depuis le 1^{er} janvier 2023 les meublés de tourisme et chambres d'hôtes doivent obligatoirement passer par le guichet unique pour leurs formalités (création, modification ou cessation d'activité).
- <https://www.inpi.fr>



ANCV et numéro SIRET

- Le Code du tourisme impose à l'Association Nationale des Chèques de Vacances (ANCV) de s'assurer que les professionnels du tourisme, des loisirs et du sport conventionnés Chèques-vacances et/ou Coupon Sport, exercent leur activité conformément à la réglementation qui leur est applicable
- Règle applicable aux locations « meublés de tourisme » et « chambres d'hôtes »
- **En Conclusion: Pas de numéro Siret, pas d'activité conforme, pas de possibilité d'encaissement de chèques vacances!! Et donc frein à votre potentiel de clientèle**



Réflexions Personnelles

- Toute activité professionnelle en France nécessite une déclaration à un **Centre de Formalités des Entreprises** (CFE) et au **Guichet Unique depuis le 1^{er} janvier 2023**, entraînant une information auprès du Système National d'Identification des Entreprises et des Etablissements, géré par l'INSEE, couramment appelé sous l'acronyme **SIRENE**, qui attribue un **numéro SIREN** à chaque entreprise et un **numéro SIRET** aux établissements de ces entreprises.
- Toute activité professionnelle qui ne respecte pas ce formalisme, est une activité « **occulte** » ou « **clandestine** »!!!!!! **Voire parfois de « travail au noir »**
- En matière de « meublé de tourisme », du fait de son histoire, il y a lieu actuellement à faire 2 déclarations (Mairie et CFE et **Guichet Unique depuis le 1^{er} janvier 2023**). Est-on en règle avec la seule déclaration en Mairie? **NON**
- **Une plateforme de location (Gîtes de France, Clé vacances, airbnb, etc...) , le CDT, ou un office de tourisme peut-il faire la promotion d'un opérateur économique non déclaré ??? Sans être complice de cette irrégularité????**



Autres Formalités Diverses ou précautions

- Obligation de délivrer une note de facturation si le prix de la prestation est supérieur à 25 €
- Remplir une fiche individuelle de police pour les clients de nationalité étrangère
- Installation obligatoire au minimum d'un détecteur de fumée normalisé
- Respect des normes minimales relatives aux caractéristiques d'un logement décent (décret du 30/01/2002)
- Respect des règles des ERP pour les meublés de tourisme d'une capacité d'accueil de plus de 15 personnes
- Respect des règles d'affichage des prix pour les chambres d'hôtes (arrêté du 18 décembre 2015)
- Faire payer la taxe de séjour aux clients, s'il y a lieu (zones territoriales encore non couvertes pour l'application de la taxe de séjour)
- Déclarations fiscales (cf. plus loin) et sociales éventuelles (cf. plus loin)



Marques et Labels

- Concepts très proches bien que différents:
- Un label est un **signe distinctif**, venant du secteur public, permettant au consommateur de le **reconnaître**, qui donne au produit une valeur territoriale, une dimension patrimoniale et culturelle, source de **valeur ajoutée**, et donnant ainsi de la **notoriété** au produit. Le label se rattache à un cahier des charges.
- Une marque, bien qu'elle puisse être collective, relève très souvent du secteur privé, et identifie le producteur de produits et de services.



GIE « ATOUT FRANCE » et Classement

- Agence de développement touristique de la France placé sous la tutelle du Ministère chargé du Tourisme
- Trois objectifs:
 - Promotion du tourisme en France
 - Réalisation d'opérations d'ingénierie et de mise en œuvre d'une politique de compétitivité et de qualité des entreprises du secteur
 - Stratégie nationale de promotion de la « destination France »



GIE « ATOUT FRANCE » (suite)

- Diverses missions:

- Fournir une expertise à l'Etat
- Élaborer, mettre en œuvre, et assurer le suivi des actions d'information et de promotion des territoires, notamment par la **conduite des procédures de classement** et le prononcé des classements des hébergements touristiques marchands **à l'exception des « meublés de tourisme »**
- observer les phénomènes touristiques
- Concevoir et tenir à jour le tableau des classements des hôtels, des résidences de tourisme, **des meublés de tourisme**, des villages résidentiels de tourisme, des villages vacances, des terrains de camping et caravanage et des parcs résidentiels de loisirs,
- Diffuser librement et gratuitement la liste des hébergements classés, à **l'exception des meublés de tourisme**, **opération confiée au Comité Départemental du Tourisme**



« Meublés de Tourisme Classés » de 1 à 5 étoiles

- Le classement en « étoiles » n'est pas obligatoire mais optionnel
- **Seuls les meublés de tourisme répondant à la définition de l'article L 324-1-1 du code du tourisme peuvent être classés.**
- Meublés de tourisme dans résidence principale du loueur **oui**
- **Meublés de tourisme indépendants (gîtes ruraux)** **oui**
- Meublés de tourisme dans résidence touristique **oui**
- **Chambres d'hôtes** **non**
- Gîte de groupe **non**
- Gîtes d'étape **non**
- Cabanes bâties **oui**
- Cabane dans les arbres **non**
- Bulles **non**
- Roulotte **non**
- Tiny houses **non**



Formalisme du Classement

- Organisme habilité pour effectuer le classement (ex: ATTER dans le Tarn, ou autre organisme ou personne habilitée)
- Grille technique de classement (112 critères)
- Enquête sur le site pour établir la grille de classement par l'organisme habilité
- Décision de classement
- Affichage facultatif d'un panneau correspondant, (article D324-6 code du tourisme) pour les logements classés **« meublés de tourisme »** (panneau obligatoire pour les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages de vacances, les campings, et les parcs résidentiels de loisirs)
- Durée de validation du classement, généralement de 5 ans



Divers Labels

- **Principaux labels et marques:** « Clévacances », « Gîtes de France », etc....tous rattachés aux cahiers des charges des divers labels
- Label et marque Clévacances
- Labels de la marque « Gîtes de France » :
 - Ecogîtes
 - Gîtes panda
 - Charmance (tables et chambres d'hôte)
- Label « Accueil vélo »
- Label « Qualité tourisme », marque déposée par l'Etat français
- Label « La Clef Verte »
- Label « Tourisme et Handicap »
- Label « Accueil Paysan »
- Label « Fleurs du Soleil » (chambres d'hôtes)
- Label « Authentic B&B »
- Label « Bienvenue au Château »
- Label « Pré Vert »
- Label « Bienvenue à la Ferme »
- Label « Camping Qualité »



LE 2° VRAI SUJET !!!!!!!

- **LA FISCALITE**
- **MEUBLES DE TOURISME**
- **CHAMBRES D'HOTES**



Fiscalité de la location meublée

- Deux catégories de location en meublé:
 - LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP)
 - LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP)
- Le REVENU, soumis au régime des BIC
- La TVA: exonération, taxation, franchise,
- PLUS-VALUES: privées ou professionnelles
- FISCALITE LOCALE: taxe foncière, taxe d'habitation, CFE
- FISCALITE de la TRANSMISSION
- IFI
- La TAXE de SEJOUR (fiscalité du touriste!)



LMP et LMNP

- **L'administration fiscale fait une distinction entre ce qu'elle qualifie de « Loueur en meublé professionnel (LMP) ou de « Loueur en Meublé non professionnel » (LMNP)**
- Le LMP, sous régime de réel BIC, a la possibilité notamment de déduire de son revenu imposable global, les déficits issus de ses revenus de location en meublé. C'était en son temps, et notamment avant 2009, une niche fiscale prisée des gros contribuables. Cette déductibilité leur permettait à l'époque de ce constituer un patrimoine immobilier locatif très fortement défiscalisé!!!
- Depuis loi de finances de 2009, le 3° critère indispensable à la qualification de LMP, a réduit considérablement le nombre contribuables LMP.



Loueur en Meublé Professionnel

- Conditions nécessaires actuelles pour être qualifié fiscalement de « Loueur en Meublé Professionnel »:
 - **Un au moins, des membres du foyer fiscal, doit être inscrit au RCS** (condition remplie même si le greffe refuse l'inscription en raison du caractère « prétendument civil » de l'activité + **décision QPC du 9 février 2018 supprimant l'inscription obligatoire au RCS pour les loueurs en meublé professionnel!**)
 - **Recettes annuelles retirées de cette activité doivent dépasser 23.000,00 €**
 - **Les recettes de la location en meublé doivent être supérieures au total des autres revenus du foyer fiscal** (ajout de la loi de finances de 2009)
- Critères appréciés au niveau du **foyer fiscal**, ce qui exclu toute possibilité pour un membre du foyer fiscal d'être soumis au régime de LMP, et l'autre membre au régime de LMNP



Loueur en Meublé Non Professionnel

- Tous ceux qui ne remplissent pas strictement les 3 conditions impératives (voire 2 depuis le 9 février 2018) du « loueur en meublé professionnel »
- Statistiquement la quasi-totalité des « loueurs en meublé » sont des « loueurs en meublé non-professionnels », notamment depuis 2009 (LF introduisant la 3^e condition)



Caractéristiques fiscales du « loueur en meublé professionnel »

- Les **déficits comptables** (sous réserve de relever du régime réel BIC, cf. ci-après) retirés de l'activité de loueur en meublé exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable, **sans limitation**, sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles.
- Les **plus-values éventuelles**, réalisées lors de la vente des immeubles concernés par la location en meublé professionnelle, peuvent sous certaines conditions, être **exonérées**.



Le Revenu de la location en meublé

- Cas d'exonération:

- les personnes qui louent, ou sous-louent en meublé une partie de leur habitation principale sont exonérés pour la totalité des produits retirés de la location, lorsque les pièces louées constituent pour le locataire en meublé sa résidence principale, ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier, et que le prix de la location n'excède pas **140 € du m² par an** (192 € en Ile de France) (article 35 bis du CGI) **Fin de ce régime prévue au 31/12/2023**,
- Sont également exonérés les personnes qui louent ou sous-louent une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, lorsque le loyer ne dépasse pas **760,00 € par an** (art.35 bis du CGI). En réalité cette exonération concerne, eu égard au seuil, essentiellement les chambres d'hôtes. **Fin de ce régime prévue au 31/12/2023**

- Cas Général Taxable:

- Sauf si l'activité de loueur en meublé est exercée par une société soumise à l'IS, tous les loueurs en meublé, personnes physiques, doivent déclarer le revenu de cette activité à l'impôt sur le revenu, au titre des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. (ou parfois au titre des **Bénéfices Agricoles**, article 75 du CGI, lorsque l'activité est agricole)



Le Revenu de la location en meublé taxable au titre des BIC

- Pour ce faire trois régimes existent (+ 2 cf. diapos suivantes):
 - Le **régime du micro BIC** pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes, dont les recettes sont inférieures, à compter de l'imposition des revenus de 2017, à la somme de **188.700,00 €** (seuil de **77.700,00 €** pour les autres meublés, notamment les « gîtes ruraux » simplement classés « Gîtes de France » et tables d'hôtes) (art.50-0 du CGI) (LF2016)
 - Le **régime du réel simplifié** si les recettes sont supérieures aux seuils précédents (**840.000 € > R > 188.700 €**) (ou) (**254.000 € > R > 77.700 €**)
 - Le **régime du réel normal** (**R > 840.000 €**) ou (**R > 254.000 €**)
- Au régime du micro BIC, un **abattement forfaitaire de 50 %** pour la fourniture de logement et les prestations de services. Toutefois les locations classées « meublés de tourisme » et chambres d'hôtes, bénéficient d'un **abattement forfaitaire de 71 %**, avec un **minimum de 307 €**.
- **IMPORTANT: l'abattement de 71 % ne s'applique qu'aux chambres d'hôtes et aux meublés de tourisme « classés » . Les labels « Gîtes de France », « Clé Vacances » ou autres ne suffisent pas!!!!.**



Le Revenu de la location en meublé

4° régime possible(suite)

- Les contribuables relevant du régime du micro BIC, peuvent également opter pour le dispositif du versement libératoire de l'impôt sur le revenu (cf. régime des autoentrepreneurs).
- Le versement libératoire est calculé en appliquant au montant des recettes le taux de 1 % (meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes) ou de 1,7 % (autres meublés)



Exemple Comparatif

- **Contribuable célibataire sans enfant**
- Recettes annuelles de ses locations en meublés 60.000,00 €, seule activité du contribuable, et seul revenu imposable.
- **H1: au régime du micro BIC** son revenu « de meublé de tourisme classé » sera de 29 % de 60.000,00 € (abattement de 71 %), soit un revenu imposable de 17.400,00 €, et un impôt sur le revenu calculé de **1.063,00 €**
- En « meublé de tourisme non classé » le revenu imposable sera se 30.000,00 € et l'impôt de **3.000,00 €**
- **H2: au régime du versement libératoire**, le montant payé sera de **600,00 €**, correspondant à 1% de 60.000,00 € (meublé de tourisme classé, ou chambres d'hôtes) ou de **1.020,00 €**, correspondant à 1,70 % de 60.000,00 € (gîtes ou meublés non classés)
- Dans ce cas le régime du versement libératoire est toujours plus favorable que le régime du micro BIC
- **Conclusion:** Chacun doit faire la simulation de ces 2 hypothèses, en fonction de sa propre situation fiscale, et des recettes effectives de ses locations en meublé, voire opter également pour le régime du réel simplifié BIC.



Exception Agricole

(5^o régime possible)

- Les agriculteurs soumis à un régime de « bénéfice agricole réel » peuvent intégrer les revenus de location en meublé dans leurs « Bénéfices Agricoles Réel » en application de l'article 75 du CGI (maxi 50% de leurs recettes plafonnées à 100.000,00 €),
- Même si l'activité de location en meublé est «juridiquement» qualifiée, pour eux, d'« activité agricole », le revenu de cette activité de location relève des BIC (revenu d'activité fiscalement commerciale), mais rattachable sous réserve des limites ci-dessus aux « bénéfices agricoles ».
- Cumul « micro BA » et « micro BIC » possible pour les agriculteurs soumis au régime du « micro BA ».



TVA et location en meublé

- **Principe:** En application des dispositions de l'article 261 D, 4° du CGI, la location en meublé est exonérée de TVA, sans possibilité d'option.
- **Exception:** Sont obligatoirement soumis à la TVA les locations en meublés et chambres d'hôtes qui, outre l'hébergement, offrent, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels, au moins trois des prestations suivantes:
 - Fourniture du petit déjeuner
 - Nettoyage régulier des locaux
 - Fourniture de linge de maison
 - Réception, même non personnalisée, de la clientèle
 - Toutefois si le loueur relève du régime fiscal des micro-entreprises (micro BIC), et s'il bénéficie de la franchise en base de TVA (CA < 85.800,00 €) il reste non redevable de la TVA



TVA et location en meublé (suite)

- Les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés, et les résidences de tourisme classées, sont obligatoirement soumis à la TVA
- La mise à disposition de biens meubles corporels tels que **caravanes, tentes, mobile homes ou habitation légère de loisirs** spécialement aménagés pour l'habitation, est obligatoirement soumis à la TVA.
- Taux de TVA intermédiaire de **10 %**



TVA et CHAMBRES D'HOTES

- **Principe de base:**
 - L'activité de loueur de chambres d'hôtes relève du régime de la TVA
 - Le taux de TVA est de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes, et 20 % pour les boissons alcoolisées
- **Exception: Franchise en base de TVA**
 - les loueurs de chambres d'hôtes qui relèvent du régime des micro entreprises (CA < 188.700,00 €) relèvent de ce fait, souvent, de la franchise en base de TVA (CA < 91,900,00 €), et ne sont pas redevables de la TVA. En contre partie aucune déduction de TVA n'est possible sur les investissements ou les frais de fonctionnement. C'est la situation la plus fréquente des loueurs de chambres d'hôtes
- **Attention (!)** Si le loueur opte pour le régime réel BIC (au lieu du régime micro BIC) il est obligatoirement redevable de la TVA



NOUVEAUTE FISCALE

- **Nouveauté:** A compter des revenus de 2017, les modalités de détermination des seuils applicables au régime micro-BIC sont déconnectées de celles concernant la franchise en base de TVA.
- **Exemple:** un loueur en meublé, qui fournit des prestations quasi – hôtelières (3/4), relève obligatoirement de la TVA. Il relève du régime du micro BIC pour le revenu si les recettes sont inférieures à 188,700,00 €, mais ne bénéficie de la franchise en base de TVA que si les recettes sont inférieures à 91,900,00 €.
- **Une entreprise peut désormais être en TVA, et relever du régime du micro BIC pour la détermination du revenu imposable.**



Conseils de Facturation

- Si régime de la franchise en base pour la TVA (cas fréquent des chambres d'hôtes), et donc exonération de TVA, vous devez mentionner au bas de votre facture:
- **« TVA non applicable – article 293 B du CGI »**
- Facture **obligatoire** à un client professionnel et **non obligatoire** un client particulier, sauf si le client la demande.
- Si facturation, respecter toutes les règles de la facturation.
- Le non respect de l'obligation de facturation, et (ou) des règles de facturation, peut entraîner depuis le 1^{er} octobre 2019, l'application d'une amende administrative de 75.000,00 €, prononcée par la DGCCRF.



Plus-values et location en meublé

- En cas de vente d'un immeuble utilisé en location en meublé, la plus-value éventuelle relève-t-elle du régime des plus-values privées ou plus-values professionnelles????
- Pour les **loueurs en meublé non professionnels**, c'est le régime des plus-values des particuliers (**exonération totale au-delà de 30 ans de détention de l'immeuble**)
- Pour les **loueurs en meublé professionnel**, et sous réserve de l'exploitation de l'immeuble depuis plus de 5 ans, la plus-value est **exonérée si la moyenne des recettes des deux années précédentes est inférieure à 90.000,00 €**. La taxation est limitée si la moyenne des recettes est comprise entre 90.000,00 € et 126.000,00 €, et la taxation est totale si la moyenne des recettes est supérieure à 126.000,00 €.



Fiscalité locale et location en meublé

- Taxe Foncière
- Taxe d'habitation
- Contribution Foncière des Entreprises
- Que doit-on payer????
 - Tout???
 - Une partie????
 - Rien????



Remarques Préalables

- Le loueur en « meublé de tourisme » ne procède généralement pas à des modifications fiscales immobilières de de son gîte. De ce fait il continue à payer, très souvent, la taxe foncière habituelle de son hébergement calculée sur la valeur locative d'une maison d'habitation, et la taxe d'habitation au titre, fiscalement, d'une résidence secondaire.
- De par l'activité professionnelle de « loueur en meublé de tourisme », la taxe foncière se doit d'être calculée sur la valeur locative d'un bâtiment professionnel, et la taxe d'habitation n'est pas due, car comme toute activité professionnelle c'est la Contribution Foncière Economique (CFE) qui s'applique.



FISCALITE LOCALE

- **Taxe foncière sur le bâti:**

- Le calcul de la taxe foncière sur le bâti est différente du calcul de la taxe foncière d'une maison d'habitation ou d'un appartement
- La base de taxation: **valeur locative d'un bâtiment professionnel**
- Le taux de taxation: variable selon les taux fixés par les collectivités locales (commune, intercommunalité, département)
- Sur votre demande, le pôle d'évaluation des locaux professionnels des impôts de votre département déterminera la valeur locative de votre bâtiment professionnel (meublé de tourisme), qui servira de base à la détermination de votre taxe foncière sur le bâti,
- La nouvelle taxe foncière sera-t-elle plus chère ou moins chère que celle d'une maison d'habitation????

- **En zone ZRR, exonération possible (art.1383 E bis du CGI)**

- sur délibération préalable de la commune ou de l'EPIC
- seulement pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes



FISCALITE LOCALE (suite)

- **Taxe d'Habitation:**

- **Principe:** Le meublé de tourisme n'est pas soumis à la taxe d'habitation, mais à la Contribution Foncière Economique (CFE), eu égard au fait que la location en meublé relève d'une activité professionnelle
- **Exceptions:**
 - Personnes louant accidentellement en meublé une partie de leur habitation personnelle sans aucun caractère périodique
 - Personnes louant une partie de leur habitation principale, en meublé, sous réserve d'un prix modéré et à condition que la location constitue la résidence principale du locataire
 - Personnes louant en meublé une partie de leur habitation personnelle sous réserve que le logement soit classé « meublé de tourisme »
 - Personnes qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (ex: location en meublé quelques semaines par an de la résidence secondaire), et notamment les **chambres d'hôtes (version LEFEBVRE) (CFE obligatoire version Service Public)???**

- **En zone ZRR, exonération possible (art.1407 III du CGI)**

- sur délibération préalable de la commune ou de l'EPIC
- seulement pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes

Curieuse exonération possible d'une taxe d'habitation non applicable !!!!



FISCALITE LOCALE (suite)

- **Cas particulier:** le propriétaire qui se réserve, pour lui-même ou ses proches le local meublé est redevable de la taxe d'habitation, même s'il le donne en location l'autre partie de l'année et est assujetti à ce titre à la CFE. **Dans ce cas il doit payer la Taxe d'habitation + la CFE!!!!** (C.E. 2/7/2014)
- **Cas particulier:** le locataire en meublé qui occupe de manière permanente, à titre de résidence principale (8 mois minimum), doit payer la taxe d'habitation. Pour autant le propriétaire loueur en meublé (4 mois maximum), du fait même de son activité reste redevable de la CFE!!! **Dans ce cas , chacun paie sa taxe!!!!**



Cotisation Foncière des Entreprises

C.F.E.

- **CET = CFE + CVAE (supprimée en totalité en 2023)**
- CET = Contribution Economique Territoriale, qui a remplacé la Taxe Professionnelle, qui elle-même a remplacé la Patente!!!!
- **CFE = Cotisation Foncière des Entreprises**
- CVAE = Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, qui s'appliquait uniquement aux entreprises dont le chiffre d'affaire est supérieur à 152.500,00 €, et avec une taxation de 0% si celui-ci est inférieur à 500.000,00 €, taux de 1,50 % au-delà avec modulation par tranche. Eu égard à la location en meublé habituelle la CVAE ne s'applique généralement pas, **et la CVAE a été définitivement supprimée en 2023 !**



CFE et Cotisation minimum/ activité économique sans bâtiment professionnel

- Chaque commune fixe une base minimum, fixée en fonction des recettes de l'entreprise, qui doit être comprise à l'intérieur d'une fourchette réglementaire
- Exemple: si recettes inférieures ou égales à 10.000,00 €, la base minimum fixée par la commune doit être comprise entre 216 et 514
- **IMPORTANT:** A compter de 2019 les redevables relevant de l'assiette minimum et réalisant des recettes inférieures à 5.000,00 € seront exonérés de la cotisation minimum!



Calcul de la CFE

- Base: Valeur locative de l'immeuble utilisé en location en meublé, **calculée sur les règles des locaux professionnels**
- Taux: Celui fixé par la commune et l'intercommunalité
- Année de création de l'activité: **exonération totale**
- L'année suivant celle de la création: **le calcul est fait sur 50 % de la base**
- La 2^e année suivant celle de la création: **régime de croisière**



Formalités de régularisation de taxe d'habitation payée à tort, et de la taxe foncière

- Demande de dégrèvement de taxe d'habitation
- Déclaration d'un local à usage professionnel au pôle d'évaluation des locaux professionnels de votre département, en précisant:
 - L'usage du bâtiment en location « meublé de tourisme », dans la rubrique 3.5. « **hôtels et locaux assimilables** » de l'imprimé Cerfa N° 6660-REV,
 - Le classement éventuel
 - La périodicité annuelle de votre activité professionnelle (2,3,4 mois, voire plus) **Très important!** Car la valeur locative fixée doit être proratisée en fonction du temps d'utilisation réel de votre meublé de tourisme, afin de calculer votre CFE, et votre taxe foncière
- Détermination de la valeur locative de votre « meublé de tourisme »
- Déclaration de CFE (imprimé N°1447-C-SD)
- **La taxe foncière sera également modifiée avec comme base la nouvelle valeur locative**
- **Faut-il le faire?????**



Cas réel du passage de la Taxe d'Habitation à la C.F.E.

- **Situation antérieure: 2018**

– Valeur locative retenue pour base:	931,00 €
– Montant taxe foncière:	584,00 €
– Montant taxe habitation	421,00 €
– Total payé en 2018	1.005,00 €

- **Situation actuelle: 2020**

– Valeur locative retenue pour base:	456,00 €
– Montant taxe foncière:	279,00 €
– Montant taxe C.F.E. (taux: 35,23 %)	166,00 €
– Total payé en 2020	445,00€

- **Résultat:** Une économie de 560,00 €/an !!!!!

- **Important:** la valeur locative brute a été fixée à 3.105 €, et la valeur locative retenue à 456,00 €, car l'activité est saisonnière (précision importante à signaler lors du calcul de votre valeur locative « bâtiment professionnel »)



Nouveauté: Déclaration d'occupation des logements (2023)

- Les 34 millions de propriétaires que compte la France, doivent déclarer l'occupation de leurs logements immobiliers (73 millions de logements) sur le site des impôts au plus tard le 30 juin 2023, sous peine de se voir infliger une amende de 150,00 € pour non déclaration.
- Que les biens soient habités à titre de résidence principale, ou secondaire, loués vides ou meublés, en location de longue durée ou saisonnière, et même vacants, tous devront être déclarés ! L'obligation n'épargne pas les parkings, ni les caves, ni les piscines.
- **Objectifs:** recensement exhaustif de tous les immeubles d'habitation, mais surtout recensement exhaustif des « résidences secondaires » qui seules continuent à payer la taxe d'habitation, totalement supprimée en 2023 pour les résidences principales,
- La révision des valeurs locatives des bâtiments d'habitation, servants à la détermination de la taxe foncière qui devait être faite en 2026 sera certainement repoussée à 2028. Nous continuons donc à utiliser les valeurs locatives fixée en 1970 (!).



Meublés de tourisme et Taxe d'Habitation

- Beaucoup de « meublés de tourisme » n'ont pas fait la demande de détermination de la valeur locative d'un « bâtiment professionnel » servant de base à l'établissement de la CFE, et continuent à payer à tort une taxe d'habitation, car très souvent considérés fiscalement comme « résidence secondaire »
- La valeur locative actuelle des bâtiments d'habitation (base d'origine 1970) est une nouvelle fois revalorisée de + 7,1 % pour le calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, et le taux d'imposition voté par les collectivités locale peut être majoré jusqu'à 60 % pour les villes de plus de 50,000 habitants qui le décident (Paris, Nantes, Lyon, Nice, Arles, Biarritz,...)
- La loi de finances de 2023 a abandonné le critère de 50.000 habitants, ouvrant ainsi la porte à toutes les collectivités qui le souhaitent (**et beaucoup le souhaitent !!!**), la possibilité de majorer le taux au maximum de 60 %, mais un retard de décret devant être pris avant le 28 février 2023 devrait repousser cette majoration maximale possible de 60 % uniquement à partir de 2024.



Meublés de tourisme et Taxe d'Habitation (suite)

- **Conclusion: une chose est sûre la taxe d'habitation sur les résidences secondaires va augmenter fortement dans les années à venir**
- En attendant l'administration fait la chasse sur les « ajouts » de construction et notamment les piscines (20.356 piscines taxées pour la 1^o fois en 2022 sur 9 départements « tests »)
- **2^o Conclusion: A mon avis, les meublés de tourisme non déclarés « bâtiments professionnels » devraient régulariser, car la taxe d'habitation à payer à l'avenir sera très certainement plus forte que la CFE qui doit légalement s'appliquer.**



Contribution à l'Audiovisuel Public en location en meublé

- Ex. Redevance Audiovisuelle (montant 138 €)
- **Principe:** Lorsque la location en meublé inclut la fourniture d'un appareil récepteur de télévision, la contribution à l'audiovisuel public est due par le loueur
- **Réalité:** A priori, à ce jour, peu de loueurs en meublé paie cette contribution, **mais la raison résulte essentiellement de l'absence de la déclaration spécifique à cet effet!**
- **Positionnement:**
 - Pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme inclus dans l'habitation personnelle du loueur, avec donc paiement de la taxe d'habitation sur le tout, une redevance supplémentaire à celle payée par le loueur reste discutable?
 - Pour les locations saisonnières en meublé, dans des locaux indépendants ne constituant pas l'habitation personnelle du loueur, le locataire n'étant pas imposable à la taxe d'habitation, la contribution à l'audiovisuel est due. Abattement possible de 25 % si activité saisonnière n'excède pas 9 mois (article 1605 ter du CGI)
- **Déclaration:** Afin de s'acquitter de cette contribution (?) le loueur en meublé doit effectuer une déclaration fiscale (imprimé N° 3310 – A) à déposer au plus tard le 25 avril
- **Cette contribution à l'audiovisuel public a été supprimée, pour tous, par la loi de finances rectificative du 17 août 2022, n'en parlons plus !!!!**
-



SACEM et meublés de tourisme

- La SACEM (Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique) commence à réclamer une taxe pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes, qui mettent à la disposition de leurs clients un poste télévision susceptible de diffuser des œuvres protégées d'auteurs ou de compositeurs
- Barème « meublé de tourisme: 198,01 € H.T./an, avec 20 % de réduction, si déclaration préalable spontanée, calcul établi sur une moyenne de 105 à 110 jours de location à 2,00 € par jour.
- Barème « chambre d'hôtes »: 117,11 € H.T./an (seuil de 10 chambres maximum)



La SACEM a-t-elle le droit?

- C'est un sujet juridiquement très controversé, certains juristes considérant que le loueur n'imposant pas à son client l'écoute des œuvres musicales éventuellement diffusées par le poste de télévision, la radio, ou les CD disponibles, la taxe ne serait pas due.
- La réglementation de la SACEM prévoit la taxation.
- Les réponses ministérielles LE FEUR du 21 mai 2019 et Yves Krattinger du 12 janvier 2006, confirment son bien-fondé.
- Que faut-il faire?
 - Solution imparable: supprimer tout appareil de diffusion musicale dans les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme ? Dans ce cas la taxe ne peut être due.
 - Déclarer spontanément pour bénéficier de la réduction de 20 % ?
 - Attendre que l'on vous le demande ?
 - Saisir les élus pour établir une exonération légale ?



Impôt sur la Fortune Immobilière

- Depuis le 1^{er} janvier 2018 l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) est transformé en Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- Patrimoine taxable: tous les biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement au 1^{er} janvier.
- Seuil de déclenchement: 1.300.000,00 €
- Base de calcul: à partir de 800.000,00 €



Impôt sur la Fortune Immobilière (suite)

- **Biens immobiliers exonérés:**
 - Immeubles « professionnels » nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle
 - Conséquence: les immeubles loués en meublé, par les personnes qualifiées fiscalement de « **Loueur en meublé professionnel** » seraient exonérés?
- **Biens immobiliers taxables:**
 - Immeubles de toute nature et notamment les immeubles loués en meublé, par les personnes qualifiées fiscalement de « **Loueur en meublé non professionnel** »



Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et Location en meublé (suite)

- Les locaux d'habitation loués meublés sont considérés comme des biens professionnels exonérés d'IFI, si le redevable réalise plus de **23.000,00 € de recettes** annuelles **et** retire de cette activité **plus de 50 % des revenus du foyer fiscal** (critères en réalité différents de ceux définissant le LMP). **Certains loueurs en meublé professionnel seront soumis à l'IFI!!!!**
- Dans les autres cas (le plus fréquent) les locaux d'habitation loués meublés rentrent dans le champ d'application de l'IFI, et sont soumis à cet impôt si l'ensemble du patrimoine immobilier soumis à l'IFI est supérieur à 1.300.000,00 €.
- Pour certains contribuables (à mon avis peu nombreux!), la location en meublé peut être un moyen d'échapper à l'IFI.



FISCALITE DE LA TRANSMISSION

- Pas de règles spécifiques relatives à la transmission à titre onéreux (vente) ou à titre gratuit (donation ou succession) pour les immeubles utilisés en location en meublé.
- **Une exception:** Pacte Dutreil possible si l'immeuble utilisé en location en meublé appartient à une société soumise à l'IS, et si la transmission porte sur les parts (ou actions) de la société. Dans ce cas la transmission des parts (ou actions) par donation (ou succession) est exonérée des $\frac{3}{4}$ de leur valeur.



LA TAXE DE SEJOUR

- La taxe de séjour est une fiscalité locale, mise en place par les communes ou les intercommunalités. Elle est payée par les vacanciers et permet de financer les dépenses liées à la fréquentation touristique ou à la protection de leurs espaces naturels touristiques dans un but touristique.
- Le montant de la taxe de séjour varie en fonction des zones territoriales et des décisions prises par les communes ou les EPIC. Le montant retenu doit être compris à l'intérieur de fourchettes nationales.
- La taxe de séjour peut être forfaitaire ou réelle
- Une taxe additionnelle de 10 % a été instituée par le département et prélevée en même temps que la taxe de séjour
- Le montant perçu est attribué à la promotion touristique territoriale, essentiellement via les offices de tourisme.



LA TAXE DE SEJOUR (suite)

Meublés de tourisme « classés » et chambres d'hôtes

- Exemple de Barèmes/nuitée à compter du 1^{er} janvier 2019 (zone « Vallée du Tarn »):

– Meublés de tourisme 5 étoiles	2,00 €
– Meublés de tourisme 4 étoiles	1,50 €
– Meublés de tourisme 3 étoiles	1,20 €
– Meublés de tourisme 2 étoiles	0,90 €
– Meublés de tourisme 1 étoile	0,80 €
– Chambres d'hôtes	0,80 €



LA TAXE DE SEJOUR (suite)

Meublés de tourisme « non classé » (zone « Vallée du Tarn »)

- La taxe de séjour n'est pas forfaitaire, mais doit être calculée en fonction des recettes réelles
- Le taux applicable est de 5,5 %
- Méthode de calcul:
 - Calcul du coût de la nuitée par personne
 - La taxe est calculée sur le coût de la nuitée par personne, plafonnée à 2,30 €
 - La taxe de séjour à payer correspond à la taxe calculée multipliée par le nombre de personnes assujetties



Exemple de calcul de Taxe de Séjour

pour un Meublé de Tourisme « non classé » (Vallée du Tarn)

- Montant du loyer de la semaine: 500,00 €
- Nombre de personnes : 4 (2 adultes et 2 enfants)
- Nombre de nuitées: 7
- Montant de la nuitée: $500,00 \text{ €} : 28 (4 \times 7) = 17,86 \text{ €}$
- Calcul de la taxe par nuitée par personne:
 - $17,86 \text{ €} \times 5,5 \% = 0,98 \text{ €}$
 - Majoration de 10 %, soit + 0,10 €, soit un total de **1,08 €**
 - Montant inférieur à 2,30 €
- Montant total de la taxe de séjour:
 - $1,08 \text{ €} \times 7 \times 2 \text{ adultes} = \mathbf{15,12 \text{ €}}$



Plateforme Numérique de Gestion de la Taxe de Séjour (zone Vallée du Tarn)

- Mise en place en 2019 sur notre territoire
- Prise en charge de l'outil par le CDT avec une participation des Offices de tourisme
- Téléchargement gratuit pour les hébergeurs
- Déclaration mensuelle des nuitées
- Règlement d'un acompte en octobre (= 9 premiers mois)
- Règlement du solde en janvier de l'année suivante (= 3 derniers mois de l'année)
- Règlement par télépaiement



Le 3° VRAI SUJET !!!!!!!

- **CHARGES SOCIALES**
- **MEUBLES DE TOURISME**
- **CHAMBRES D'HOTES**



LOCATION EN MEUBLE et COTISATIONS SOCIALES

- **Principe de base**: Toute activité professionnelle est soumise à un régime de cotisations sociales obligatoires pour les personnes (salariées et non-salariées) qui participent aux travaux de cette activité, cotisations calculées sur le revenu des personnes actives.
- **Exception**: La location en meublé, qui jusqu'à un passé récent était presque toujours exonérée de cotisations sociales, est devenue taxable dans certains cas, **à compter du 1^{er} Janvier 2018 !!!!**
- **Nouveauté**: Mise en cohérence du social et du fiscal dans la loi de financement de la sécurité sociale du 14 décembre 2020 . **Mais du flou demeure encore !**



Règles de soumission aux cotisations sociales des loueurs en meublé de tourisme

- Les loueurs en meublé dont les recettes sont inférieures à 23.000,00 €, sont considérés « socialement » comme « non professionnels » et les revenus tirés de leur activité relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations.
- Ils sont toutefois redevables des prélèvements sociaux (CSG, RDS, PS) sur le revenu du patrimoine (17,2 %), payés en même temps que l'impôt sur le revenu.
- Les loueurs en meublé dont les recettes excèdent 23.000,00 € doivent être affiliés auprès d'une Caisse de Sécurité Sociale, et payer des cotisations sociales (LFSS pour 2017 du 23/12/2016).
Application effective depuis le 1^{er} Janvier 2018 !!!!
-
- **Exception: réponse ministérielle PELLOIS (10 juillet 2018)**



Réponse ministérielle PELLOIS

(10 juillet 2018)

- Si le travail effectif du loueur en meublé (réception clientèle, nettoyage des locaux, réservations, etc...) est entièrement délégué à un mandataire professionnel (activité de conciergerie), qui paye des cotisations sociales pour cette activité, le propriétaire loueur en meublé n'exercerait plus de ce fait d'activité professionnelle soumise à cotisations sociales.



Différents régimes possibles collecteurs de cotisations

- Régime de Sécurité Sociale pour les Indépendants (ex RSI)
- Option possible pour le Régime Général, géré par l'URSSAF
- Régime du micro – social du statut de l'auto entrepreneur
- Mutualité Sociale Agricole si l'activité de loueur en meublé est considérée « agricole »



Règles applicables pour les loueurs en meublés affiliés à la Sécurité Sociale pour les Indépendants (ex RSI)

- L'assiette des cotisations est le revenu « non-salarié », comme n'importe quel autre travailleur indépendant, revenu réel BIC, ou micro BIC
- Le taux global des cotisations est de 40% environ
- En cas de revenu nul ou déficitaire, le loueur en meublé est redevable d'une cotisation minimale de 1.000,00 € à 1.200,00 € environ.



Règles applicable en cas d'option pour la régime général (URSSAF)

- Option possible uniquement si les recettes sont inférieures à **72.600,00 €**
- L'assiette pour le calcul des cotisations est constituée des recettes totales diminuées d'un abattement d'assiette de 60 % pour les meublés de tourisme « non classés » et de 87 % pour les meublés de tourisme « classés »
- Le taux est de **47,50 %** applicable à 13% des recettes pour les meublés de tourisme « classés », et à 40 % des recettes pour les meublés de tourisme « non classés »
- La première année de cotisations, l'assiette de base, avant application de l'abattement d'assiette, est la seule fraction dépassant les 23.000,00 €, que la location en meublé soit classée ou non classée. A partir de la 2^e année l'assiette de base est la totalité des recettes.
- Les taux des cotisations et contributions sociales sont ceux du régime des salariés
- Ce régime n'est pas applicable aux loueurs en meublé professionnel (?)



Régime de l'auto entrepreneur

- Si vous optez pour exercer votre activité de loueur en meublé sous couvert du statut de l'auto entrepreneur, vous êtes soumis à cotisations sociales pour les recettes excédents 23 000 €.
- Vous relevez du régime du microsocial, sous réserve de relever du régime fiscal du micro BIC
- Cotisations calculées mensuellement ou trimestriellement, au taux de **6%** appliqué aux recettes si vous êtes « meublé de tourisme classé », et taux de **22 %** si vous êtes « meublé de tourisme non classé »
- Le taux est très intéressant car le poids des cotisations représente 20,69 % de votre bénéfice micro – BIC



Précisions 2021

- **L'entrée dans le régime devient définitive**: Le loueur en meublé de tourisme qui réalise plus de 23.000,00 € de recettes, devient redevable de cotisations sociales, **et il le restera même si ses recettes deviennent un jour inférieures à 23.000,00 €.**
- **Déclarations et paiement de cotisations**: Elles se feront à échéance trimestrielle, le 15 du mois suivant le trimestre écoulé
- **Ces deux mesures doivent être précisées dans un décret à venir.**
- **Réflexion personnelle**: N'est-ce pas une étape avant la suivante, à savoir, tous les meublés de tourisme seront soumis à charges sociales, quel que soit le niveau des recettes?
- Ce jour-là l'harmonisation fiscale et sociale de la location en meublé sera terminée par rapport aux professionnels de la restauration et de l'hôtellerie. **N'est-ce pas l'objectif à atteindre?**



Régime social pour les loueurs de chambres d'hôtes

- Depuis le **1° janvier 2011** les loueurs de chambres d'hôtes sont soumis au régime d'assurance maladie-maternité des travailleurs indépendants non-agricoles
- Seuil de déclenchement des cotisations: lorsque le revenu imposable excède 13 % de la valeur annuelle du plafond de la sécurité sociale en vigueur au 1° janvier 2023 qui est de 43,992,00 €. En 2022 le revenu imposable doit être supérieur à 5.719,00 €, ce qui correspond en régime micro BIC à des **recettes supérieures à 19,720,00 € (environ 330 nuits à 60,00 €)**
- Le taux de cotisation au régime des travailleurs indépendants est de 40 % environ sur le revenu
- **Option pour le microsocal (régime de l'auto entrepreneur)**



Loueur de chambres d'hôtes et Régime du micro - social

- Option possible pour le microsocial du régime de l'auto entrepreneur, si le loueur de chambres d'hôtes relève du micro – BIC
- Cotisations calculées mensuellement ou trimestriellement, au taux de **12,80 %** appliqué aux recettes
- Ce taux est élevé car le poids des cotisations représente environ 44 % du bénéfice micro - BIC



La Taxation Sociale sera-t-elle un frein à l'activité de loueur en meublé?

- En effet, ceux qui approchent le seuil de 23.000,00 € pourraient être tentés de freiner les locations
- En effet, à 23.000,00 € de recettes, les charges sociales représentent 1.380,00 € pour un meublé de tourisme classé (6%), soit environ 2 semaines de location d'un meublé de tourisme. Pour celui qui est à la limite, peut-être vaut-il mieux se priver d'une semaine et rester exonéré de charges sociales!
- **Autre solution:** dépasser largement le seuil pour que le plus gagné compense amplement le plus payé!!!
- **Autre solution:** mise en place d'une structure sociétaire qui dans certains cas permet, à ce jour, de ne pas être redevable de cotisations sociales (ex: SAS ou SASU avec un président « non rémunéré »). Toutefois ce type de structure génère des frais de constitution, et des frais annuels de gestion, qui peuvent être supérieurs aux cotisations à payer, sauf à avoir une activité de loueur en meublé touristique importante. **Une précaution:** **consulter préalablement un conseil (avocat spécialisé et comptable) avant d'aller dans cette voie.**



Exemple pratique du coût supplémentaire lié aux charges sociales obligatoires

- Recettes annuelles d'un meublé de tourisme classé: 30.000,00 €
- Revenu imposable en micro BIC: $30.000,00 \times 29 \% = 8.700,00 \text{ €}$
- Le coût social avant la nouvelle règle était seulement les 17,20 % de prélèvements sociaux (CSG, RDS, PS) sur le revenu imposable, soit un coût de 1.500,00 €, prélevés directement par les impôts.
- Le coût social avec la nouvelle règle, sous **régime du micro social** de l'auto entrepreneur, est de 6% des recettes soit un montant de 1,800,00 €, incluant forfaitairement les prélèvements sociaux qui ne seront plus prélevés par les impôts. Le coût supplémentaire est de + 300,00 €.
- Avec le **régime social des travailleurs indépendants** le coût social serait de $8.700,00 \times 40 \% = 3.480,00 \text{ €}$, incluant forfaitairement les prélèvements sociaux qui ne seront plus prélevés par les impôts. Le coût supplémentaire est de + 1.980,00 €
- Avec le **régime général de l'URSSAF**, le coût social serait de $(13\% \times 30.000,00 \text{ €}) \times 47\% = 1.833,00 \text{ €}$, incluant forfaitairement les prélèvements sociaux qui ne seront plus prélevés par les impôts. Le coût supplémentaire est de 333,00 €.
- **Conclusion:** Faire le bon choix de son régime, et le coût social lié au dépassement de 23.000,00 € sera raisonnable (2 cas à 1% de ses recettes, et 1 cas à 6,6 % !)



Cas Particulier: PUMA et CSM

- Loi de financement de la sécurité sociale pour 2016
- Les personnes, en activité professionnelle (retraités exclus), dont les cotisations sur les revenus d'activité sont insuffisantes, mais qui perçoivent par ailleurs des revenus significatifs, doivent participer au financement de la Protection universelle d'Assurance Maladie (PUMA)
- A ce titre ils sont redevables de la Cotisation Subsidiaire Maladie (CSM) de 8%, qui s'applique sur les revenus non soumis à cotisations sociales
- Applicable si revenu professionnel soumis à cotisations sociales est inférieur à 20% du plafond du PASS (8.798,40 € en 2023), ou sans revenu d'activité
- **Exemple:** un salarié à temps partiel qui reçoit un salaire de 600,00 € par mois (7,200,00 € par an) et dispose d'un revenu de location en meublé de 6.000,00 € (20.700,00 € de recettes X 29 %). Alors même qu'il n'excède pas 23.000,00 € de recettes en location meublé, il sera redevable de CSM au titre de la PUMA et devra payé 8% de 6.000,00 €, soit 480,00 €.



Réflexions sur la structure d'exploitation de la location en meublé

- Faut-il rester en forme d'exploitation individuelle?
 - Cf. tout ce que nous venons de voir
- Faut-il louer les immeubles à une société d'exploitation?
 - Société civile (oui car activité civile sauf si prestations quasi-hôtelières), mais régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés obligatoire
 - Société commerciale possible pour exercer une activité civile (EURL, SARL, SAS, SASU, SA, etc....avec régime fiscal de l'Impôt sur les sociétés obligatoire
 - **Piste attractive: La SAS avec le Président « non rémunéré » ce qui permet d'éviter les charges sociales , même si les recettes excèdent 23,000,00 €**
 - Si exploitation en société, avec régime fiscal IS, **IMPOSSIBILITE DE REGIME MICRO BIC**
- Faut-il apporter les immeubles à une société qui exploite l'activité de location en meublé?
 - Solution plus complexe dont l'intérêt est à étudier dans un contexte patrimonial global, au cas par cas



CONCLUSION

- **Un loueur en meublé averti en vaut deux !**
- L'activité de loueur en meublé se professionnalise progressivement, rejoignant ainsi peu à **peu les règles des professionnels de l'hôtellerie**
- La niche historique fiscale et sociale du loueur en meublé s'effrite,
- Le véritable gain, c'est l'augmentation du nombre de séjours, et donc de la fréquentation touristique tarnaise,
- C'est le rôle du CDT, des Offices de Tourisme, et des divers organismes de locations labellisées tel que Gîtes de France,
- **Tous au boulot pour le développement du tourisme rural et urbain en Occitanie !!!!**
 - **Merci pour votre attention**

