

Location Meublée / Chambre d'Hôtes

CAPEC

- ▶ Nous sommes spécialisés dans la gestion fiscale des meublés d'habitation et de tourisme : Gîtes, Chambres d'hôte, locations meublés...
- ▶ Partenaire des Gîtes de France depuis 20 ans
- ▶ Avec 5 sites en région, nous amenons nos conseils à votre porte

Sylvain LOCHOT
Expert-comptable associé
slochot@capec.fr

Guillaume BOURGEOIS
Conseiller d'entreprise
gbourgeois@capec.fr

1 A Rue du Golf – 21 800 QUETIGNY – 03 80 48 11 11 – capec@capec.fr

Sommaire

- Introduction
 - Location meublée
 - Parahôtellerie
- Fiscalité
 - **Actualités 2024**
 - Micro et conséquences
 - Réel : conditions, avantages et inconvénients
 - TVA
- Taxation des plus values
- Impôts locaux
- Point social
- Formalités juridiques (*depuis 2023*)
- Conclusion



INTRODUCTION

Location meublée

LOCATION MEUBLEÉ

un régime unique et spécifique fiscalement et juridiquement

C'est de ce régime dont vous dépendez
si vous ne pratiquez pas de services de parahôtellerie

Location meublée

- Large diversité de modes d'exploitation : habitation, *à la location saisonnière tourisme, gîtes ruraux*, des résidences de services étudiantes, médicalisées...
- Se pratique sous 2 statuts : professionnel / non professionnel
- Avec ses spécificités fiscales tant sur l'IR (Impôt sur le Revenu), la TVA que les taxes diverses

Activité réservée pendant des décennies, le contexte économique a fait naître une pratique débridée de la location meublée mettant en éveil nos législateurs sur de nouvelles exigences sociales et fiscales récurrentes.

Location meublée

LMP / LMNP

Loueur de Meublés Professionnels / Loueurs de Meublés non Professionnels



INTERETS DE LA DISTINCTION :

- Déclaration d'impôt : quelle case remplir
- Cotisations sociales / prélèvements sociaux : dois-je faire des démarches auprès des organismes URSSAF ?
- Patrimoine : gestion de mon patrimoine personnel ou professionnel
- Régime fiscal des plus-values

Location meublée

LMP / LMNP

*Loueur de Meublés Professionnels / Loueurs de Meublés non Professionnels
sont définis par l'article 155 IV du CGI (modifié 28/12/2019)*

L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés est considérée,
être exercée au titre professionnel sous « deux conditions » :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23000€ - TTC et toutes charges comprises – (avec prorata temporis à partir de la date d'achèvement ou d'acquisition de l'immeuble).
- Les recettes sont supérieures aux autres revenus nets du foyer fiscal : salaires, BIC, BA, BNC, revenus de gérant art 62 y compris retraite, pension et rente viagère.



**Si ces deux conditions sont réunies
vous êtes LMP.
A contrario, vous demeurez LMNP**

- Les indemnités d'assurance sur loyers sont prises en compte
- C'est la notion de **foyer fiscal** qui est retenue
- Le caractère professionnel s'apprécie **annuellement**

Qu'est-ce que la parahôtellerie ?

- Définie par la loi du **28 juillet 2009**, elle introduit 2 notions :
 - 1: le caractère professionnel
 - 2: les critères de prestations para-hôtelières
- L'hébergement doit être accompagné de prestations de nature para-hôtelière effectuées dans des conditions similaires à celle des hôteliers de manière professionnelle :
 - dépassant la simple jouissance du bien et assimilé à un louage de services
- ➔ Elle a pour conséquence que :
 - *le régime fiscal des loueurs de meublés ne s'applique pas*
 - les exploitants sont assimilés à des **commerçants au régime BIC** (Bénéfice Industriel et commercial)
 - Entrée dans le champ d'application de la TVA



La notion de prestations dans la parahôtellerie

Ainsi est concerné, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de la mise à disposition d'un local meublé, au moins trois des prestations mentionnées au b du 4^e de **l'article 261 D** soit :



- le petit-déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle



Article mis à jour le 29 décembre 2023, LFSS 2024 qui confirme et conforte cette position

Tableau de synthèse

LOCATION MEUBLÉE	CHAMBRE D'HOTE - PARA HÔTELLERIE
Activité civile	Activité commerciale
Catégorie BIC location meublée	Catégorie BIC
<p>Deux régimes fiscaux différents :</p> <p>2 statuts</p> <p>LMNP Loueur Meublé Non Professionnel</p> <p>LMP Loueur Meublé Professionnel</p>	<p>Activité répondant à 4 critères définis par la loi</p> <p>Prestations effectuées en direct par le propriétaire dans des conditions précises :</p>
<p>2 types de location possibles</p> <p>Habitation ↓ Chambre, Appartement, Maison</p> <p>De tourisme</p> <p>Classé Non classé</p> <p>Plusieurs types de structures d'accueil appart, chambre, gîtes</p> <p>Sans contrat Avec contrat de gestion parahôtellerie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre d'hôtes - Gîtes (plus)

FISCALITE



Actualité fiscale 2024

Dans l'actualité du 29/12/2023, un texte vient bousculer les critères suivants, et uniquement pour les locations meublées touristiques :

- Abattement 30% au lieu de 71% (pourrait être de 51% si le bien ne se situe pas dans une zone immobilière tendue)
- Seuil du régime micro est plafonné à 15 000 € (au lieu de 77 700 €)



Ce texte fait actuellement objet de contestation pour revenir à un abattement de 71% pour un seuil de recettes de 50 000 €.



S'appliquent à tous indépendamment du caractère professionnel ou non

Location meublée

- **Micro-BIC**
 - Si CA HT < 77 700 €*
 - Abattement de 50 %
- **Régime réel BIC**
 - Sur option si au micro-BIC de plein droit
 - De plein droit
 - ▶ Si CA HT > 77 700 €**

Chambre d'hôtes

- **Micro-BIC**
 - Si CA HT < 188 700 €*
 - Abattement de 71 %
- **Régime réel BIC**
 - Sur option si au micro-BIC de plein droit
 - De plein droit
 - ✓ Si CA HT > 188 700 €**

Meublés de tourisme (classés)

- **Micro-BIC**
 - Si CA HT < 188 700 €*
 - Abattement de 71 %
 - + abattement de 21 % si locaux en zone rurale non tendue et CA global de N-1 < 15 000 €
- **Régime réel BIC**
 - Sur option si micro-BIC de plein droit
 - De plein droit
 - ▶ Si CA HT > 188 700 €**

Meublés de tourisme (non classés)

- **Micro-BIC**
 - Si CA HT < 15 000 €*
 - Abattement de 30 %
- **Régime réel BIC**
 - Sur option si micro-BIC de plein droit
 - De plein droit
 - ▶ Si CA HT > 15 000 €**

*Actualisation triennale

**Pendant 2 années consécutives

Attention : l'option pour le réel répond à un formalisme précis auprès des impôts pour être recevable.

Focus régime micro

Régime d'imposition

- Régime de la simplicité
- Le régime de micro BIC doit être analysé sur un plan fiscal selon le niveau d'imposition de chaque foyer fiscal.
 - Le CA abattu soumis au barème de l'Impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux ou cotisations sociales (voir chapitre social)
 - Ce mode d'imposition ne permet pas le calcul de l'amortissement de l'immeuble pour réduire son imposition
 - La conservation des factures et documents administratifs sont obligatoires (y compris le suivi du chiffre d'affaires)



VIGILANCE

Focus régime réel BIC

- Soit de droit pour les entreprises qui remplissent les conditions de chiffre d'affaires supérieur au seuil du micro,
- Soit sur option pour les entreprises en activité au micro BIC
 - ➔ le délai d'option est allongé jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus
 - ➔ Option valable au moins 2 ans et se renouvelle automatiquement
- Renonciation possible par la suite par lettre de « renonciation à option » avant le 31/12
- A la création : option possible lors de l'immatriculation

Régime de droit pour
les indivisions

Focus régime réel BIC - imposition

Les conséquences immédiates de l'imposition au réel :

- L' Amortissement sur les biens inscrits au bilan
- Imposition sur le résultat

LMNP

LMP – BIC PRO PARA-HOTELLERIE

Bénéfice : taxé au barème de l'impôts + 17,2% de prélèvements sociaux (ou cotisations sociales)

Le déficit généré en qualité de LMNP s'impute pendant 10 ans sur les revenus de même nature, c'est-à-dire sur des bénéfices tirés de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel

Le déficit généré en qualité de BIC PRO est imputable sur le revenu global sans limitation de montant, Si ce dernier n'est pas suffisant, l'excédent est reporté sur le revenu global des 6 années suivantes

Conditions pour la TVA

- Selon la législation applicable à ce jour les loueurs de Meublés relèvent du champ d'application de la TVA s'ils assurent trois des quatre critères de parahôtellerie définis par les textes :
 - Service du Petit déjeuner / Nettoyage régulier des locaux / Réception de la clientèle / Location de linge de maison

Les chambres d'hôtes rentrent d'office dans ces critères et par conséquent dans le champ d'application de la TVA avec deux possibilités :

- **CA < 91 900 €** → Vous êtes en franchise en base avec deux possibilités :
 - Vous restez en franchise en base
 - Ou optez à la TVA
- **CA > 91 900 €** → Vous êtes soumis à la TVA

Impact du plafond du régime micro-bic à 188 700 € : vous pouvez être soumis à la TVA tout en étant au régime micro avec l'obligation de tenir une comptabilité

Conséquences de la TVA

- Les conséquences financières pour les loueurs sont importantes car si ils optent pour rentrer dans le champ de la TVA
 - Collecte de la TVA au taux réduit de 10 % sur les loyers encaissés (depuis janvier 2014)
 - Récupération de la TVA à 20% sur leurs dépenses (y compris sur les travaux inscrit à l'actif)
 - Le crédit de TVA est remboursable par l'administration fiscale
- Les conséquences fiscales : L'application de la TVA sur l'activité entraîne deux conséquences
 - Option TVA = tenue d'une comptabilité
 - Le taux réduit de TVA sur les immeubles d'habitation ne s'applique pas → taux de 20% sur les travaux



La TVA : régularisation en cas d'arrêt d'activité

ZONE DE RISQUE →

- Avant un délai de 20 ans, il est à noter que tout type d'arrêt d'activité provoque le reversement de la TVA sur les investissements auprès des impôts : Cession, Cessation, départ en retraite etc...
- Lors d'une cession à un tiers reprenant l'activité, il est primordial de négocier dans le compromis de vente l'engagement de reprise de la TVA par le repreneur.
- Sans reprise, le reversement de la TVA est à anticiper dans les charges d'arrêt d'activité

Régime taxation sur les plus-values



Taxation sur les plus-values - LMNP



- La plus-value portant sur l'habitation principale est totalement exonérée
- La plus value sur les biens hors habitation principale est taxable
 - Il est à noter l'importance de la répartition des biens personnels et professionnels dans la rédaction des actes
- Les cessions inférieures à 15 000€ sont exonérées
- Le régime applicable est celui des plus-values des particuliers

Lors de la cession du bien en cas de plus-value

En matière de plus-value : Les régimes « revenu foncier » et « LMNP » sont identiques

Fiscalité des plus-values des particuliers

- Le plus-value est calculée en prenant en compte le prix de vente, le prix d'acquisition, les frais d'acquisition et les travaux effectués

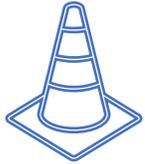


- IR Taux d'imposition forfaitaire de 19%
➔ exonérée après 22 ans de détention
- + 17,2% pour les prélèvements sociaux
➔ exonérée après 30 ans de détention

Cas spécifique pour des biens de grandes valeurs.

Si la plus-value est supérieure à 50 000€ = taxe progressive de maximum 6%

Taxation sur les plus-values – BIC pro / Chambres d'hôtes



- Les loueurs de meublés en Parahôtellerie sont soumis au régime des plus values professionnelles pour l'immobilier exploitée à titre professionnel
- la plus-value portant sur l'habitation principale est totalement exonérée
- la plus value sur les biens hors habitation principale est taxable s'ils sont inscrits à l'actif du Bilan **sous le régime des plus-values professionnelles**

ZONE DE RISQUE → Il est à noter l'importance de la répartition des biens personnels et professionnels dans la rédaction des actes

- Il existe des exonérations spécifiques aux plus-values professionnelles pour les petites entreprises (fiscal)
- **Les plus-values professionnelles sont soumises à cotisations sociales**



Il faut anticiper l'arrêt d'activité pour en minorer son coût

Impôts locaux et Taxes



- **CVAE** cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises,
- **CFE** cotisation foncière des entreprises,
- **Taxe Foncière,**
- **Taxe d'habitation** (Actualité forte)
- **Taxe de séjour,**
- **Sacem/SPRE**

CFE / CVAE

- **La CVAE : non concerné dans la majorité des cas**

- CA > 152 500 = obligation déclarative
- CA < 500 000 = n'est pas due



© Frédéric Massard - Fotolia.com

- La CFE :

- Location en meublé par nature professionnelle soumise à la CFE, **même si vous est reconnu en Loueur en meublé non professionnel.**
- Diverses exonérations classiques, ZRR...
- Exonération possible pour les meublés qui dépendent de la résidence principale du loueur
- Chaque modification sur les superficies mises en location doit être déclaré.
- Cotisation minimum selon 6 tranches de recettes de 0 à 500 000€ - montant de 227€ à 7 046 €€ (votée par le conseil municipal) base 2022
- Exonération de CFE minimum si CA < 5000 €
- Cotisation minimum en cas de location meublée d'habitation (bail à fournir au service concerné)

TAXE

- **Taxe foncière** : Naturellement due par tous les propriétaires
- **Taxe habitation : durcissement des positions de l'administration**
 - Exonérée pour les locaux qui constituent la résidence principale
 - Appelée pour locaux considérés comme résidence secondaire, Le logement doit disposer d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation.
 - CE, décision du 28 février 1938 : Un appartement loué en meublé durant quelques mois seulement et dont le contribuable conserve la disposition pendant le reste de l'année est soumis à la taxe d'habitation : ce n'est pas seulement l'utilisation au 1^{er} janvier qui est retenue mais l'intention de location ou non au cours de l'année.
 - Démontrer la non-utilisation à titre personnel du bien immobilier
 - Double imposition : Taxe habitation et CFE >> OUI si activité déclarée en activité saisonnière
 - Exonération possible sur vote des communes en ZRR.



© Frédéric Massard - Fotolia.com

La taxe de séjour

- Certaines communes touristiques appliquent une taxe de séjour pour les résidents d'un meublé de tourisme ou d'une chambre d'hôtes.
- Le montant de la taxe de séjour est fixé par délibération du conseil municipal ou de la communauté. Le tarif moyen varie de :
 - De 0,20 à 4€ par personne et par nuitée selon le lieu et le type d'hébergement
 - Les communes peuvent décider d'une taxe additionnelle de 10%

Diverses exonérations existent mais certaines peuvent être suspendues par la commune :

- Pour les mineurs
- Entre autre, les propriétaires de résidence secondaire qui règlent la taxe d'habitation

Les plateformes de réservation depuis 2019, préemptent la taxe de séjour et la reverse aux communautés de communes.

SACEM - SPRE

- Appel récent de la part des organismes collecteurs (Sacem-Spré)
 - Tous les meublés de tourisme équipés de radio, TV, lecteur CD, box internet, sont redevables de ces contributions.
- La Fédération nationale des Gites de France et la SACEM ont conclu un accord.

FORFAIT ANNUEL PAR GITE EN EUROS TTC (tarif partenariat + droits Spré inclus)			
	2022 <small>(avant accord FNGF)</small>	2023	2024
Gîte, chambre d'hôtes, meublé "classique"	223,97 €	134,67 €	146,40 €
Gîte, chambre d'hôtes, meublé "rural"		120,08 €	130,16 €

Point social



Point social

Depuis 2017, les loueurs touristiques dépassant 23000 € de chiffre d'affaires (brut) doivent s'affilier à un régime social de l'URSSAF. Ce qui rend obligatoire le versement de cotisations sociales (art 18 de LFSS 2017) et art L611-1 et L311-3 de la SS) et plus récemment la LFSS 2021.

Lien plaquette économie collaborative de l'URSSAF :

<https://www.urssaf.fr/portail/files/live/sites/urssaf/files/documents/Plaquette-EcoCollaborative.pdf>

Point social

En fonction de la nature de location, 3 régimes de cotisations sont envisageables :

- **Soit au régime général de l'Urssaf**

Remarques : - Abattement plus favorable pour les loueurs meublés touristiques classés
- Location meublée d'habitation : condition = statut LMP

- **Soit en auto-entrepreneur**

- **Soit à l'Urssaf en tant que travailleur indépendant**

Régime obligatoire pour les professionnels para-hôteliers (chambres d'hôtes)

Lien
diaporama :
[Plaquette-
EcoCollaborat
ive.pdf](#)



À ce jour, une fois le seuil dépassé → Vous restez affilié
Les nouveaux seuils du micro 2024 ne sont ajustés à ceux
de l'Urssaf

Hébergements touristiques CHAMBRES D' HÔTES

Je suis loueur de chambre d'hôtes (sous réserve de remplir les critères énumérés aux articles D.324-13 à D.324-15 du code du tourisme > accueil par l'habitant, fourniture du petit déjeuner, du linge de maison etc.)
au régime micro

Éxonération de charges sociales en dessous de 13% du PASS

La notion de revenu imposable remplace celle de recettes
c'est le chiffre d'affaires abattu des 71% qui sert de comparatif

Vous ne cotisez pas si vos recettes avant abattement sont inférieures à :
20 785 € pour 2024 (19 720 € pour 2023)

Note : le PASS 2024 est de 46 368 €

Formalités juridiques

inpi
GUICHET
UNIQUE

Depuis 2023

Formalité sur Guichet Unique

Les démarches d'inscription, modification, radiation sont, à compter du 1/01/2023 à réaliser sur le site : <https://www.inpi.fr/acces-au-guichet-unique>



The screenshot displays the INPI website interface. At the top, there is a navigation bar with the INPI logo and the text 'la propriété intellectuelle'. Below this, there are four main categories: 'COMPRENDRE la propriété intellectuelle', 'PROTÉGER vos innovations', 'VALORISER vos actifs', and 'INNOVATION la galerie'. A search bar and a language selector (France) are also visible. The main content area has a blue header with the text 'Formalités d'entreprises' and a large 'E' icon. Below the header, there is a 'Retour' button and the title 'Accès au Guichet unique'. The main text explains that the Guichet électronique des formalités d'entreprises (Guichet unique) is a secure internet portal where all companies must declare their creation, modification, or cessation of activities starting from January 1, 2023. The INPI has been designated by the government as the operator of this site.

Depuis 2023

Formalité sur Guichet Unique

- Caractère obligatoire du numéro de siret
- Plateforme numérique (pas d'interlocuteur local)
- Pièce d'identité à jour et autres documents à fournir
 - Tuto gites de France est aussi là pour vous aider dans vos démarches
- Prestation réalisée par les juristes au niveau du cabinet.

CONCLUSION

- Un principe : Aucun choix fiscal et social n'est à prévaloir comme vérité unique
- Chaque choix est induit d'une analyse propre à chaque personne et à chaque projet
- Vous devez prendre en compte :
 - Les changements permanents des textes légaux
 - Ceux de votre situation personnelle (retraite, donation, patrimoine...)
 - Les modifications de votre activité

Aucun choix n'est définitif



Il n'y a pas de paradis fiscal

Il est nécessaire de recourir régulièrement à des consultations d'experts afin que ceux-ci vous établissent des préconisations formalisées.

Merci à tous pour votre attention

