

# Réunion fiscalité

animée par le cabinet comptable CAPEC  
Compte-rendu des questions/réponses

**Les réponses données par les experts-comptables du cabinet CAPEC lors de la réunion fiscalité co-organisée par Côte-d'Or Attractivité et Gîtes de France® sont datées du 30/01/2025.**

**Prestations para-hôtelières : Si la fourniture des draps est proposée en option, cela constitue-t-il un critère d'assujettissement à la TVA ?**

Oui, car vous avez la capacité de proposer cette prestation.

**Qui paie la CSG ?**

La CSG s'applique aux loueurs en meublé non soumis aux charges sociales.

**Les zones tendues bénéficient-elles d'un abattement fiscal supplémentaire ?**

Non, les abattements fiscaux sont identiques quelle que soit la zone (voir présentation).

**Si je suis autoentrepreneur avec plusieurs activités, dois-je appliquer la TVA sur toutes mes activités ?**

Non, chaque activité relève d'un secteur de TVA spécifique. Certaines ne sont pas soumises à la TVA. Le seuil de 85 000 € ne concerne que les activités d'hébergement.

**Travaux et récupération de la TVA : Si l'on opte pour la TVA et que l'on amortit les travaux sur 5 ans, la TVA est-elle récupérée sur 5 ans ou dès la première année ?**

La TVA est récupérée immédiatement, mais son suivi d'application s'étend sur 20 ans.

**Seuil des 77 700 € (voir présentation "Les règles d'imposition du Micro-BIC") : prend-on en compte une comparaison avec N-1 et N-2 ?**

Si vous dépassez ce seuil en 2026, vous pouvez rester au régime micro. En revanche, si ce dépassement se produit deux années consécutives, vous devrez passer au régime réel.

**Quels éléments peut-on déduire au régime réel ?**

Vous pouvez déduire toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation de votre activité, exemples :

- Factures d'électricité
- Assurance
- Blanchisserie
- Fournitures d'entretien
- Téléphone et internet
- Frais de déplacement
- Selon le statut, les frais de ménage peuvent également être déduits.

# Réunion fiscalité

animée par le cabinet comptable CAPEC  
Compte-rendu des questions/réponses

## **Comment différencier les achats personnels des dépenses professionnelles ?**

Tous les justificatifs peuvent être présentés à l'administration fiscale. Conseil : utiliser deux caddies distincts pour une meilleure gestion comptable.

## **Un mandat d'exclusivité suffit-il à prouver que je n'exploite pas le bien comme résidence secondaire pour ne pas payer la taxe d'habitation ?**

Si le sujet de la taxe d'habitation est arrivé de façon très largement sur l'ensemble du territoire, il y a quand même une différence d'interprétation d'un centre des impôts à l'autre sur cette notion d'exclusivité. Il n'est pas garanti de pouvoir être exonéré de cette taxe, même en cas de mandat exclusif.

## **Est-il possible d'être appelé à payer la taxe d'habitation et la CFE ?**

Oui, l'un n'est pas exclusif de l'autre.

## **Comment est fixée la CFE ?**

En toute théorie la CFE doit être fixée en fonction des valeurs cadastrales avec une composante d'appréciation sur le chiffre d'affaires de l'entreprise. Plus le chiffre d'affaires est important, plus la CFE sera importante.

## **La taxe foncière est-elle exonérée dans les zones de revitalisation rurale ?**

A priori non. Hormis les biens de nature agricole pour lesquels il est possible d'avoir des remises.

## **Charges sociales : dans le cas d'une personne qui propose à la fois de la location longue durée et de la location saisonnière, tous les chiffres d'affaires sont-ils mélangés ?**

Oui, dans le cas d'un régime au réel tout est mélangé.

## **Le seuil des 23 000€, est-il par foyer fiscal ou par personne ?**

D'un point de vue fiscal, quand on se pose la question d'être professionnel ou non, c'est l'ensemble des recettes dégagées par la location meublée à l'intérieur du foyer fiscal.

D'un point de vue social, c'est par personne.

## **Concernant le statut de "meublé de tourisme" qui permet de louer de 1 à 90 nuitées consécutives maximum sur une année civile pour une même personne. Pour accueillir des personnes qui souhaiteraient rester plus longtemps, est-ce possible de faire une courte interruption du séjour pour poursuivre ensuite la location ?**

Oui, aujourd'hui, en théorie une interruption d'une nuit durant le séjour suffit.

# Réunion fiscalité

animée par le cabinet comptable CAPEC  
Compte-rendu des questions/réponses

**Si on possède des chambres d'hôtes et des gîtes, est-il possible de déclarer les chambres d'hôtes en micro-entreprise et le gîte en nom propre ?**

Oui, car il y a deux natures fiscales différentes : une location meublée et une location de parahôtellerie. Les deux activités peuvent être à votre nom.

**Dans quel régime s'inscrit un logement insolite ?**

Une cabane dans les arbres c'est de l'immobilier.

Dans le cas d'une roulotte, d'un mobil-home ou d'un bateau amarré, ce n'est pas de l'immobilier. Cela s'inscrit dans le BIC générique, le BIC commercial au sens large du terme.

**Dans le cas où on déciderait de passer au réel en 2025, quel est le délai disposons-nous ?**

Vous devez faire le changement avant la déclaration de revenus, donc mai 2025. Concernant le régime social, il doit être choisi de manière indépendante.

**Un meublé de tourisme non classé situé dans une résidence qui, elle, est classée, peut-il être déclaré en "meublé classé" ?**

Non, le meublé en lui-même doit être classé.

**N'est-il pas plus intéressant de faire de la location nue plutôt que de la location meublée ?**

Non, le régime meublé reste plus favorable que la location nue.