

Gîtes

Guide Technique



SOMMAIRE



Les travaux et aménagements

Les prérequis

Les dispositions générales
La sécurité
L'accueil

Les extérieurs

Les aménagements
Séjour/cuisine/salle à manger
Chambres
Sanitaires/salle d'eau/salle de bain
Décoration

Les équipements

Labellisation

La mise en marché

Tarifification
Photos

Fiscalité et Assurances

Régime fiscal et déclaration d'activité
TVA
Impôts et autres taxes
Redevance audiovisuelle
C.S.G, C.R.D.S et les cotisations sociales
Chèque emploi-service et chèques vacances
Assurances

Les annexes

Les partenariats
Le cahier des charges des Gîtes et la charte gîte
Le flyer sur le classement des meublés de tourisme

Les travaux et aménagements

Les prérequis

Les dispositions générales



Ces dispositions sont données à titre d'information et ne se substituent aucunement à la réglementation en vigueur.

Le gîte doit, sauf dérogation pour raison majeure technique ou esthétique :

- Avoir des pièces indépendantes les unes des autres avec une hauteur sous-plafond minimum de 2.20 m – mezzanine 1.80 m;
- Respecter les conditions d'hygiène imposées par le règlement sanitaire départemental : un système d'épuration avec tuyau d'aération (capacité 250 litres par personne et un bac épurateur) ; un branchement, soit au tout-à-l'égout soit à un champ d'épandage de faible profondeur (minimum 15 ml/usager);
- Comporter une alimentation en eau potable sous pression, provenant du réseau communal, avec eau chaude et froide sur tous les points d'eau;
- Avoir une ventilation haute et basse (cuisine, WC, salle d'eau) + ventilation mécanique contrôlée à 2 vitesses conseillée (V.M.C.) – privilégier des VMC écologiques (double flux ou double flux thermodynamiques et ou systèmes naturels en puits canadiens ou provençal);
- L'électricité doit être conforme aux normes;
- Une bonne isolation phonique intérieure et par rapport à l'environnement du gîte.

Production d'eau chaude : par cumulus (40 l/personne) ou production en continue.

Chauffage : disposer d'un chauffage fixe dans chaque pièce. L'hiver, le chauffage doit assurer au minimum 19°C dans le gîte et 21°C dans la salle d'eau. Privilégier un système de chauffage écologique (adapté au bâtiment et au territoire).

Conseils :

- Bien étudier la compatibilité d'une VMC (selon le type) et/ou d'une hotte à extraction avec un appareil à combustion de type cheminée ou poêle ou chaudière à gaz à tirage naturel (problème de rendement – efficacité de l'appareil et/ou risque de refoulement des fumées et/ou intoxication)
- Prévoir des interrupteurs « va et vient » dans les chambres au niveau des têtes de lit
- Privilégier la possibilité de systèmes de « variateurs » de lumière adaptés aux espaces du gîte
- Prévoir une prise électrique libre dans chaque pièce
- Prévoir des multiprises avec interrupteurs de veille (hifi, luminaires, petit électroménager,...)
- Prévoir des ampoules basse consommation / leds
- Anciens tubes néon et ampoules nues exclus (plafonniers et appliques obligatoires)
- Radiateurs mobiles exclus

Les travaux et aménagements

Les prérequis

La sécurité



Protections

- Aux fenêtres : les allèges doivent être de 0.90 m ou, si elles sont inférieures, être munies de barres de protection à 0.90 m.
- Aux escaliers : main-courante obligatoire, largeur variant de 0.90 à 1 m suivant le nombre d'usagers. L'escalier doit être encloué ou avec barreaudage vertical obligatoire (11 cm maximum d'espacement) ou horizontal (18 cm d'espacement dans ce cas). Rajouter portillons sécurité enfants.
- Aux balcons et à l'extérieur (mur de clôture) : hauteur de protection minimum : 1 m. Barreaudage vertical obligatoire (11 cm maximum d'espacement) ou horizontal (18 cm d'espacement dans ce cas).
- La sécurité des vacanciers doit être assurée également aux abords du gîte (attention à la présence d'engins, d'objets dangereux, mares ou étangs à proximité, etc.).

Prévention Incendie

- Prévoir un extincteur (non obligatoire mais recommandé)
- Des détecteurs de fumée (DAAF) obligatoires dans tous les lieux d'habitation depuis le 8 mars 2015 normés NF : être installé de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres (palier, couloir) ou le plus loin possible de la cuisine et de la salle de bains (cas spécifique des studios); dans les maisons ou dans les appartements comportant plusieurs étages, il est recommandé d'installer 1 détecteur par étage; dans les logements de grande surface, il est également recommandé d'installer plusieurs détecteurs.

Piscine

La loi du 3 janvier 2003 impose, pour les piscines de plein air enterrées ou semi-enterrées, la mise en place de dispositifs de sécurité conformes à l'une des 4 normes actuellement publiées (vérifier le marquage de conformité à la norme) (décret n°2004-499) : barrières de protection (NF P 90 306) / alarmes des piscines (NF P 90 307) / couverture de sécurité (NF P 90 308) / abris de piscine (NF P 90 309) + affichage profondeur à chaque extrémité + affichage n° secours

Dans tous les cas, l'accès à la piscine devra être gratuit.



Les travaux et aménagements

Les prérequis

L'accueil



©Gîtes de France 21G971

La formule gîte n'a de succès que si le propriétaire s'investit pleinement dans son activité.

Sourire, chaleur, convivialité, simplicité, disponibilité, flexibilité, attentions particulières, etc. voilà des mots qui ont bâti la réputation du réseau « Gîtes de France ».

L'accueil doit donner une valeur ajoutée à votre hébergement. Cela peut donc se traduire par le fait de proposer des moments d'échanges et de partages spécifiques. Les savoir-faire et les passions des uns et des autres peuvent être souvent le point de départ d'une réelle démarche thématique qui valorisera la promotion de votre structure.

Pour une meilleure qualité d'accueil, nous vous conseillons vivement de proposer un geste d'accueil maison ou local.

Un propriétaire peut mandater un tiers pour gérer l'hébergement à condition que cette personne assure un accueil personnalisé.

Les travaux et aménagements

Les extérieurs



L'environnement (agréable, propice au repos, sans nuisance) et le jardin revêtent une grande importance pour nos vacanciers qui sont pour une majorité des urbains.

Il est important d'y réfléchir dès le début du projet : espace extérieur privatif !



Les vacances sont l'occasion de prendre les repas à l'extérieur : il faudra dès lors réfléchir à l'installation d'une terrasse en « dur » ombragée attenante à la pièce de vie. Les enfants doivent pouvoir y jouer en toute sécurité (penser à clôturer le terrain, protéger les margelles des puits, éliminer toutes les sources de dangers potentiels).

L'aspect esthétique est important : le jardin sera fleuri (ne demandant pas trop d'entretien) et arboré.

Prévoyez un salon de jardin (éviter le PVC); et des chaises plutôt que bancs ou tabourets et en nombre supérieur à la capacité d'accueil).

Ajoutez-y des chaises longues et des équipements de loisirs (par exemple, toboggan ou balançoire, table de ping-pong, terrain de pétanque, filet de volley, filet de badminton, normés NF). L'installation d'une piscine (et/ou spa) est un plus.

Il est également très important de soigner l'aspect extérieur de la maison (volets, façades, huisseries).

Conseils :

- Mobilier/équipement en parfait état exigé pour tous niveaux de classement. Veillez à : l'ergonomie/praticité (facilité d'accès) + dimensionnement + qualité du mobilier et harmonie (style, design et matière).
- Autant que possible, prévoir un local de rangement (vélos, divers...)
- Prévoir un abri voiture couvert ou des places de parking ombragées
- Prévoir une prise électrique extérieure côté terrasse
- Prévoir un barbecue et/ou plancha normé NF + ustensiles de barbecue
- Prévoir un salon de détente en plus du salon de jardin
- Prévoir un balisage extérieur écologique (type détecteur)

Les travaux et aménagements

Les aménagements



©Gîtes de France 58G1139

Veiller aux dimensions de chaque pièce (se reporter au cahier des charges gîte) et à l'indépendance des chambres entre elles, ainsi qu'entre les WC et la salle de bains/salle d'eau.

N'hésitez pas à demander conseil auprès d'un architecte ou d'un maître d'œuvre (au minimum soumettez-nous vos plans d'aménagement et nous pourrons vous faire part de remarques et d'évolutions possibles).

D'une manière générale, il faut savoir que les familles sont les principaux clients des gîtes, ceux-ci apprécieront donc davantage des gîtes avec entrée indépendante, un accès direct au jardin et sans vis-à-vis afin de conserver au mieux leur intimité.

Conseils:

- Si étage, prévoir une chambre en RDC
- Prévoir pièce de vie « open space » (séjour-cuisine-salon)
- Prévoir une buanderie
- Prévoir un wc à chaque étage
- Eviter les chambres en mezzanine et les pièces en enfilade
- Prévoir chambres avec salle de bains/salle d'eau et wc privés
- Eviter les sanitaires donnant sur le séjour
- Optimiser la répartition de chambres « adultes » et « enfants » selon capacité
- Prévoir des volets/stores/occultants dans chaque pièce
- Pièces borgnes sans ouvrant sur extérieur exclues
- Accès salle de bains/salle d'eau indépendant obligatoire (tolérance si 2 chambres et 4 pers. maxi)

Tolérances possibles selon les contraintes architecturales ou techniques du bâtiment.

Les travaux et aménagements

Les aménagements

Séjour / cuisine / salle à manger



Cuisine

De préférence, cuisine intégrée avec ;

- Plan de travail et rangements en nombre suffisant
- Éviers 2 bacs de préférence
- Surfaces des éléments de cuisine faciles d'entretien
- Faïençage sur les murs
- Évacuation des vapeurs de cuisine (hotte ou VMC)



Séjour/Salle à manger : veiller à l'ergonomie et la praticité dont circulation/cheminement + dimensionnement + qualité et harmonie du mobilier (style, design et matière)

- Doit inspirer chaleur et convivialité (table ronde, tapis dans le salon)
- Sa surface doit être en rapport avec la capacité d'accueil et permettre l'installation d'un coin détente confortable (panachage entre canapé et fauteuils, pas de clic-clac ni BZ à partir 3 épis...)
- Les éclairages d'ambiance contribueront à créer une atmosphère chaleureuse + éclairage au centre de l'espace repas
- Un petit coin bibliothèque, quelques jeux de société sont très appréciés.
- Une cheminée ou un poêle à bois/à granulés
- Le mobilier doit être de qualité dans la mesure où il devra résister sur la durée.
- Télévision indispensable (privilégier TV 4K ou OLED connectés) écran plat 80cm minimum; et WIFI essentiel depuis chaque pièce du gîte.
- Prévoir un système de connexion multimédia de la TV et un câble HDMI à disposition et autres câbles-connectiques adaptés aux équipements Hifi du gîte
- Téléphone fixe uniquement en zone blanche (équipement de sécurité)
- Prévoir un nombre d'assises supérieur à la capacité d'accueil au niveau de l'espace repas

Les travaux et aménagements

Les aménagements

Chambres



Pour vous équiper, visitez le site internet des Gîtes de France www.gites-de-france.net, la boutique privée des adhérents (literie de très bonne qualité à prix intéressant).

En tant que porteurs de projet Gîtes de France, vous bénéficiez également de tarifs réduits ponctuels sur des fournisseurs de type Linvosges, Hotelys, etc... N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre relais Gîtes de France.



- **Revêtements de sol : moquettes à éviter car difficiles à entretenir et allergènes**

- **Literie confortable et en parfait état :**

- Dimensions à privilégier: Lit 2 places : 1,60m x 2m / Lit 1 place : 0,90m x 2m.
- literie type 1-2 épis = sommier à lattes passives et-ou matelas en mousse haute résilience 40kg-m² (minimum) / literie type 3 épis = sommier à lattes actives (idéalement tapissier) et-ou matelas en latex 60kg-m² (minimum) / literie type 4-5 épis = sommier tapissier à ressorts ensachés ou à plots ou à lattes avec suspension et curseurs de fermeté et-ou matelas en mousse « mémoire de forme », en latex ou à ressorts ensachés 70kg-m² (minimum). Au-delà de ces typologies théoriques, veillez à bien vérifier la qualité de « l'accord » entre le matelas et le sommier (diverses technologies sont dorénavant mixées pour optimiser les confort ; ressort, mousse et latex) ; pour se faire, veillez à bien vous faire conseiller avant achat par des professionnels. Sommiers métalliques ainsi que « planches » sont interdits, et sommiers à ressorts standard déconseillés.
- **Matelas** : type « bultex » recommandé (soutien « ferme » avec accueil « moelleux »). Matelas en laine, en mousse polyester, à ressorts coniques ou multispire, ou à eau proscrits.
- **Protège-matelas** : housse alèse imperméable (plastifiée/molletonnée) en permanence sur tous les matelas, à changer entre chaque location et des protections en molleton pour les oreillers.

Les travaux et aménagements

Les aménagements

Chambres



Les lits superposés sont à éviter car source d'accidents et trop segmentés « chambre d'enfants ».

Prévoir un « équipement bébé » aux normes NF (chaise haute + lit).

Panacher les dimensions des lits (lits d'1 personne à jumeler) en ajoutant des sur-matelas.

Éviter les dossierers de pieds de lit, dissuasif pour les personnes de grande taille.

2 oreillers par personne avec protège-oreiller molletonné. Éviter les traversins (peu utilisés par les étrangers) et les oreillers à plume (proscrits).

Pas de couette pré-imprimée, mais une couette avec une housse séparée. Couvertures polaires tolérées uniquement en 1-2 épis.

- Privilégier couette et oreillers synthétiques anallergiques (couettes 200-250gr-m² l'été 350-400 gr-m² l'hiver)
- 1 table de chevet et 1 lampe de chevet par personne (de style liseuse)
- Rangement: placards de préférence ou armoire. 1 rangement minimum par chambre avec penderie (pas de portant sur roulettes). Possibilité d'installer des étagères. Prévoir des porte-valises.
- Volets, doubles rideaux ou stores suffisamment épais pour occulter complètement la lumière.



Pour vous équiper, visitez le site internet des Gîtes de France www.gites-de-france.net, la boutique privée des adhérents (literie de très bonne qualité à prix intéressant).

En tant que porteurs de projet Gîtes de France, vous bénéficiez également de tarifs réduits ponctuels sur des fournisseurs de type Linvosges, Hotelys, etc... N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre relais Gîtes de France.

Les travaux et aménagements

Les aménagements

Sanitaires/salle d'eau/salle de bain



Pour moins de 7 personnes, une salle de bains (avec baignoire) ou salle d'eau (avec douche) minimum, WC indépendant recommandé, ventilation, assainissement aux normes obligatoires. Privilégier des douches et baignoires de dimensions supérieures aux standards (respectivement 90x90cm et 170x70cm) et privilégier des douches à l'italienne de grandes dimensions. Privilégier un double équipement douche + baignoire s'il n'existe qu'une seule salle de bains ou une baignoire asymétrique adaptée à la double fonction (ou a minima baignoire avec pare-douche et colonne de douche)

Pour économiser l'eau, il est sans doute préférable de choisir l'installation d'une douche. Cependant, la baignoire est appréciée par les familles avec de jeunes enfants. Une protection contre les aspersion en verre ou plastique est nécessaire (comme le pare-douche, éviter les rideaux de douche).

A partir de 7 personnes, il vous faudra installer une 2ème salle de bains ou salle d'eau et un 2ème sanitaire. A partir de 13 personnes, un 3ème équipement sanitaire complet est à installer.

Si les chambres se trouvent à l'étage, un WC à chaque niveau est recommandé. Privilégier meuble avec vasques et rangement (ou avec double vasque selon la capacité d'accueil)

Le sèche-serviette chauffant est un plus également. Privilégier le distributeur de savon/shampoing (pas de conditionnements individuels).

Dans la mesure du possible, pour des raisons d'hygiène, ni le wc, ni la salle d'eau ne doivent ouvrir directement sur les pièces à vivre (cuisine, salle à manger ou salon).

Parfait état exigé tous niveaux de classement :

- **bonne qualité (1 et 2 épis)** = équipements sanitaires simples, actuels ou anciens (lavabo sur pied, cabine douche monobloc ou baignoire basiques, bidet...) ET finitions simples (peinture basique, toile de verre texturée, lambris PVC ou bois, carrelage-faïences de base ou anciens plus au goût du jour, revêtement souple plastique...) ET petites dimensions tolérées (douche 70x70cm/80x80cm) ET aucune exigence en terme de « déco ».
- **très bonne qualité (3 épis)** = équipements sanitaires de qualité supérieure de style et au goût du jour (cabine de douche ou baignoire « confort » standard, douche à l'italienne, meuble vasque, vasque « déco » ...) ET finitions de qualité (faïences et carrelages de qualité, combinaison peinture-faïences de qualité...) ET dimensions standard a minima (douche 90x90cm et baignoire 170x70cm) ET esprit « déco » marqué et soigné.
- **grande qualité (4 et 5 épis)** : équipements haut de gamme au goût du jour (cabine de douche design, douche à l'italienne de très grand confort, baignoire design - îlot - « balnéo » - d'angle, meuble vasque haut de gamme...) ET finitions haut de gamme (faïençage toute hauteur, béton ciré, pierres, mosaïque patte de verres, matériaux « Solid Surface »...) ET grandes dimensions (supérieur aux standard) ET « grand standing ».

Les travaux et aménagements

Les aménagements

Décoration



Parce qu'elle renforce l'attractivité d'un hébergement, la décoration fait partie intégrante de la démarche qualité Gîtes de France.

Un hébergement touristique occupé par des publics variés pendant une courte durée se doit bien sûr d'être accueillant, mais peut être aussi surprenant. Dans tous les cas, il ne doit pas laisser indifférent !

Le mobilier est soit de caractère, régional ou en rapport avec l'architecture, soit contemporain de très grande qualité. Un soin particulier sera apporté au choix des couleurs, des tissus, en privilégiant une atmosphère conviviale et harmonieuse.

En devenant un atout marketing, la décoration est devenue incontournable.



©Gîtes de France 21G3028



©Gîtes de France 58G1164

Les travaux et aménagements

Les équipements



©Gîtes de France 21G2220

La vaisselle et les ustensiles de cuisine doivent être propres et en parfait état.

Vaisselle avec quantité en rapport avec la capacité d'accueil, harmonie obligatoire (non dépareillée) dont voici la liste non exhaustive:

- .assiettes plates(x2) / assiettes creuses (x2) / assiettes à dessert (x2)
- .couverts complets dont couteaux à viande (x2), à pain , à fromage + un économe/éplucheur + couverts de service (viande, salade...)
- .verres à eau (x2) / verres à vin / verres à apéritif / flutes à champagne
- .tasses à café / mugs / bols
- .ramequins / coquetiers / coupes à glace

Batterie de cuisine de qualité dont voici la liste non exhaustive:

- casseroles et poêles de différents diamètres et contenances avec couvercles adaptés
- sauteuse - faitout ou marmite
- poêle crêpière - cocotte en fonte + wok

Petit équipement de cuisine adapté à la capacité d'accueil dont voici la liste non exhaustive :

Plats divers (à gratin, à rôti,...), spatules diverse, plats et boîtes pour micro-ondes, couteaux et cuillères de cuisine, passoire / chinois / essoreuse à salade, couteau à huître, dessous de plat, pelle à gâteau, moulin à légumes, roulette à pizza, saladiers, plats et coupelles de service, pince polyvalente, verre doseur gradué et entonnoir, moules (à tarte, à manqué, à cake,...), carafes, théière, casse-noix, presse-ail, presse agrumes, louche, fouet, écumoire, râpe à fromage, hachoir, planche à découper, ciseaux, rouleau à pâtisserie, ouvre-boîtes, décapsuleur, tire-bouchon, cuillère à glace, corbeilles (fruits et pain), salière et poivrière, plateau de service.

Les travaux et aménagements

Les équipements



Matériel d'entretien :

- Une planche à repasser et un fer à repasser en classement A minimum
- Fournir la lessive (écologique de préférence)
- Un balai, une pelle et une balayette
- Une poubelle avec couvercle basculant
- Un aspirateur
- Un seau avec serpillière et balai brosse
- Une cuvette à linge et une brosse
- Un étendoir

Pour la Salle de Bains :

- Une glace / un miroir (en prévoir un en pied dans le gîte)
- Un petit meuble de rangement sous la vasque
- Un porte-serviettes
- Un tapis de bain en coton (à changer entre chaque location)
- Une petite poubelle
- Une baignoire pour enfant
- Une trousse de secours 1ers soins

Pour les WC :

- Un détartrant spécial (pour fosse septique et WC)
- Quelques rouleaux de papier hygiénique

Les travaux et aménagements

Les équipements



Développement durable :

- 100% des ampoules sont de classe énergétique A ou A+ ou de technologie LED
- Pour tout achat de nouvel équipement, choisir une étiquette énergie classe B à minima (selon nouvelle réglementation de mars 2021)
- Réducteurs d'eau et/ou mousseurs sur tous les robinets
- WC équipés d'un mécanisme de chasse à double poussoir ou d'une chasse d'eau inférieure à 6 litres
- Produits d'entretien fournis biodégradables et écolabellisés
- Mettre à disposition des touristes de la documentation sur des sites et prestataires ayant une thématique développement durable
- Poubelle fermée avec tri sélectif

Les travaux et aménagements

Labellisation



©Gîtes de France 58G980

L'agrément du gîte intervient à la fin des travaux lorsque l'hébergement est prêt à être mis en location.

Ce classement est ensuite revu tous les 5 ans ou à la demande du propriétaire lorsque des modifications notables ont été apportées.

Le gîte est classé en 1, 2, 3, 4 ou 5 épis, conformément aux normes de la grille de classement nationale.

En ville, les catégories City Break Confort, Premium et Luxury sont appliquées conformément aux normes de la grille de classement nationale.

La labélisation tient compte de tous les aménagements techniques et des éléments de confort apportés par le propriétaire.

Le panonceau ©Gîtes de France devra obligatoirement être mis en place pendant la durée de l'engagement.

De plus, afin d'augmenter votre visibilité et de qualifier votre offre, il existe de nombreuses filières thématiques que vous pouvez rejoindre : Oenotourisme, Pêche, Accueil Vélo, Panda, Tourisme et Handicap, Insolite, Demeures de caractère, Ecogîtes, Télétravail, Bienvenue aux Animaux, Jardin et Potager, Point de recharge électrique...

Par ailleurs, vous pouvez également demander le classement en meublé de tourisme, de 1 à 5 étoiles. Pour obtenir la visite de classement de notre Agence, vous référer au flyer joint.

La mise en marché

La tarification



Les prix de location sont fixés librement par le propriétaire, après conseil de l'Agence. Ils sont établis à l'avance, nets de toutes majorations, droits ou taxes.

Prestations comprises dans les tarifs :

- Eau, gaz, électricité (8 kwh/jour offert quelque soit la capacité), préchauffage du gîte
- Produits de base pour la cuisine (sel, poivre, vinaigre, huile, sucre, pâte, café,...)
- Produits d'entretien (pour les sols, liquide vaisselle, pour le lave-linge et lave-vaisselle...) à mettre hors de la portée des enfants.

Toute consommation supérieure est à la charge du locataire et peut être facturée en supplément directement par le propriétaire.

Les prix affichés comprennent la commission de la centrale de réservation. Cette commission dépend de la formule choisie :

- Gîte en formule Sérénité : 15% du prix public / Gîte en formule Liberté : 15.5% du prix public
- Les autres prestations (ménage, linge de lit, linge de toilette...) sont proposées en option avec un supplément.

- « Gîte + » en formule Sérénité ou Liberté : 13% du prix public

Le prix de location de ces gîtes comprend les charges citées ci-dessus (« prestations comprises dans les tarifs ») + la fourniture des draps, du linge de table et du ménage en fin de séjour.

Le chauffage, l'électricité au-delà du forfait de base, ainsi que le linge de toilette peuvent rester en supplément ou être inclus.

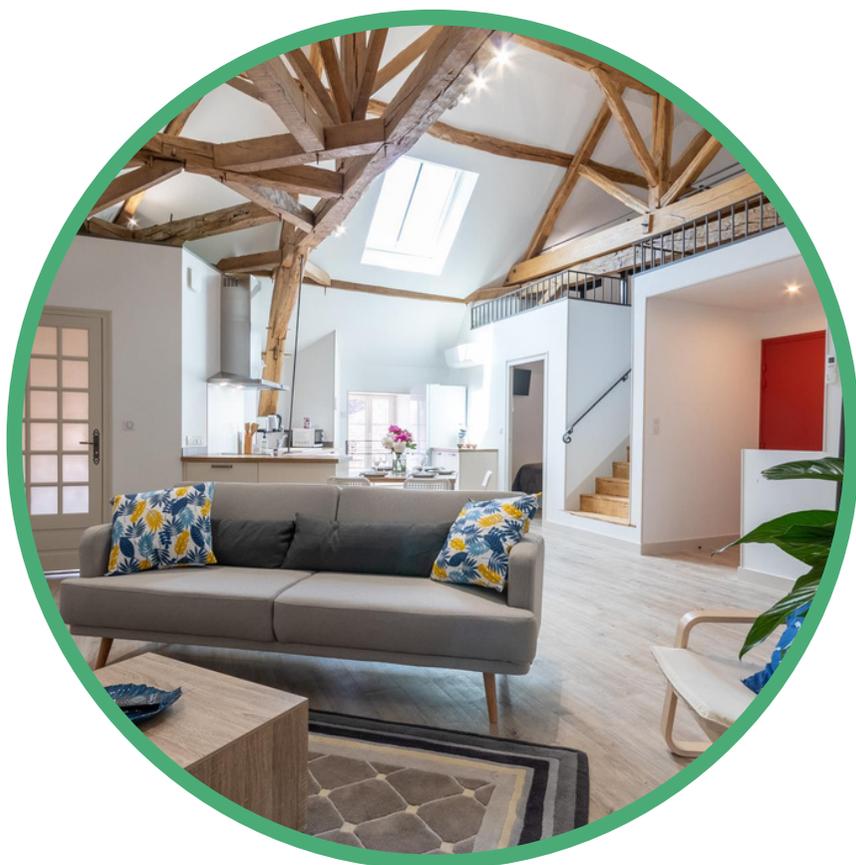
Conseils : privilégier une prestation tout inclus (draps et lits faits + linge de toilette + produits d'accueil cosmétiques et d'hygiène, ménage).

La mise en marché

Photos



N'oubliez pas que la photo doit donner envie de choisir votre gîte.



Nous réaliserons un reportage photos de votre hébergement lors de la labélisation

voici quelques conseils pour réaliser de jolies photos :

- Tous les volets doivent être ouverts et tous les luminaires allumés
- Prévoir de faire la photo un jour où il fait beau et la façade ensoleillée !
- Mettre en scène (pas de personnes sur les photos)
- Allumer la cheminée qui donne tout de suite une bonne ambiance
- Installer le salon de jardin avec le parasol ouvert. Si le salon de jardin est blanc, mettre par exemple des petits coussins pour le faire ressortir
- Fleurir le devant de la maison
- Éviter les poteaux électriques et les voitures
- Rien ne doit traîner

Fiscalité et Assurance

Régime fiscal et déclaration d'activité



N'hésitez pas à prendre contact avec notre partenaire comptable CAPEC (M. Guillaume BOURGEOIS 1 rue du golf – 21800 QUETIGNY Tel : 03.80.48.11.11 / gbourgeois@capec.fr) pour étudier le régime qui vous sera le plus favorable selon votre situation personnelle. Le 1^{er} rendez-vous est gratuit !

Les revenus tirés de l'activité d'hébergement sont imposés dans la catégorie B.I.C (Bénéfices Industriels et Commerciaux). Plusieurs régimes sont possibles:

- le régime des microentreprises (déclaration d'activité - pas d'inscription au registre du commerce)

Il s'applique aux entreprises dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas:

- 170.000 euros HT pour les Gites et meublés de tourisme classés
- 70.000 euros HT pour gites non classés et les prestations de services (location de vélos, spa, etc.)

Le propriétaire déclare l'intégralité de ses recettes sur sa déclaration globale de revenus et l'administration fiscale y applique un abattement de:

- 71 % pour les activités d'achat revente et de fourniture de logements, sous réserve d'être classé en Meublé de Tourisme (en étoiles)
- 50 % pour les hébergements non classés.

Même au Micro, il est nécessaire de tenir un suivi écrit des recettes et dépenses et de conserver l'ensemble des factures.

- Le régime réel simplifié: (selon les cas : d'office ou sur option)

Ce régime concerne obligatoirement les structures qui réalisent plus de 170,000 euros HT de chiffre d'affaires, mais le propriétaire peut opter également en-dessous de ce seuil. Cette formule peut être intéressante car le résultat imposable est alors déterminé sur la base de documents comptables par différence entre les créances et les dettes et en constatant l'amortissement du bien.

Attention : une option est à demander avant le 1^{er} février pour une application lors de l'année en cours.

Dans beaucoup de cas, le régime Micro n'est pas optimisant fiscalement pour les loueurs de meublés non professionnels .

Fiscalité et Assurance

Régime fiscal et déclaration d'activité



- Déclaration de mise en location en Mairie obligatoire : formulaire Cerfa N° 14004*04 ou directement en ligne via le lien: <https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1>
- Déclaration d'activité : Tout opérateur économique qui n'est pas salarié doit déclarer son activité (Formulaire POi de déclaration d'activité - cerfa_11921*05) auprès du greffe du tribunal de commerce aux fins de se voir attribuer un numéro SIRET (numéro unique d'identification attribué par l'INSEE).

CE N'EST PAS UNE INSCRIPTION AU REGISTRE DU COMMERCE

Pour les locations meublés, le n° siret peut être attribué quel que soit le statut du loueur : professionnel ou non professionnel, imposé à l'impôt sur le revenu selon un régime micro ou réel, assujetti à la TVA ou non, imposé à la contribution économique territoriale ou à la taxe d'habitation – redevance audiovisuelle.

Le code SIRET est attribué à l'occasion de toute création d'activité.

L'administration fiscale demande désormais à ce que ce numéro figure sur la déclaration d'impôts sur les revenus « 2042 ».

Fiscalité et Assurance

T.V.A.



Les locations de meublés sont hors du champ de T.V.A s'ils ne pratiquent pas de prestations de parahôtellerie.

Conséquences :

- pas de T.V.A sur les recettes
- pas de droit à la déduction sur les investissements
- pas de remboursement possible
- pas de déduction possible de T.V.A sur fonctionnement

Cependant, l'activité peut être soumise à T.V.A dans le cadre de la parahôtellerie soit si au moins trois des prestations suivantes sont proposées :

- Petit-déjeuner
- Nettoyage quotidien des locaux
- Fourniture du linge de maison pendant le séjour
- Réception même non personnalisée de la clientèle

Cette option vous oblige à tenir une comptabilité.

Ces activités bénéficient du régime de la franchise de base si elles n'excèdent pas :

- 82.800 euros HT pour les opérations d'achat revente de marchandises, objets, denrées à consommer sur place et de fournitures de logement.
- 33.200 euros HT pour les prestations de service.

En-dessous de ces limites, il faut opter à la TVA pour rentrer dans le régime

Conséquences en cas d'option :

- déduire les montants de T.V.A acquittés sur l'investissement et réparations.
- déduire les montants de T.V.A acquittés sur le fonctionnement
- facturer la T.V.A sur les ventes
- remboursement si crédit T.V.A trop important



Fiscalité et Assurance

Impôts et autres taxes



Taxe foncière sur le bâti : exonération possible si l'hébergement est situé dans les ZRR (zone de revitalisation rurale).

Déclaration obligatoire dans les 90 jours suivant la fin des travaux pour toute construction nouvelle, reconstruction, addition de reconstruction.

Attention, la délibération doit intervenir avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Taxe ordures ménagères : Est due par le propriétaire.

Taxe de séjour : Instituée par les communautés de communes

Taux au réel de 0,20 à 4,10€/adulte/nuit selon le classement en meublé de tourisme obtenu (classement en étoiles)

Pour les gîtes non classés (dont label) : montant forfaitaire de 1% à 5% du coût par personne de la nuitée (plafond voté par chaque communautés de communes chaque année).

Payée par le locataire au propriétaire (ou à la centrale de réservation pour les contrats passés par son biais) qui la reverse à la communauté de commune.

Taxe d'habitation et cotisation foncière des entreprises (CFE) :

Les gîtes relèvent de la taxe d'habitation lorsqu'ils font partie de l'habitation personnelle du propriétaire ou qu'il s'en réserve l'usage une partie de l'année. Dans ce cas il peut être appelé la taxe d'habitation et la CFE. Possibilité d'exonération pendant 5 ans lorsque les hébergements sont situés dans les ZRR (formulaire 1447-C-SD sur www.service-public.fr.)

Dans les autres cas, le propriétaire doit régler la CFE. Elle est due chaque année par les loueurs de meublés (professionnels ou non) pour leur logement uniquement aménagé en vue de la location. Dans ce cas, puisqu'il n'occupe pas le logement, le propriétaire doit s'acquitter uniquement de la CFE. Le taux d'imposition est déterminé par les collectivités territoriales.



Fiscalité et Assurance

Contribution à l'audiovisuel public (redevance TV)



Les loueurs redevables de la taxe d'habitation au titre de leurs locations, étant par ailleurs exonérés de la cotisation foncière des entreprises, doivent tenir compte du fait qu'ils acquittent la contribution audiovisuelle avec la taxe d'habitation au titre de leur résidence personnelle.

Pour les gîtes, en revanche, le principe étant d'avoir un logement indépendant, les propriétaires doivent acquitter cette redevance.

Ainsi, lorsque la location en meublé inclut la fourniture d'un appareil récepteur de télévision ou d'un dispositif assimilé, la contribution à l'audiovisuel public est due par le loueur

Déclaration à faire en avril de chaque année : une redevance à payer pour chaque téléviseur.

Aucune contribution supplémentaire n'est due pour les appareils mis à disposition, à condition que le propriétaire se réserve et utilise l'habitation à titre personnel une partie de l'année.

En application du code de la propriété intellectuelle, les exploitants de gîtes qui ont choisi d'équiper leur hébergement de postes TV, d'une chaîne hifi, devront verser des droits demandés par la SACEM et la SPRE.

Fiscalité et Assurance

Les cotisations sociales



Pour les hébergements touristiques par des loueurs non professionnels (LMNP):

Au-dessus de 23.000 € (depuis 2017).

Les loueurs peuvent choisir de verser des cotisations :

- soit auprès du régime général de l'URSSAF
- Soit auprès du RSI

Leurs cotisations sociales du régime général sont déterminées sur la base des recettes locatives diminuées d'un abattement :

- - de 60% pour les meublés non classés
- - de 87% pour les meublés de tourisme classés

Les loueurs dotés d'un statut professionnel

Ils sont soumis d'office aux cotisations sociales avec 3 possibilités

- Si revenus dans les limites du MICRO : MICRO SOCIAL
- RSI régime de droit commun des indépendants
- Option possible pour le régime général

Pour les LM Non Professionnels / En dessous de 23.000 €

Il n'y a pas besoin de payer des cotisations sociales pour cette activité mais il faut déclarer chaque année ses recettes à l'administration fiscale dans le cadre de sa déclaration de revenus.

Le propriétaire est redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 17,2% sur la base imposable à l'impôt sur le revenu.

Ces derniers prélèvements sociaux sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu.

Fiscalité et Assurance

Chèque emploi-service et chèques vacances



Chèque emploi-service :

Le CESU ne peut pas être utilisé (ne peut être utilisé que dans le cadre d'une résidence principale).
Possibilité d'utilisation d'autres chèques emploi-service si déclaration sur le site internet TESE.



©Gîtes de France 58G1157

Chèques-vacances :

Il faut demander un agrément sur le site de l'ANCV.
Pour se faire, un numéro SIRET est obligatoire.
Renseignements sur : www.ancv.com



©Gîtes de France 21G2220

Fiscalité et Assurance

Assurances



Le propriétaire du gîte doit demander l'extension de son assurance « responsabilité civile » pour couvrir cette activité. Un nouveau contrat n'est pas nécessairement utile, mais il est indispensable de signaler cette activité à votre assureur.

Comme pour votre résidence principale, il est nécessaire de vous préoccuper de l'assurance de vos responsabilités à l'égard des personnes (vacanciers) occupant votre location. Pour cela, nous vous proposons quelques conseils pratiques à vérifier avant la saison ainsi que des informations sur les risques que doit garantir votre locataire.

Faire éventuellement ajouter la garantie « recours des locataires contre propriétaire » ; elle joue si un défaut d'entretien de l'hébergement est à l'origine du dommage causé au locataire par un incendie ou un dégât des eaux.

Par ailleurs, le risque de destruction par incendie, dégâts des eaux, provoqué par une faute du locataire relève des « risques locatifs » : le locataire peut se faire couvrir contre un tel risque en contractant une assurance « villégiature ».

La meilleure solution consiste pour le propriétaire à demander à son propre assureur une clause « d'abandon de recours » : dans ce cas, l'assureur du propriétaire couvrira les dégâts mais ne se retournera pas contre le locataire pour lui demander le remboursement des sommes.

Pour les gîtes avec piscine : une clause particulière d'assurance devra être envisagée. Le prêt de vélos ou de barque devra être aussi signalé à votre assureur.

Gîtes de France vous propose un dispositif spécialement négocié «Assur'Epis » avec une société d'assurance nationale.



Contacts



Aude CLENET,

Adjointe de Direction, Responsable Agence Nièvre
Tous les produits Gîtes de France

Tel. 06.07.80.59.14

aude@accueil-vacances.com

2 Rue des Minotiers, 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE



Hélène BAL,

Responsable Développement
Gîtes et Gîtes de Groupe, Agence Côte d'Or et Haute-Saône

Tel. 03.80.45.97.19

helene@accueil-vacances.com

5 rue René Char - BP17011 - 21070 DIJON Cedex



www.gites-de-france.com
www.accueil-vacances.com/gdf