

FISCALITÉ DES CHAMBRES D'HÔTES

COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DE LA FISCALITÉ DES
CHAMBRES D'HÔTES EN 2026



Proposé par JD2M, l'expert en comptabilité du
meublé

Animé par Baptiste Bochart, Juriste JD2M

GUIDE SUR LA LOCATION SAISONNIÈRE

Téléchargez **gratuitement** notre **formation détaillée** sur la **location saisonnière**.



DÉROULÉ

01 Pourquoi et comment
immatriculer son activité ?

02 Quels sont les régimes fiscaux
accessibles ?

03 Quel statut fiscal selon
la situation ?

04 Chambres d'hôtes et paiement des
cotisations sociales

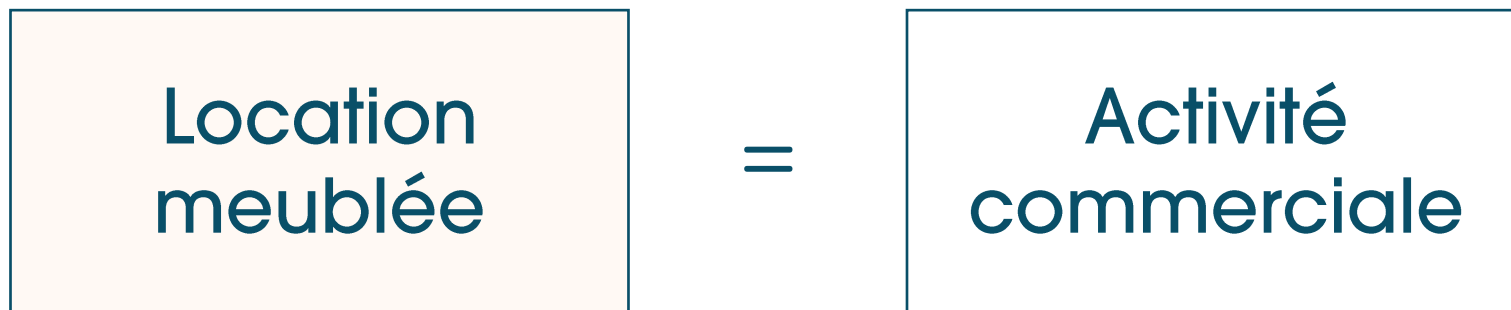
05 Quelles taxes payer pour la
location de chambres d'hôtes ?

06 Questions / Réponses

Pourquoi et comment immatriculer son activité ?

Pourquoi immatriculer son activité ?

Contrairement à une idée reçue très répandue, l'immatriculation est obligatoire en location meublée, dont font partie les chambres d'hôtes !

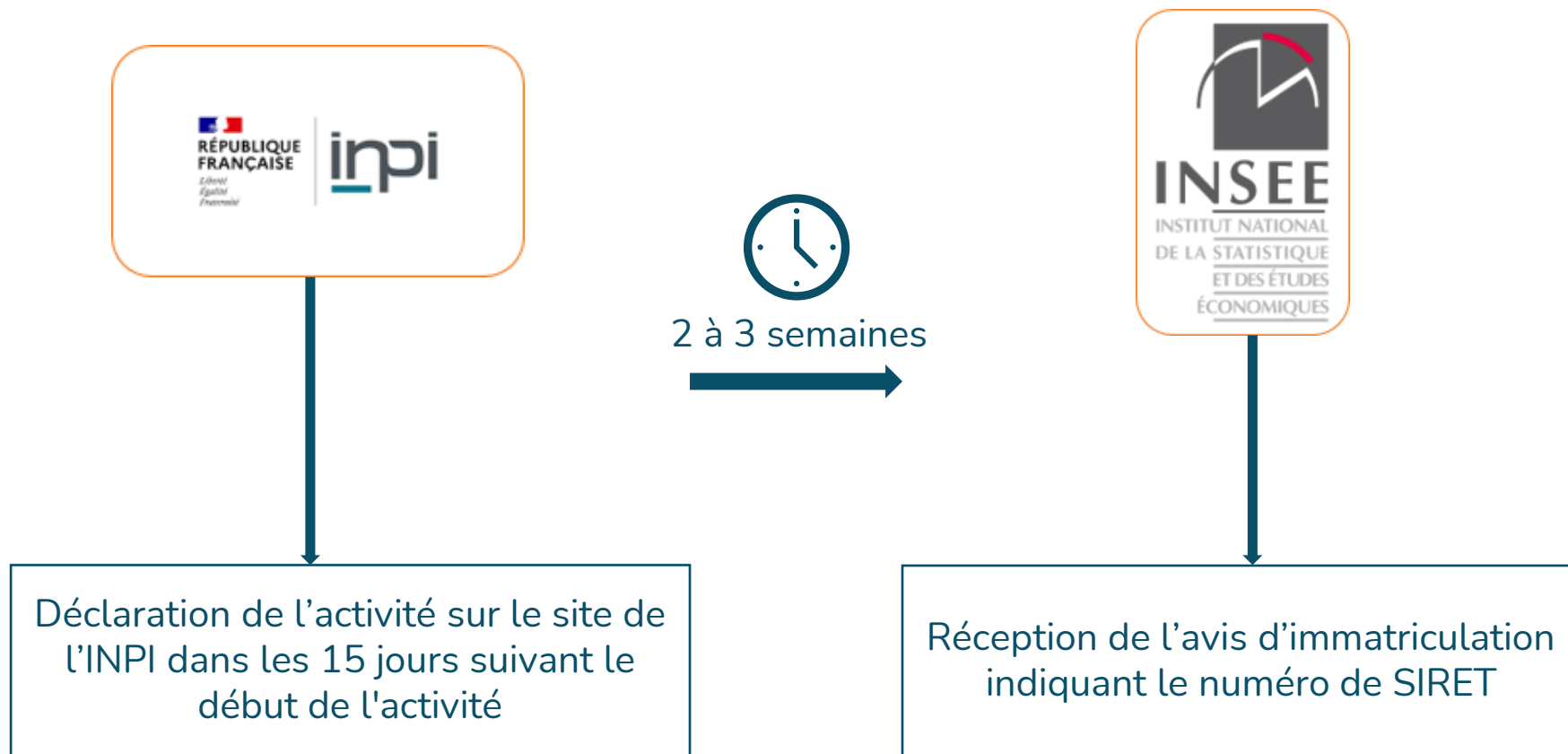


Relève des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**



Nécessite un numéro de **SIRET** pour exercer l'activité

La procédure auprès de l'INPI



La procédure auprès de l'INPI

Numéro **SIREN** et **SIRET**, quelle différence ?



- Numéro unique d'identification d'une entreprise.
- Composé de 9 chiffres.
- Permet d'identifier chaque entreprise auprès des administrations.

SIREN



- Identification de chaque établissement composant l'entreprise.
- Composé de 14 chiffres : 9 chiffres du SIREN + 5 chiffres du NIC (numéro interne de classement de chaque établissement).

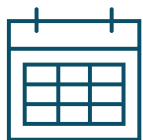
SIRET



En principe, pour l'activité de location meublée, il y aura donc un **unique numéro de SIREN**, mais un **numéro de SIRET différent** pour chaque bien loué !

La procédure auprès de l'INPI

Au-delà du SIRET, la procédure d'immatriculation sert également à :



Déclarer la date de début d'activité

(Très important si le régime réel est choisi)



Déclarer le régime fiscal choisi



Renseigner la forme juridique de l'activité

(Entreprise individuelle – EI – dans la plupart des cas)

L'importance de la date de début d'activité



À quoi sert la date de début d'activité ?

Détermine à partir de quand les dépenses deviennent déductibles au régime réel



Quelle date retenir ?

- Date d'achat du bien
- Date d'achat des meubles (si antérieure au bien)

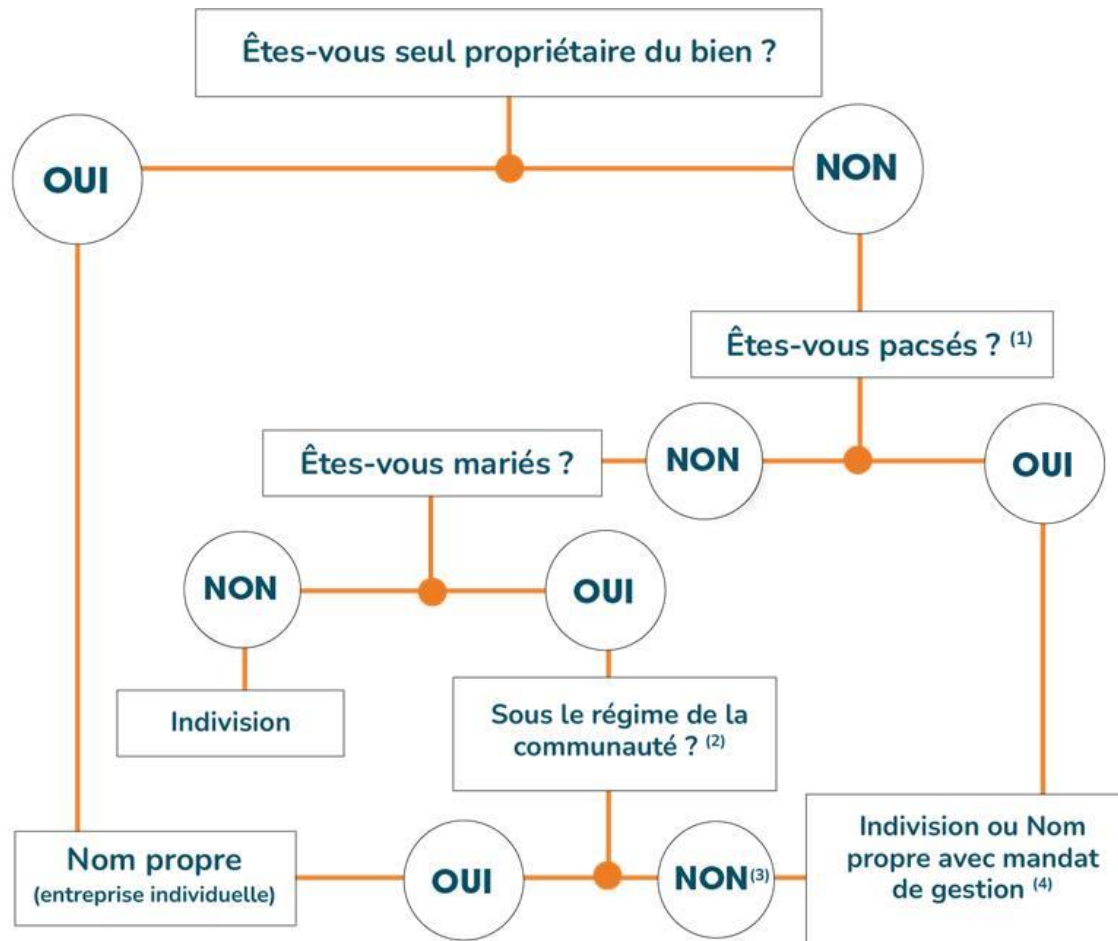


Attention

À **NE PAS CONFONDRE** avec la date d'arrivée des premiers visiteurs !

La forme juridique de l'activité

Comment aider les loueurs à s'y retrouver ?



(1) Sous le régime de l'indivision et sous le régime légal de la séparation des biens

(2) Régime de la communauté universelle et communauté légale

(3) Régime de la séparation de biens ou de la participation aux acquêts

(4) Si vous êtes dans cette situation, l'Administration fiscale indique un enregistrement en indivision. Il est possible de vous enregistrer en Nom propre (entreprise individuelle) sous le nom d'un des indivisaires si un mandat de gestion est établi sous seing privé (sans passage chez le notaire)

Quels sont les régimes fiscaux accessibles ?

La fiscalité des chambres d'hôtes

Bénéfices industriels et
commerciaux (BIC)



2 régimes possibles :

Micro-Bic Ou Régime Réel

Le régime micro-BIC de la LCD en 2026

1 - Les plafonds du régime micro de la LCD :

77 700 € → **15 000 €** pour un meublé de tourisme non classé

188 700 € → **77 700 €** pour un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôte

Rappel : Le classement est une démarche volontaire à réaliser pour un bien loué sur la courte durée



Conséquence n°1 :

Passage obligatoire au régime réel si les plafonds sont dépassés.

Rappel : En cas de location multiple, chaque catégorie doit respecter son plafond, et le total des recettes doit être inférieur au plafond le plus élevé

2 - L'abattement forfaitaire du régime micro de la LCD :

50% → 30% pour les meublés de tourisme non classés

71% → 50% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes



Conséquence n°2 :

Augmentation de l'imposition des revenus de la LCD au micro

Le micro-BIC : Exemple chiffré

Rappel de l'augmentation de l'imposition à la suite de l'entrée en vigueur de la loi « Le Meur »

Situation initiale : Un propriétaire percevant **15 000 €** de recettes de LCD / an, louant une chambre d'hôtes et soumis au taux marginal d'imposition de **30 %**



Pour les revenus **2024** :

- **Chambres d'hôtes = 71% d'abattement**
- **Résultat fiscal taxable** : $15\,000 \times 29\% = 4\,350 \text{ €}$
- **Montant de l'impôt :**
 $(4\,350 \times 30\%) + (4\,350 \times 17,2\%) = \mathbf{2\,053 \text{ €}}$



Pour les revenus **2025** :

- **Chambres d'hôtes = 50% d'abattement**
- **Résultat fiscal taxable** : $15\,000 \times 50\% = 7\,500 \text{ €}$
- **Montant de l'impôt :**
 $(7\,500 \times 30\%) + (7\,500 \times 18,6\%) = \mathbf{3\,645 \text{ €}}$

Que répondre à la question : « Dans quels cas passer au régime réel ? »

Cas n°1 : Vous dépassez les plafonds de recettes du régime micro-BIC sur les deux dernières années (soit 2023 et 2024 pour 2025 OU 2024 et 2025 pour 2026)

Cas n°2 : Vous ne souhaitez pas voir votre imposition augmenter au régime micro-BIC et désirez passer au réel pour optimiser votre fiscalité.



Pour vous assurer qu'un passage au régime réel est la meilleure option fiscale, mieux vaut utiliser un **simulateur**



Dans les deux cas : vous devez écrire à votre SIE !!!

* Si votre chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 € ou 77 700 €, selon le type de location meublée, sur deux années consécutives (N-2 et N-1), vous relevez donc désormais obligatoirement du régime réel d'imposition. Si vous étiez au régime micro et que vous passez au régime réel, vous devez en informer votre service des impôts des entreprises (SIE), via votre messagerie sécurisée disponible dans votre espace professionnel sur impots.gouv.fr, pour que ce changement soit pris en compte.

Le fonctionnement du régime réel



**Toutes les charges
sont déductibles !**

- **Taxe foncière & CFE**
- **Factures d'entretien et de réparations**
- **Abonnements et consommations divers
intégrés dans le montant du loyer**
- **Assurance**
- **Frais de gestion et de comptabilité**
- **Intérêts d'emprunt**
- **Frais d'acquisition (frais de notaire,
commission d'agence)**
- **Et tous les autres frais de l'activité...**

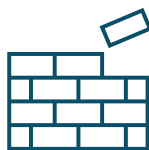


Amortissements des locaux
(hors terrain), **des gros travaux**
et du **mobilier** :
un VRAI avantage !

L'Amortissement : L'atout majeur du régime réel



Amortissements des
gros travaux sur 10 ans



Amortissements des locaux
sur 30 ans



Amortissements du
mobilier sur 5 ans

- Amortissements par **composant** :

Toiture (25 ans), électricité, (30 ans)
étanchéité (25 ans), aménagements
intérieurs (12 ans), gros œuvre (75 ans).

- Le terrain **n'est pas** amortissable

Régime réel : quelles obligations ?

Obligations comptables

- Tenir une comptabilité
- Établir un bilan, un compte de résultats, des tableaux des immobilisations et amortissements, un FEC



Obligations déclaratives

- Déclaration annuelle n°2031 accompagnée de tableaux annexes
- Télétransmission de la liasse fiscale à l'administration
- Report du résultat sur la 2042C pro
- LMP : compte bancaire séparé

COMPARAISON MICRO-BIC & RÉEL

Acquisition d'un appartement 30 m² d'une valeur de 350 000 €
Loué sur la courte durée pour 14 000€ / an
Frais d'acquisition 28 000 € - Charges annuelles 4 500 € - Mobilier 3 500 €

	Micro-BIC 50 % Meublé de tourisme classé/CH	Micro-BIC 30 % Meublé de tourisme non classé	Réel simplifié
Recettes annuelles	14 000 €	14 000 €	14 000 €
Abattement	7 000 €	4 200 €	Néant
Charges	Non déductibles	Non déductibles	- 4 500 €
Frais d'acquisition	Non déductibles	Non déductibles	- 28 000 €
Amortissements (logement et mobilier)	Non déductibles	Non déductibles	- 8 750 €
Résultat imposable	7 000 €	9 800 €	0 €
Imposition (Taux marginal d'imposition 30 % - CSG CRDS 18,6%)	3 402 €	4 763 €	0 € Pendant au moins 10 ans
Total de l'impôt sur 10 ans	34 020 € (pour 140 000 € de recettes)	47 630 € (pour 140 000 € de recettes)	0 € (Déficit - 20 500 €)
Cashflow (Recettes - dépenses - imposition)	6 098 €	4 737 €	9 500 €

Pour aller plus loin – réaliser une simulation

Simulateur LMNP : Micro BIC ou Réel ?

Calculez vos impôts de location meublée

En moins de 2 minutes, obtenez le montant de votre économie d'impôt !

Toutes les données que vous renseignez sont **confidentielles** et **sécurisées**. Elles seront utilisées afin de vous apporter une **réponse personnalisée**.



Sommaire :

Calculez gratuitement votre impôt sur vos revenus locatifs meublés et découvrez quel est le régime fiscal le plus avantageux pour vous: régime réel simplifié ou micro BIC ?

Votre logement

Valeur actuelle du logement * ①

Frais d'acquisition ①

Travaux réalisés ①

Valeur actuelle du mobilier ①

Superficie du logement *

Nombre de pièces * ①

Ville *

Code postal * ①

Logement meublé de tourisme classé * ① ☐ ☐

Vos informations financières

Montant annuel des recettes ①

Montant annuel des charges ①

Montant annuel des intérêts d'emprunts ①

Durée des emprunts ①

Barème d'imposition ①

P : Micro BIC ou Réel ?

ts de location meublée

Votre économie

Grâce au régime réel, votre économie totale sur 10 ans est de :

2 072€⁽¹⁾

gratuitement votre simulation détaillée, établie par JD2M, spécialiste de la location meublée.

JD2M met à disposition un **simulateur gratuit** pour évaluer l'intérêt spécifique pour vous d'être au régime réel ou au micro-BIC :

<https://www.jedeclaremonmeuble.com/simulateur/>

Quel statut fiscal selon la situation ?

Quelles conditions pour les statuts LMNP/LMP ?



Règle (2 conditions cumulatives – art. 155 CGI)

- **Recettes annuelles** (charges comprises)
> **23 000 €** au niveau du **foyer fiscal**
- **Recettes location meublée**
> **autres revenus d'activité** du foyer fiscal (*imposables en France*)

Point d'attention

Comparaison entre **recettes brutes** (location meublée) et **revenus nets** (autres activités)

- ✓ Choix légal assumé



Définition des recettes location meublée

- **Total des loyers encaissés**, charges comprises
- Biens situés **en France ou à l'étranger**



Autres revenus d'activité (comparaison)

- Revenus du foyer fiscal **imposables en France** :
 - ✓ salaires, pensions, rentes
 - ✓ BIC (hors LMNP), BA, BNC
 - ✓ revenus des gérants et associés
- **✗ Revenus fonciers exclus**
- Comparaison faite sur le **revenu net** (*après charges et abattements*)

LMP ou LMNP ?

	Autres revenus d'activité	Recettes locatives CC	Statut fiscal
M. seul propriétaire - célibataire	20 000 €	40 000 €	LMP
Mme seule propriétaire - célibataire	30 000 €	15 000 €	LMNP
M et Mme mariés (même foyer fiscal)	50 000 €	55 000 €	LMP



Tous les membres d'un même foyer fiscal ont TOUJOURS le même statut LMP ou LMNP

Statut LMNP/LMP : La plus-value

LMNP – Plus-value des particuliers

Imposition :

- **19 %** impôt sur la plus-value
- **17,2 %** prélèvements sociaux
- **36,2 %** au total

Abattements pour durée de détention :

- **Exonération IR** après **22 ans**
- **Exonération PS** après **30 ans**

LMP – Plus-value des professionnels

Décomposition de la plus-value :

- **Court terme :**
 - ✓ bien détenu **< 2 ans**
 - ✓ ou **amortissements déduits**
- **Long terme :**
 - ✓ solde de la plus-value

Imposition :

- **Court terme :**
 - ✓ IR + cotisations sociales
- **Long terme :**
 - ✓ **12,8 % + 18,6 % → 31,4 %**

Exonération spécifique LMP

- Activité exercée depuis **> 5 ans**
- **Recettes moyennes** des 2 dernières années :
 - ✓ **< 90 000 €** → exonération **totale**
 - ✓ **< 126 000 €** → exonération **partielle**

Statut LMNP/LMP : Le déficit imputable

Définition :

Déficit = part des **charges déductibles non imputées** faute de recettes suffisantes.

LMNP

- Déficit imputable **uniquement** sur les **bénéfices de la location meublée**
- Report possible : 10 ans

LMP

- Déficit imputable sur le **revenu global (sans plafond)**
- Report possible : 6 ans

Points d'attention



- En cas de passage **LMNP → LMP** : le **déficit LMNP** antérieur **n'est pas utilisable** en LMP.
- Ne pas confondre **déficit** et **amortissement reportable** → l'amortissement est **reportable sans limite de durée** (*fonctionnement identique en LMNP et LMP*)

Statut LMNP/LMP : Les charges sociales

Deux types de prélèvements

(non cumulables sur un même revenu)

Cotisations sociales (35-40%)

- Revenus issus d'une **activité professionnelle**
- Ouvrent des **droits personnels**:
 - ✓ Santé
 - ✓ Maternité
 - ✓ Retraite
 - ✓ allocations familiales

Prélèvements sociaux (18,6%)

- Revenus du **patrimoine / placement** (ex. loyers LMNP, dividendes, intérêts...)
- **N'ouvrent aucun droit**
 - ✓ pas de retraite
 - ✓ pas de prestations maladie

Principe clé

Sur un même revenu :

cotisations sociales OU prélèvements sociaux

⊗ **jamais les deux**

➤ Ces prélèvements sont **ALTERNATIFS**



Qui paye les cotisations sociales ?



Depuis le **1er janvier 2021**, sont soumis aux cotisations sociales :



Qui est concerné ?

- Tous les LMP
- LMNP exerçant une activité de **location meublée de courte durée** avec **recettes annuelles > 23 000 €**



Modalités de calcul

- Régime de la SSI : Bénéfice imposable avec cotisation minimale
- Régime général (LMNP sur option **uniquement** si recettes locatives ≤ 77 700 €)
- Base de calcul :
 - ✓ Chiffre d'affaires avec **abattement de 60 %** (87% meublés de tourisme classés)
 - ✓ franchise de 23 000 € la 1^{re} année



Outil pratique

- **Simulation en ligne :**
urssaf.fr → Estimateur de cotisations
(économie collaborative)

Chambres d'hôtes et paiement des cotisations sociales

Chambres d'hôtes et cotisations sociales

Les chambres d'hôtes ont un **traitement différent** des meublés de tourisme du point de vue du paiement des cotisations sociales au statut LMNP.

Pour les chambres d'hôtes : Les cotisations sociales sont dues à partir du moment où le **revenu imposable** de l'activité de chambre d'hôtes est supérieur à 6 248 € (13% du PASS – revalorisé chaque année).

En deçà : Paiement des prélèvements sociaux (attention taux PS 17,2% → 18,6%)

Chambres d'hôtes et cotisations sociales

Le paiement des cotisations sociales est différent selon le régime fiscal choisi !

- **Au régime micro-BIC :**

Le montant de cotisations est calculé sur la base d'un taux fixe de 21,2%, appliqué au montant des recettes de l'activité (uniquement le montant supérieur à 6 248 € la première année).

- **Au régime réel d'imposition :**

Le montant de cotisations est calculé directement par l'URSSAF et est appliqué au montant des recettes de l'activité (uniquement le montant supérieur à 6 248 € la première année).

Loi Le Meur – Quel impact pour les chambres d'hôtes ?

Démarches en mairie – déclaration



Déclaration en Mairie

Les chambres d'hôtes doivent réaliser une déclaration en mairie.

La loi Le Meur impose désormais la **même exigence déclarative** pour les locations de courte durée, avec obtention d'un numéro d'enregistrement (le procédé doit être mis en place par toutes les mairies d'ici le 20 mai 2026).

Toutefois, les chambres d'hôtes sont **dispensées** de faire figurer ce numéro d'enregistrement sur les annonces.

Loi Le Meur : les 3 changements réglementaires majeurs



Résidences principales

- Mairie peut **limiter la location à 90 jours** (au lieu de 120)
- **Pas d'impact pour les chambres d'hôtes en résidence principale** car le loueur est présent sur les lieux (la limitation ne touche que les cas dans lesquels le loueur n'est pas présent dans le bien)



Communes

- Zones réservées à la **résidence principale**
 - Attention aux investissements futurs si activité de chambre d'hôtes en résidence secondaire
- **Quotas** de locations de courte durée
 - Vérifier la politique de la municipalité



Copropriétés

- Modification du règlement à **2/3 des voix** (*conditions strictes*)
- Ne concerne pas les résidences principales

Démarches auprès des copropriétés

Autorisations en copropriété

Pour les logements en copropriété, vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas de faire de la location saisonnière.

Pensez à vérifier la disponibilité des équipements partagés :

Dans le cas d'équipements partagés (piscine, jeux,...) il est nécessaire de vérifier le règlement et, au besoin, d'aborder ces points avec les autres copropriétaires.

Exemple : "Interdiction de louer des chambres garnies"

Généralement dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise, c'est-à-dire où toute activité professionnelle est interdite

Attention aux parties communes !

L'installation d'équipements comme des boîtes à clés dans les parties communes peut faire l'objet de débats au sein de la copropriété

Démarches auprès des copropriétés

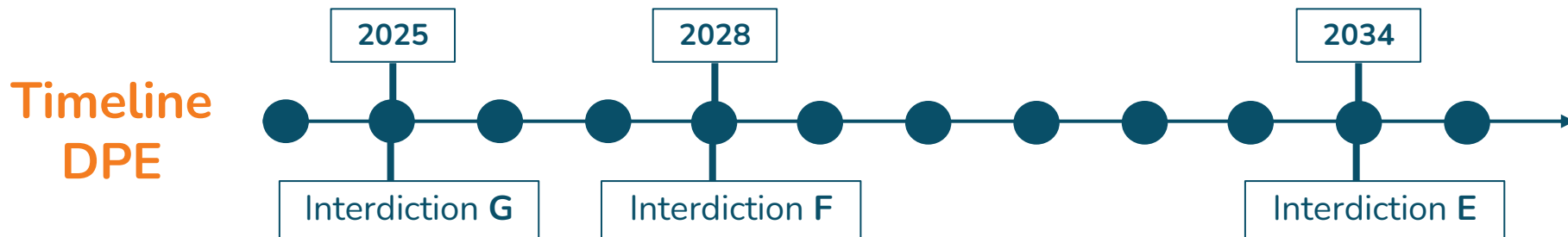
Attention aux modifications apportées par la Loi Le Meur

La loi Le Meur a apporté 3 changements qui concernent les copropriétés

- 1 – Toute nouvelle mise en location d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'un point d'information par le syndic qui est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- 2 – Tout nouveau règlement de copropriété devra expressément préciser l'autorisation ou l'interdiction de mettre en location des meublés de tourisme.
- 3 – Dans les copropriétés où le règlement mentionne déjà l'interdiction d'affecter à un usage commercial des lots qui ne sont pas à usage commercial, une modification de ce règlement visant à interdire la location de courte durée pourrait être adoptée à la majorité des 2/3 des voix.

Loi « Le Meur » : DPE et location de courte durée

Objectif : aligner les meublés de tourisme sur la performance énergétique de la location classique



Spécificités meublés de tourisme

- Application **au 1er janvier 2034**
- Les loueurs disposent de 10 ans pour atteindre la classe D

D'ici là

Toute demande de changement d'usage ne sera acceptée que si **DPE ≥ E**

Après 2034

Les logements devront viser **classe D**

Les taxes en location de courte durée

Quelles taxes payer pour la location d'une chambre d'hôtes ?

Location d'une chambre d'hôtes	TAXE FONCIÈRE*	TAXE D'HABITATION	CFE*	TAXES LOGEMENTS VACANTS **	TAXE DE SÉJOUR	TVA***
En résidence secondaire	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
En résidence principale	OUI	NON	OUI	NON	OUI	OUI

* Déductible des revenus de location meublée dans le cadre du régime réel

** N'est due que pour les logements non garnis de meubles

*** Sous conditions

La TVA en Location de courte durée

Location meublée d'habitation : exonération de TVA (art 261 CGI)

Exception pour la **location saisonnière** (inclut les chambres d'hôtes)

4 services de para-hôtellerie



Petit déjeuner



Accueil



Nettoyage



Fourniture de
linge

Les critères de TVA en 2026



Accueil de la clientèle

Assujetti à la TVA si :

- Accueil physique
- Clés en main propre
- Choix accueil physique/électronique

NON assujetti à la TVA si :

- Boîte à clés sans alternative physique



Fourniture du petit-déjeuner

Assujetti à la TVA si :

- Petit-déjeuner proposé par le loueur
- Commande facilitée
- Fourniture de moyens permettant de commander ou de réserver

NON assujetti à la TVA si :

- Distributeur automatique
- Client commande seul



Linge et Ménage

Assujetti à la TVA si :

- Linge/ménage en début séjour (≤ 5 nuits)
- Linge/ménage renouvelé (≥ 6 nuits)

NON assujetti à la TVA si :

- Pas de fourniture de linge
- Aucun renouvellement proposé

Comment JD2M accompagne les propriétaires - bailleurs en meublé ?

Essentielle

289 € TTC

par liasse fiscale
(quel que soit le nombre de logements)

Soit 149€ TTC / liasse fiscale
après déduction fiscale*

[En savoir plus](#)

Accompagnement comptable par ELM Conseil

Intégrale

599 € TTC

par liasse fiscale
(+ 120€ par logement supplémentaire)

Soit 308 €TTC / liasse fiscale
après déduction fiscale*

[En savoir plus](#)

Gestion comptable 100% assurée par ELM Conseil

Prestige

799 € TTC

par liasse fiscale
(+ 120€ par logement supplémentaire)

Soit 410€ TTC / liasse fiscale
après déduction fiscale*

[En savoir plus](#)

JD2M accompagne les loueurs à travers 3 offres
(déductibles des revenus de location meublé)

4,8 ★★★★★ 8 157 avis

[Retrouvez nos offres](#)

Questions - Réponses

N'hésitez pas à nous poser vos questions (réglementation, fiscalité,...):

contact@jedecclaremonmeuble.com

Ou rendez vous sur notre site et nos réseaux

Articles, Vidéos ou encore Podcasts vous attendent afin de vous renseigner !!

