

LOCATION MEUBLÉE & CHAMBRE D'HÔTES



Qui sommes-nous ?

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 **30 ans**



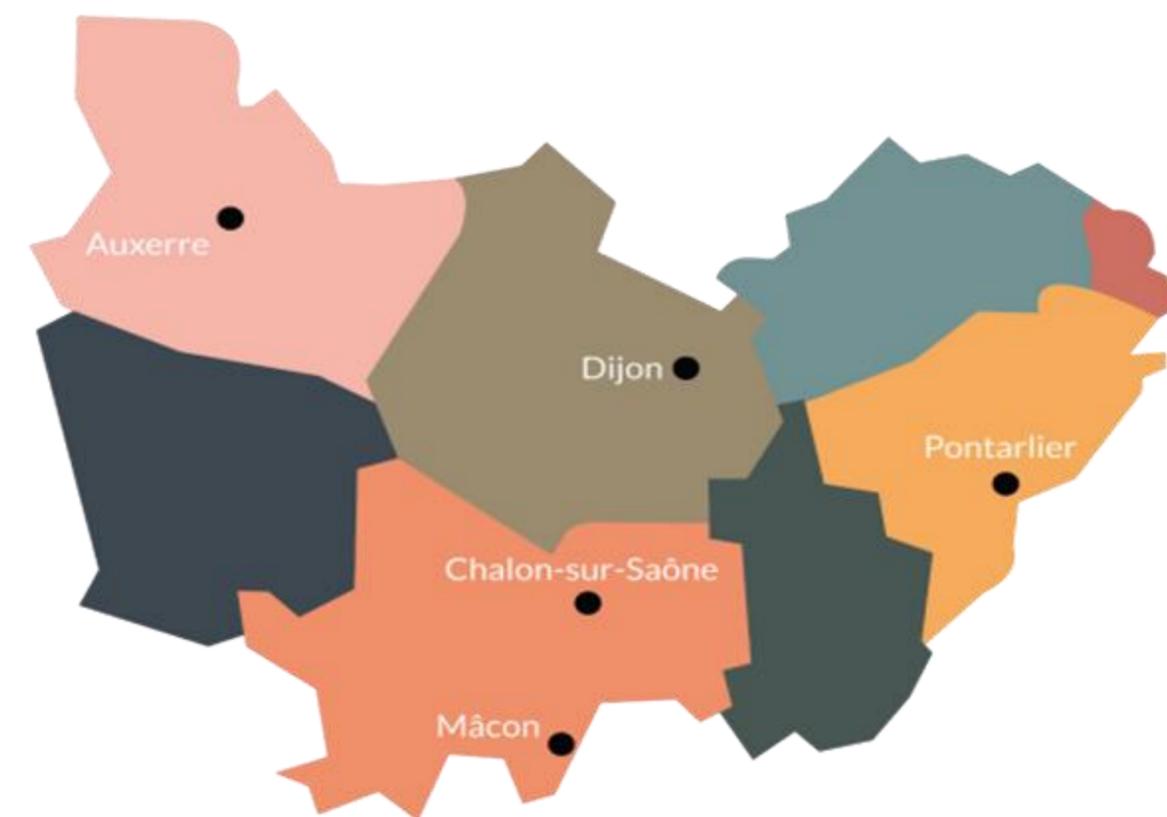
Sylvain LOCHOT

Expert-comptable associé
slochot@capec.fr



Guillaume BOURGEOIS

Conseiller d'entreprise
gbourgeois@capec.fr



Grâce à nos **5 sites** en région, nous amenons nos conseils à votre porte



Sommaire



- **Introduction**
 - Location meublée
 - Parahôtellerie
- **Les nouveautés fiscales**
 - Règles d'imposition du micro-bic
 - Spécificités du régime réel
- **TVA**
 - Nouveautés fiscales (01.2024)
 - Précisions : prestations de services parahôtelières
- **Taxes diverses : impôts locaux, taxe de séjour, CFE, taxe d'habitation**
- **Charges sociales**
- **Règlementation juridique : ex loi le Meur**
- **Conclusion**

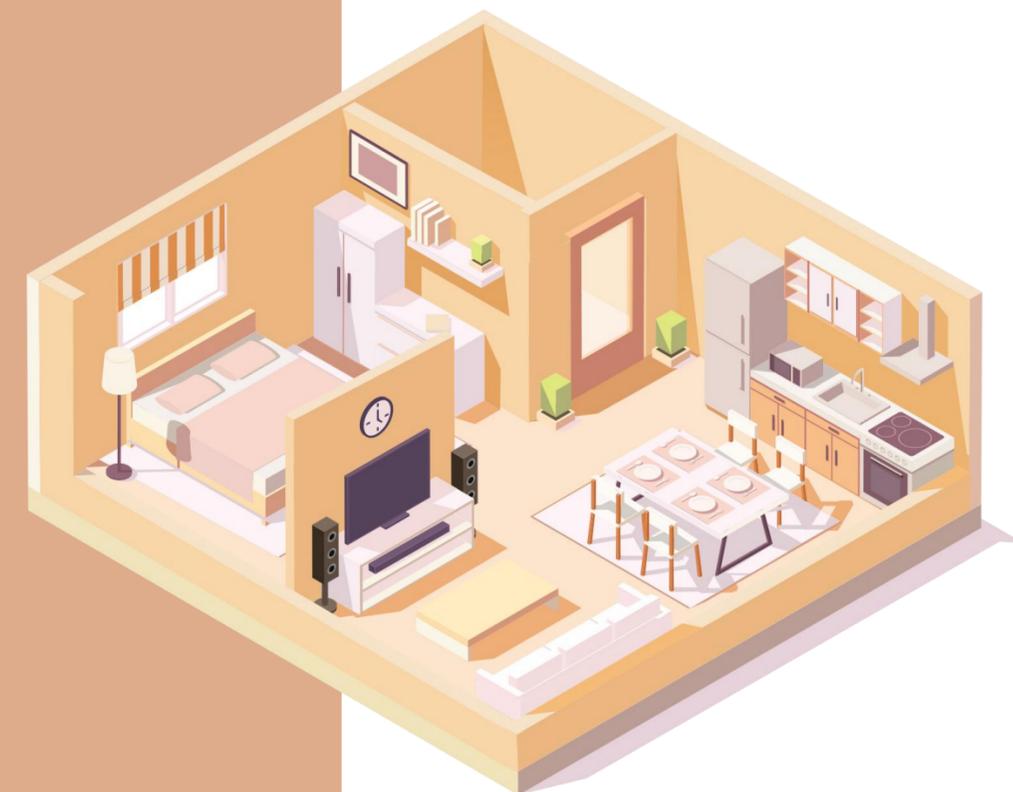
A modern bedroom with a stone wall, a bed with a dark headboard, two armchairs, and a window with a view of trees. The room is dimly lit, with light coming from a window on the left and two pendant lamps hanging above the bed. The bed has a dark headboard and is covered with a white sheet and a blue quilted blanket. There are several pillows on the bed. Two dark armchairs are positioned in the foreground. A window on the left shows a view of trees. The wall behind the bed is made of large, light-colored stone tiles. Two pendant lamps with glass shades hang above the bed. A white nightstand is on the right side of the bed, and another one is on the left. A framed picture hangs on the wall to the right.

INTRODUCTION

Location meublée

La « location meublée », **un régime unique et spécifique** fiscalement et juridiquement :

- Regroupant une large diversité de modes d'exploitation d'habitation, à la location saisonnière, des résidences de services étudiantes, médicalisées, de tourisme, aux gîtes ruraux.
- Se pratiquant sous 2 statuts : professionnel (**LMP**) ou non professionnel (**LMNP**)
- Avec ses spécificités fiscales tant sur l'IR (Impôt sur le Revenu), la TVA, 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

BOI-BIC-CHAMP-40-10



I. Périmètre de la location meublée

1 - Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.



Article L324-1-1 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.



Location meublée

LMP / LMNP

Loueur de Meublés Professionnels / Loueurs de Meublés non Professionnels sont définis au 2 du IV de 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 » depuis le 1/01/2020 :

- Les recettes annuelles retirées (encaissées) 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).
- Ces mêmes 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.

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

**Si ces deux conditions sont retenues LMP
A contrario LMNP**

Chambre d'hôtes

Définie par décret du 03 Aout 2007 : D.324-13 à D.324-15 du code du tourisme

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

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)

La notion de prestations dans la parahôtellerie

Ainsi est concerné, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, 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, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle



Tableau de synthèse

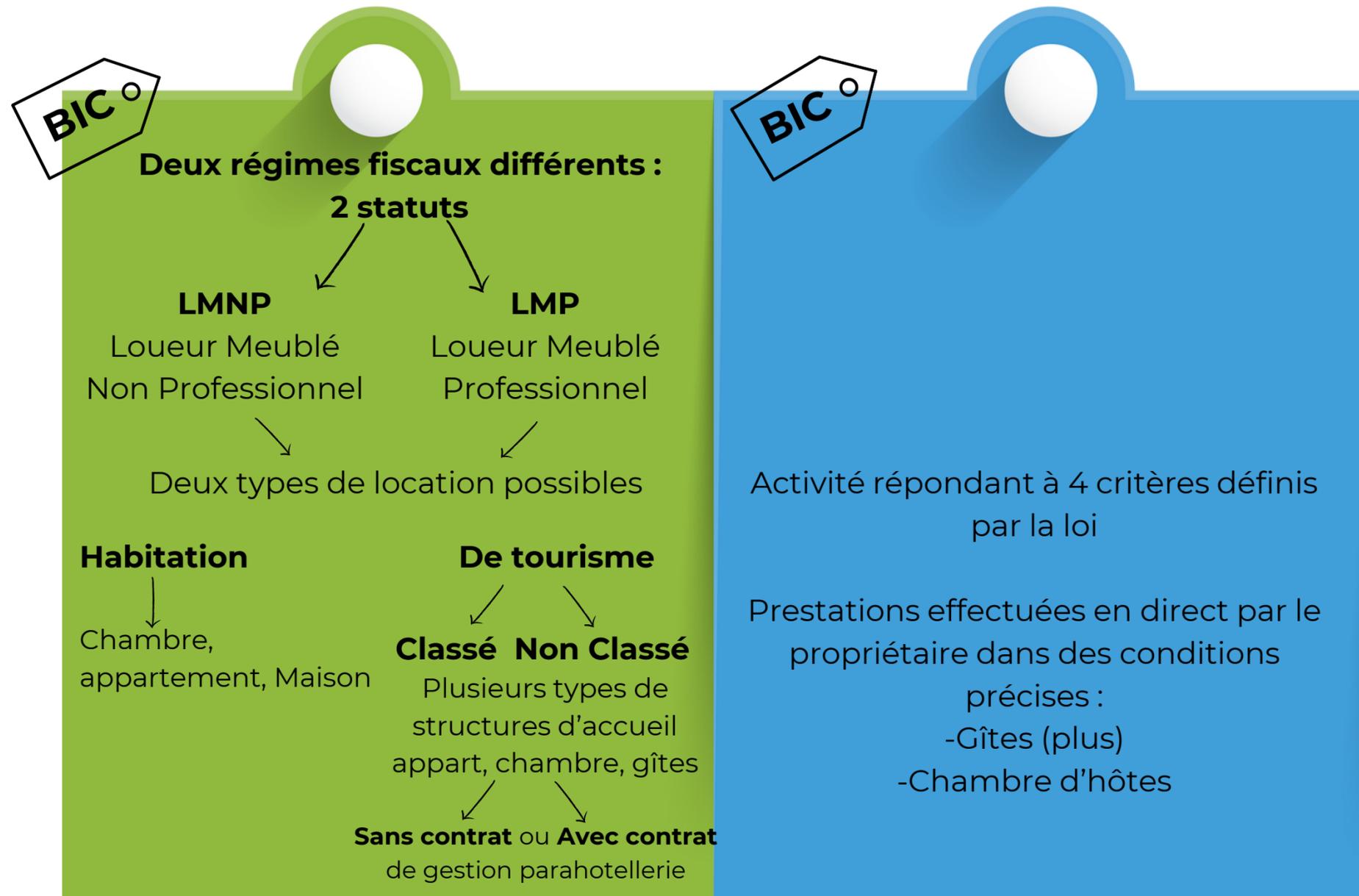
Location meublée

Para hôtellerie



Activité civile

Activité professionnelle commerciale





LES NOUVEAUTÉS FISCALES

Les règles d'imposition du micro-BIC

Source : La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (Loi 2024-1039 du 19 novembre 2024)

- **Pour les revenus perçus en 2024**

- retour aux seuils et abattements antérieurs à la LF 2024**

Pour rappel de régime s'applique de plein droit pour un chiffre d'affaires inférieur à :

	Meublé de tourisme non classé	Meublé de tourisme classé	Chambre d'hôtes	Location meublée longue durée
Seuil CA* inférieur à	15 000 €	188 700 €	188 700 €	77 700 €
Abattement normal	30%	71%	71%	50%

- **Pour les revenus perçus en 2025, à compter du 01^{er} janvier 2025**

	Meublé de tourisme non classé	Meublé de tourisme classé	Chambre d'hôtes	Location meublée longue durée
Seuil CA* inférieur à	15 000 €	77 700 €	77 700 €	77 700 €
Abattement normal	30%	50%	50%	50%



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

* CA = chiffre d'affaires

Les spécificités du régime réel

Les conséquences immédiates de l'imposition au réel de l'activité de loueur en meublé sont l'incidence des amortissements et du déficit.

- Les déficits sont imputables sur des bénéfices de même catégorie lors d'une activité de location en meublée non professionnel.
(déductibles sur le revenu global lors d'activité BIC professionnel - LMP / Chambre d'hôtes)
- Les amortissements portent sur les biens inscrits à l'actif professionnel, ils sont déductibles mais limités par l'application de l'article 39 C du CGI.
(sans limite de déduction pour les chambres d'hôtes)

*Attention, les discussions gouvernementales avortées portent à penser en une future prise en compte de l'amortissement pratiqué au réel dans le cadre du calcul d'une plus-value de cession du bien immobilier.

The background of the image is a repeating pattern of stylized calculator icons in a light blue color, set against a light orange background. The calculators are scattered across the top and bottom sections of the image. A dark blue horizontal band runs across the middle, containing the text 'TWA' in white. Two thin white horizontal lines extend from the left and right sides of the 'TWA' text, meeting the edges of the dark blue band.

TWA

Les nouveautés fiscales

Une extension de l'assujettissement à la TVA par l'appréciation des critères de parahôtellerie a été ouverte (bofip TVA champ 10 10 50 20 §60 et suivants – 07/08/2024)

Sont désormais assujettis à la TVA

Prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire « parahôtellerie »

Si prestations :
- condition de durée n'excédant pas 30 nuitées
- Comportant au moins 3 prestations parmi : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, la réception même non personnalisée de la clientèle.

Locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre des autres secteurs, assorties de services annexes (maison de retraites, résidence étudiantes...)

Au moins 3 prestations parmi : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison, la réception même non personnalisée de la clientèle.

Location de locaux consenties à un exploitant du secteur hôtelier ou qui réalise des Locations de logements meublés à usage résidentiel assorties de services annexes

Les nouveautés fiscales en matière de TVA

Fourniture du petit déjeuner

Selon les usages professionnels dans un local aménagé ou dans le logement.

Possibilité de prévoir un délai entre la commande ou la réservation du petit-déjeuner et sa fourniture effective

La mise à disposition d'un distributeur alimentaire et/ou de boissons : condition non satisfaite

Nettoyage régulier des locaux

- Ménage effectué avant le début du séjour et proposé de façon régulière pendant le séjour (apprécié en fonction de la durée de séjour et des normes d'hygiène habituelle dans le secteur)
- Un nettoyage hebdomadaire des locaux est considéré comme suffisant.
- Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour

Les nouveautés fiscales en matière de TVA

Fourniture du linge de maison

- La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller, etc.) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement. (appréciée en fonction de la durée du séjour)
- Une proposition de renouvellement hebdomadaire de ces éléments est ainsi considérée comme suffisante.
- La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison : condition non satisfaite

Réception de la clientèle

- La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement
- Caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée.
- Elle peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique.
- Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente.

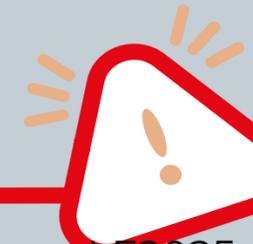
*Voir exemples

Conditions pour la TVA



Deux possibilités :

- CA < 85 000 €
Vous êtes en franchise en base avec deux possibilités :
 - Vous restez en franchise en base
 - Ou optez à la TVA
- CA > 85 000 €
 - Vous êtes soumis à la TVA



LF2025
Seuil à 25000€ en
discussion sérieuse pour
une application 2025



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 01/2014)
- 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 de** l'application de la TVA sur l'activité entraîne :
 - Option TVA (si en franchise avant) = **tenue d'une comptabilité**
 - **Le taux réduit de TVA sur les immeubles d'habitation ne s'applique pas**
 - Taux de 20% sur les travaux



IMPÔTS & TAXES,
CFE, Taxe d'habitation, Taxe
Foncière, Taxe de séjour, Sacem

Taxe d'habitation

- Depuis le 1er janvier 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour tous les contribuables. Elle est toutefois maintenue sur les résidences secondaires.
- La taxe d'habitation sur les résidences secondaires dépend de votre situation **au 1^{er} janvier** de l'année d'imposition.
- C'est au propriétaire de justifier que le logement était loué à un tiers au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et qu'il ne peut pas s'en réserver la jouissance sur une partie de l'année. Espace impôt.gouv, rubrique « gérer mes biens immobiliers » : Obligation d'effectuer **une déclaration d'occupation**
- **Si le logement est occupé par un tiers : vous n'avez pas à payer de taxe d'habitation.**
 - Bail d'habitation / bail commercial
 - Mandat de gestion exclusive, précisant que vous n'occupez jamais le logement à titre personnel.

CFE – Cotisation foncière des entreprises

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est un impôt local dû par **toute entreprise et personne exerçant une activité professionnelle non salarié**, sauf exonération éventuelle.

> Location en meublé est par nature professionnelle, soumise à la CFE, **même si vous est reconnu en Loueur en meublé non professionnel.**

Exonération de plein droit :

Exonération de CFE si CA < 5000 €

Location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire)

Exonération facultative ou temporaire :

- Entreprise implantée dans les zones suivantes : Zone d'aide à finalité régionale (ZAFR), Zone de revitalisation rurale (ZRR) ...
- Exonération possible pour les meublés qui dépendent de l'habitation personnelle du loueur (principale ou secondaire), et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire, Sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre.
- Chaque modification sur les superficies mises en location doit être déclaré

Autres taxes

Taxe Foncière



Vous êtes propriétaire ou [usufruitier](#) d'un bien immobilier bâti, par exemple un logement (appartement ou maison), **au 1^{er} janvier**, vous êtes redevables de la taxe foncière

Taxe de séjour



En tant qu'hébergeurs, vous êtes le relais de la collecte de la taxe de séjour :

- Location directe
- Location via plateforme

A bedroom interior featuring a bed with a white quilted blanket and a green throw blanket. A nightstand holds a gold dome lamp and a book. The scene is lit with soft, ambient light, and the text 'CHARGES SOCIALES' is overlaid in white serif font.

CHARGES SOCIALES

Charges sociales : loueur meublé

Catégorie : les loueurs meublés d'habitation en long ou court séjour

1 – Pour un chiffre d'affaires < 23 000 € seuil 2° du 2 du IV art 155 du cgi
aucune cotisation sociale

MAIS taxation aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% via la déclaration d'impôt sur le revenu

2 – Pour un chiffre d'affaires > 23 000 €

Il convient de faire des distinctions en fonction de votre activité, classement et chiffre d'affaires (hors parahôtellerie)

Depuis 2017, les loueurs touristiques dépassant 23 000 € de chiffre d'affaires (brut) par an sont assujettis aux charges sociales. 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.

Charges sociales : loueur meublé

Les loueurs doivent verser les cotisations selon 3 possibilités :

- Soit en micro social - Urssaf
- Soit au réel en tant que travailleur indépendant – Urssaf TNS
- Soit au régime général de l’Urssaf – Urssaf économie collaborative



Type de location	condition	condition de chiffre d'affaires		affiliation
Location meublée de tourisme - courte durée	classé	<23000		pas d'affiliation
		>23000	<77 700	Régime général, SSI ou micro-entrepreneur
		>23000	< 188 700	Travailleur indépendant ou micro-entrepreneur
			> 188 700	Travailleur indépendant
	non classé	<23000		pas d'affiliation
		>23000	<77 700	Régime général, Travailleur indépendant ou micro-entrepreneur
		>77 700	Travailleur indépendant	
Location meublée non touristique - longue durée	LMNP	<23000		pas d'affiliation
		>23000		pas d'affiliation
	LMP	>23000	<77 700	Travailleur indépendant ou micro-entrepreneur
			>77 700	Travailleur indépendant

À ce jour, une fois le seuil dépassé —> Vous restez affilié

<https://www.urssaf.fr/accueil/services/economie-collaborative.html>

Notions régimes sociaux

Régime general :

Urssaf.économie.collaborative

Base de taxation : recettes

Taux : 6 % si classé

13% si non classé

Auto-entrepreneur :

Autoentrepreneur.Urssaf

Base de taxation : recettes

Taux : 6% si classé

21,2% si non classé

**Régime spécifique chambre
d'hôtes : 12,3 %**

Régime professionnel

Travailleur independant :

Urssaf.fr

**Base de taxation : résultat
soit abattu du régime
micro**

soit résultat du reel

Taux : 45%

**Spécificité chambre d'hôtes:
exoneration si revenu
abattu < 13% du pass***

*pass : plafond de la sécurité sociale

Charges sociales – regime micro Chambre d'hôtes

Exonération de charges sociales

si les revenus abattus de 71 % (50% en 2025) sont < à 13% du PASS
soit 6028 € (6 110€ en 2025)

Vous ne cotisez pas
si vos recettes avant abattement sont inférieures à 20 790 € pour 2024
(12 220 € en 2025 du fait de la baisse de l'abaissement de l'abattement
fiscal)

RÈGLEMENTATION JURIDIQUE



Loi 2024-1039 du 19.11.2024

Loi visant à renforcer les outils de régulations des meublés de tourisme à l'échelle locale

- Nouvelle obligation de déclaration et d'enregistrement obligatoire pour toutes locations (RP ou RS) téléservice nationale en création au plus tard 20/05/2026
- Renforcement des autorisations temporaires de changement d'usage
- Réduction du nombre maximal de nuitées
Pouvant être abaissé de 120 à 90 nuitées / an
Commune peut demander au loueur de lui transmettre cette information
- Contrôle de la copropriété
Règles de la majorité des 2 tiers pour l'autorisation/interdiction des locations courte durée
- Nouvelles exigences énergétiques à partir de 2034, DPE classe A à D

Remerciements



Simon DEBORD

Directeur Côte-d'Or Nièvre
Gérant Accueil et Vacances

simon@gites-de-france-bfc.com



Charlène MOREAU

Responsable communication

charlene@gites-de-france-bfc.com