Destination Occitanie
Comité Régional du Tourisme
tourisme-occitanie.com

afdas
DEMAIN SERA FORMATION

Règlementation des meublés et chambres d'hôtes, fiscalité des meublés et classement Actualités

Montpellier les 3 et 4 avril 2025

Christian GOSSEAUME
Avocat

Destination Occitanie
Comité Régional du Tourisme
tourisme-occitanie.com

Objectifs de la formation

- Maitriser le régime légal/réglementaire applicable (déclarations, urbanismes, ERP, fiscal, social...)
- Rédifer le contrat de location
- Zoom sur les obligations des acteurs (engagement, assurance, concurrence, RGPD...)
- Optimiser la gestion des conflits

Maîtriser le régime applicable

Les textes en vigueur

- Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 (modifié loi du 22 mars 2012)
- Loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016
- Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009
- Décret n°2012-693 du 7 mai 2012
- Décret n°2015-1002 du 18 août 2015
- Décret n°2017-678 du 28 avril 2017
- Arrêté du 2 août 2010 (classement des meublés)
- Arrêté du 6 décembre 2010 (contrôle des meublés)
- Etc.

- Codifiés
  - Code du tourisme
    - Meublés de tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 et D324-1 à R324-8
    - Chambres d'hôtes : articles L324-3 à L324-5 et D324-13 à R324-16
  - Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9 , L651-2 et L651-3

Attention !

- L'article 54 de la loi de 1971 affirme que « *nul ne peut, directement ou par personne interposée, à titre habituel et rémunéré, donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, pour autrui* ».

- L'article 66-1 de la loi de 1971 dispose que la diffusion d'informations juridique à caractère documentaire est libre.

Il s'agit donc d'**informer sur l'état du droit positif <u>et</u> de la jurisprudence sans effectuer un travail de réflexion** qui permettrait de dégager laquelle de ces informations serait la plus pertinente pour répondre à une question donnée.

Maîtriser le régime applicable

Les conditions particulières à chaque hébergement

- Meublé de tourisme :
  - offrir une villa, un appartements, ou studios meublés,
  - à l'usage exclusif d'un locataire de passage,
  - location à la journée, à la semaine ou au mois,
  - le locataire n'y élit pas domicile,
  - durée maximale de location = 90 jours à la même personne,
  - Activité civile si pas de prestation para-hôtelières, ou draps, ménage…),
  - Activité commerciale si prestations para-hôtelières (petit déjeuner, linge, nettoyage régulier…).

Maîtriser le régime applicable

Les conditions particulières à chaque hébergement

- Chambre d'hôtes
  - meublée et située chez l'habitant
  - 5 chambres et 15 personnes maximum
  - prestations obligatoires : petit déjeuner, linge de maison
  - prestations facultatives : ménage, table d'hôtes, piscine, espace bien-être…
  - Affichage des prix (**extérieur, intérieur et dans chaque chambre**)
  - Activité commerciale

Déclarations

1. ~~Au greffe au CFE compétent~~ **Guichet unique** (depuis le 01/01/2023)
   https://formalites.entreprises.gouv.fr/ (www.inpi.fr)
   - Meublés : obligatoire
   - Chambres d'hôtes : obligatoire

2. **En mairie** (du lieu où est situé le bien) jusqu'au 20 mai 2026 max
   www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321
   Ou https://www.declaloc.fr/
   - Meublés : déclaration si résidence secondaire ou résidence principale louée plus de 120 jours (4 mois) dans l'année civile
   - Chambres d'hôtes

(si autorisation avec changement d'usage pas de déclaration)

- **Déclaration auprès des services des impôts depuis juillet 2023**
- impots.gouv.fr, puis rubrique « espace professionnel » ou « espace personnel », puis rubrique « Biens immobiliers » et enfin renseigner les rubriques suivantes :
  - ✓ Le début de la période de location saisonnière ;
  - ✓ Les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle) ;
  - ✓ Le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant ;
  - ✓ L'éventuelle classification en meublé de tourisme.

  Les données d'occupation connues des services fiscaux seront pré-affichées sur le site impots.gouv.fr, et en cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

A minima, un choix a été fait (ou à faire) entre entreprise individuelle ou micro-entreprise

Déclaration des biens immobiliers

Depuis juillet 2023 et à chaque changement d'affectation du bien loué

impots.gouv.fr

Afin de déterminer si les propriétaires sont encore redevables :

- de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif)
- ou de la taxe sur les logements vacants

Sont concernés tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

- propriétaire indivis
- usufruitiers
- sociétés civiles immobilières (SCI)

A déclarer pour les locations saisonnières :

- début de la période de location saisonnière
- les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle)
- le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant
- l'éventuelle classification en meublé de tourisme

A partir de votre espace personnel ou professionnel du site impots.gouv.fr **rubrique « Biens immobiliers »**

Loi du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régularisation des meublés de tourisme à l'échelle locale

En attente : LFP pour 2025, décret d'application et arrêté ministériel...

Les principales mesures

- Déclaration sur une plateforme nationale au plus tard au 20 mai 2026, avec des justificatifs à fournir et obtention d'un n° obligatoire pour que tout meublé de tourisme puisse être mis en location (via tous supports),
- DPE obligatoire à minima en Classe E, puis en Classe D dans 10 ans,
- Une fiscalité moins avantageuse en 2026 (revenus 2025),
- Des collectivités qui pourront interdire des zones urbaines destinées à la location de meublés de tourisme,
- Des copropriétés interdites aux meublés de tourisme.

Dans le détail

Déclaration préalable soumise à **enregistrement auprès d'un téléservice national** :

- L'enregistrement possible lorsqu'il y a autorisation pour changement d'usage et la déclaration en mairie disparaissent
- A une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026 - *décret à venir*
- Habitation principale ou pas, et en justifier via l'avis d'imposition et - *décret à venir -* en apportant la preuve que le meublé est sa résidence principale du loueur, soit qu'il est occupé plus de 8 mois par an au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- Justifier de la conformité des installations (DPE, électricité, chauffage, incendie, ERP...) - *décret à venir*
- Obtention d'un récépissé avec un **n° de déclaration qui devra figurer sur toutes les offres de location**

A l’issue de la déclaration

- Les n° de déclaration + les justificatifs seront transmis à la collectivité compétente en matière de tourisme (commune ou EPCI)
- Vérification par la collectivité des justificatifs dans un délai fixé par délibération de chaque collectivité, qui :
  - Validera le n° de déclaration
  - Ou qui le suspendra
- Pour un meublé de tourisme visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité affiché à la mairie et sur le bien immobilier :
  - Le maire peut suspendre la validité du n° de déclaration et émettre une injonction de suspendre la mise en location pour les plateformes numériques
  - Le loueur ne peut plus percevoir partie ou totalité du loyer,
- **Toute offre ou contrat de location saisonnière contient le n° de déclaration,**

Selon les termes des I et III de l'article 3 de la loi du 19/11/2024, codifié à l'article L324-2-2 du code du tourisme, **SAUF si le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur :**

1) **Pour les meublés de tourisme existants = 10 ans pour se mettre en conformité** :

- A compter du 1er janvier 2034 le DPE devra être situé entre la classe A et D,
- A compter du 1er janvier 2034 le maire pourra demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme, de lui transmettre dans un délai de deux mois le DPE.

2) **Pour les nouveaux meublés de tourisme**, hors obtention de l'autorisation préalable, le loueur de meublé **devra justifier* au moment de la déclaration en mairie, puis, dès qu'il fonctionnera et au plus tard le 20 mai 2026 sur le téléservice national**, d'un DPE comme suit :

- A compter du 21 novembre 2024, entre la classe A et la classe F,
- A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
- A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

Selon les termes du II de l'article 3 de la loi du 19/11/2024, codifié à l'article L324-2-2 du code du, pour tous les meublés de tourisme**, :**

1) **Pour les meublés de tourisme soumis à l'autorisation préalable** (changement d'usage) les loueurs doivent présenter (* idem que le 2) ci-dessus) un DPE comme suit :

- A compter du 21 novembre 2024, entre la classe A et la classe E,
- A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D, **MÊME ceux qui constituent la résidence principale**

- Le nombre de jour de location d’un meublé peut être abaissé par la commune à 90 jours par an, dès le 1er janvier 2025
- Les communes dotées d'un règlement de changement d’usage pourront l’élargir à tous les locaux qui ne sont pas à usage d’habitation :
  - s’il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus,
  - soit à n’importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d’autorisation préalable au changement d’usage ou la contestation de l’usage
  - cet usage peut être établi par tout mode de preuve
- A chaque échéance de la durée de la déclaration - décret à venir - le loueur renouvellera sa déclaration et il met à jour les informations fournies lors de la 1ère déclaration

- Avec ou sans PLU les collectivités peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, lorsque la TLV est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

- Dans les copropriétés, les loueurs qui disposent d'un n° de déclaration, si le règlement l'autorise (ou l'interdise explicitement), doivent en informer le syndic, qui porte l'information à la prochaine assemblée générale

- A une date fixée par décret les sanctions seront administratives prononcées par la commune, comme suit :
  - 100 € d'astreinte par jour : Non communication du DPE dans les 2 mois
  - Jusqu'à 5 000 € d'amende : Non-respect du DPE
  - Jusqu'à 10 000 € d'amende : Non-respect de la déclaration pour obtention du n°
  - Jusqu'à 15 000 € d'amende : Non-respect des obligations liées au changement d'usage
  - Jusqu'à 20 000 € d'amende : Fausse déclaration ou usage d'un faux n° de déclaration
  - Jusqu'à 50 000 € d'amende : Non-respect mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Impôt sur les revenus

		Plafond des revenus	Abattements
Meublé de tourisme non classé	Revenus 2024, IR 2025	77 000 €	50 %
	Revenus 2025, IR 2026	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé et CH	Revenus 2024, IR 2025	188 700 €	71%
	Revenus 2025, IR 2026	77 000 €	50 %
Meublé de tourisme en zone B2 et C	Revenus 2024, IR 2025	Abrogé	
	Revenus 2025, IR 2026		

Christian GOSSEAUME
Avocat

Tranches des revenus	Taux d'imposition de la tranche de revenu
Jusqu'à 11 294 €	0 %
De 11 295 à 28 797 €	11 %
De 28 798 € à 82 341 €	30 %
De 82 342 € à 177 106 €	41 %
Plus de 177 106 €	45 %

L’intermédiaire numérique (AirBnb, Abritel, booking, le bon coin, l’office de tourisme…) doit :

- Informer le loueur de son obligation de déclaration ou d’autorisation préalable changement d’usage
- Demander une attestation sur l’honneur du loueur que ces formalités ont été respectés
- Communiqué annuellement à la demande du maire le nombre de jours de location par location
- Suspendre l’annonce jusqu’à la fin de l’année en cours si 120 jours de location
- Si obligation d’autorisation et d’enregistrement sur un téléservice faire apparaître sur chaque annonce le n° d’enregistrement

Changement d'usage et enregistrement

Autorisation applicable dans les : (demande préalable à la mairie où est situé le bien)

Sanction = jusqu'à 50 000 € d'amende

1. Communes de plus de 200 000 hab.,
2. Communes des départements du 92, 93 et 94,
3. Autres communes sur demande du Maire et décision du Préfet
4. Communes de + de 50000 hab. sur délibération de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut de la mairie

Changement d’usage et enregistrement

Nécessite un règlement adopté par délibération de la commune

1. Motifs : pour contrôler et réguler ce changement d’usage qui résulte de locaux d’habitations à l’année loués de manière saisonnière
2. Champ d’application : résidence secondaire, copropriété selon leur règlement, ceux en activité pour une durée déterminée, sous-location, interdit dans les HLM, etc.
3. Durée, renouvellement
4. Cession interdite ou pas
5. Modalités de déclaration : par le propriétaire ou mandataire, sur plateforme dédiée, PJ, etc.
6. Sanctions
7. Entrée en vigueur

Changement d’usage et enregistrement

Nécessite un règlement adopté par délibération de la commune

Considérant :

1. Que la commune est en zone tendue
2. La multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n’y élisent pas domicile
3. Que cette procédure concerne uniquement les résidences secondaires pour limiter l’impact sur le parc locatif à l’année ;
4. La nécessité de réguler l’usage des logements en meublés de tourisme afin de garantir l’accès au logement pour les résidents permanents et d’assurer un développement touristique équilibré
5. L’obligation pour les propriétaires de déclarer les meublés de tourisme afin d’assurer une meilleure transparence et régulation

Les différents statuts fiscaux et d'entreprises

Le loueur de meublé professionnel (LMP)
et le loueur non professionnel (LMNP)

Pour être LMP, 2 conditions cumulatives :

1. Recettes locatives > 23 000 € par an
2. Recettes locatives > autres revenus (IR) du foyer fiscal

La principale différence entre LMP et LMNP réside dans la possibilité offerte pour les LMP de reporter les déficits de location sur le revenu global sans limitation de montant, et hors amortissement, pendant 6 ans.

Assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : LMNP assujettis, LMP sont exonérés à certaines conditions.

Assujettissement à la plus-value immobilière :

- LMNP exonérés si :
  - Activité exercée depuis au moins 5 ans
  - ET recettes locatives < à 90000 € HT ou entre 90000 et 126000 € pour une exo partielle
- LMP taxée au taux de 36,2 % après abattement dégressif par année de détention

<table>
<tr><th></th><th>Micro-entreprise</th><th>EI</th><th>EIRL</th><th>EURL</th><th>SARL</th><th>SA</th><th>SAS / SASU</th></tr>
<tr><td>Statuts</td><td colspan="3">Non</td><td colspan="2">Oui</td><td>Oui + un projet de statuts au préalable</td><td>Oui</td></tr>
<tr><td>Nombre de personnes</td><td colspan="4">1</td><td>> 1</td><td>>= 2 si non côté</td><td>>= 1</td></tr>
<tr><td>Capital social</td><td colspan="3"></td><td>37000 € minimum</td><td colspan="3">Aucun</td></tr>
<tr><td>Apports</td><td colspan="3">En numéraire</td><td colspan="4">En numéraire et en nature</td></tr>
<tr><td>Responsabilité limitée</td><td colspan="2">Non</td><td colspan="5">oui</td></tr>
<tr><td>Apport minimal</td><td colspan="3">Néant</td><td colspan="2">1 €</td><td>37 000 €</td><td>1 €</td></tr>
<tr><td>Régime fiscal de droit commun</td><td colspan="4">Impôt sur le revenu</td><td colspan="3">Impôt sur les sociétés</td></tr>
<tr><td>Régime fiscal sur option</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Impôt sur les sociétés</td><td colspan="3">Impôt sur le revenu</td></tr>
<tr><td>Rémunération du dirigeant de droit commun</td><td colspan="4">Incluse dans le bénéfice de l'entreprise, imposée avec lui</td><td colspan="3">Traitements et salaires</td></tr>
<tr><td>Rémunération du dirigeant sur option</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Traitements et salaires</td><td>Incluse dans le bénéfice de l'entreprise, imposée avec lui</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Régime social</td><td colspan="5">Régime général des indépendants</td><td colspan="2">Régime des salariés</td></tr>
<tr><td>Base taxable de droit commun</td><td colspan="4">Bénéfice</td><td>Rémunération + dividendes</td><td colspan="2">Rémunération</td></tr>
<tr><td>Base taxable sur option</td><td colspan="2"></td><td>Rémunération</td><td>Quote-part de bénéfice</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

	Micro-entreprise	EI	EIRL	EURL	SARL	SA	SAS / SASU
Commissaires aux comptes	Non			Oui obligatoire en cas d'apports en nature mais dispense possible si aucun bien n'a une valeur supérieure à 30 000 € et si les apports en nature < à la moitié du capital social		Obligatoire en cas d'apports en nature lors de la création	Idem EURL/SARL
Titres	Non			Capital social réparti en actions			
Direction				Gérant (un ou plusieurs), obligatoirement personne physique, associée ou non		Président du conseil d'administration et directeur général, ou le cas échéant les membres du directoire	Président + autres organes possibles, personne physique ou morale associée ou non
Organes admin et contrôle						Conseil d'administration, ou le cas échéant conseil de surveillance	Possibilité d'en mettre en place statutairement
Pris de décisions				Pouvoirs répartis entre les dirigeants et l'assemblée des associés		Pouvoirs répartis entre les organes de direction et de contrôle (conseil d'administration et DG, ou conseil de surveillance et directoire) et l'assemblée des actionnaires	Idem EURL/SARL
Pouvoirs				Le ou les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société à l'égard des tiers. Limites statutaires sans effet vis-à-vis des tiers		Le DG dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société à l'égard des tiers, le conseil d'administration est chargé de l'orientation stratégique, le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du CA OU directoire	Le président dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société à l'égard des tiers. Limites statutaires sans effet vis-à-vis des tiers. Si d'autres organes de direction et de contrôle sont mis en place, leurs pouvoirs dépendent de ce qui est prévu dans les statuts
Responsabilités des dirigeants	Peuvent engager leur responsabilité civile et/ou pénale pour les fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions : RCP						

<table>
<tr><th></th><th>Micro-entreprise</th><th>EI</th><th>EIRL</th><th>EURL</th><th>SARL</th><th>SA</th><th>SAS / SASU</th></tr>
<tr><td>Aides à la création</td><td colspan="3">ACRE, ARCE ou maintien de l’ARE</td><td colspan="2">ACRE, ARCE ou maintien de l’ARE (maintien intégral possible si option pour l’IS et dirigeant non rémunéré)</td><td colspan="2">ACRE, ARCE ou maintien de l’ARE (maintien intégral possible si dirigeant non rémunéré)</td></tr>
<tr><td>Obligations comptables</td><td colspan="2">Recettes / Dépenses</td><td colspan="5">Tenue d’une comptabilité régulière, livres comptables obligatoires et établissement de comptes annuels</td></tr>
<tr><td>Comptes annuels</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">Gérant (un ou plusieurs), obligatoirement personne physique, associée ou non</td><td>Président du conseil d’administration et directeur général, ou le cas échéant les membres du directoire</td><td>Président + autres organes possibles, personne physique ou morale associée ou non</td></tr>
<tr><td>Approbations des comptes</td><td colspan="3"></td><td colspan="4">Bilan, compte de résultat, annexe et rapport de gestion</td></tr>
<tr><td>Centre agréé</td><td></td><td colspan="7">Adhésion à un centre agréé facultative : pour les EI éviter une majoration de 25% des bénéfices imposables</td></tr>
</table>

ACRE (anciennement ACCRE) depuis le 1er janvier 2019 : permet au créateur d’entreprise de bénéficier de taux réduits pendant 1 an des charges sociales* sur les salaires ou revenus des activités de l’entreprise, sous réserve de ne pas en avoir bénéficié les 3 années précédentes, aux :

- Demandeur d'emploi indemnisé
- Demandeur d'emploi non indemnisé inscrit à Pôle emploi depuis plus de 6 mois au cours des 18 derniers mois
- Bénéficiaire de l'allocation de solidarité spécifique (ASS)** ou du revenu de solidarité active (RSA)
- Avoir entre 18 ans et moins de 26 ans
- Avoir moins de 30 ans et être reconnu handicapé
- Avoir conclu un contrat d'appui au projet d'entreprise (Cape)
- Créer ou reprendre une entreprise implantée au sein d'un quartier prioritaire de la ville (QPV) : Territoires urbains considérés comme prioritaires au regard de leur situation socio-économique (fort taux de chômage notamment)
- Bénéficier de la prestation partagée d'éducation de l'enfant (PreParE)
- Être travailleur indépendant relevant du régime micro-social ou ne relevant pas de ce dispositif

* Exonération des cotisations assurances maladie, maternité, invalidité, décès, les allocations familiales et l'assurance vieillesse de base. Pour les assimilés-salariés, cela comprend aussi bien les cotisations patronales que salariales.

** L’allocation de solidarité spécifique (ASS), une aide pour les demandeurs d’emploi ayant épuisé leurs droits au chômage, est maintenue pendant toute la première année d’activité. Idem pour l’allocation veuvage servie aux veufs et veuves disposant de faibles revenus.

Tables d’hôtes

- Déclaration d’activité aux services d’hygiène alimentaire (Cerfa n°13984)
- constituer un complément de l'activité d'hébergement ;
- proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
- servir le repas à la table familiale ;
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.

Boissons non alcoolisées : pas de démarche
Boissons alcoolisées : obtenir la licence « débit de boissons » et permis d’exploitation (valable 10 ans)

- Formation spécifique obligatoire
- Déclaration préalable en mairie 15 jours avant le début de l’activité

Carnet d’Information du Logement (CIL)

Obligatoire depuis le 1er janvier 2023 pour :

- tous les nouveaux logements,
- toutes les rénovations énergétiques dans les logements construits avant 2023,

- Concernant :
  - les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
  - l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie
- Centralise tous les travaux avec permis de construire, déclaration préalable et travaux personnels :
  - plans de coupe, fluides, matériaux, isolation, ouvertures, etc.

Obligations d'urbanisme avant ouverture ou agrandissement

- **Normes de construction** (Permis de construire, certificat d'urbanisme, norme électrique, plomberie, chauffage, balcon, garde-corps, rampe d'escalier, lit superposés, matériel puériculture…)

- **Travaux avec permis**
  1) Construction neuve
  2) Travaux d'agrandissement > à 20 m² (ou > 40 m² dans une zone disposant d'un PLU ou entre 20 et 40 m² si les travaux portent la surface totale de la construction au-delà de 150 m²)
  3) Modification des structures porteuses, de la façade s'il y a un changement de destination du local ou bâtiment inscrit au titre des monuments historiques ou secteur sauvegardé

- **Travaux sans autorisation**

  1) Pour une construction qui répond à trois critères cumulatifs :
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m²
  - Une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m²
  - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres.

  2) Pour un bassin/piscine :
  - Une surface inférieure ou égale à 10 m²
  - Piscine hors sol pour une durée inférieure ou égale à trois mois par an

- **Travaux avec déclaration préalable**

  1) Construction ou agrandissement augmentant la surface du plancher de 5m² à 20 m² (40m² dans une zone couverte par un PLU ou un POS
  2) Changement de destination de la construction (commerce vers habitation et inversement)

- **Travaux avec déclaration préalable**

3) Travaux transformant l'aspect extérieur initial de la construction
   - Implantation HLL avec une surface du plancher > à 35 m²
   - Installation d’un caravane
   - Création d’une ouverture
   - Changement de fenêtre, volet, porte
   - Installation fenêtre de toit
   - Construction d’une pergola
   - Construction d’une véranda
   - Aménagement des combles
   - Travaux sur toiture
   - Pause de panneau solaire
   - Creuser une cave
   - Construction d’un garage
   - Construction d’une terrasse
   - Installation cabane de chantier
   - Pose d’un boîtier de climatisation ou pompe à chaleur
   - Construction d’un mur à partir de 2 m de hauteur,
   - Construction d’un bassin ou piscine jusqu’à 100 m²
   - Ravalement de façade

ERP avec une capacité de 15 personnes maximum

- **Deux situations possibles**

1) **Dans un même bâtiment**, si plusieurs meublés de tourisme et/ou chambres d'hôtes et que l'ensemble sous la même « direction » d'un seul propriétaire ou exploitant.

2) **Sur une même propriété**, s'il existe plusieurs locaux distants tels que des meublés de tourisme et/ou chambres d'hôtes, que chacun d'entre eux dispose d'une capacité de 15 personnes maximum.

= Réglementation allégée

- Entretien cheminée, installations (chauffage, électrique...) conformes
- Détecteur de fumée
  - Art. R129-12 du code de la construction et de l'habitation : " Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé [...] "
  - Art. R129-13 : " La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]. "

ERP avec une capacité entre 16 et 99 adultes ou 7 à 29 mineurs

- **Commission de sécurité**
  - Après achèvement des travaux de construction ou d'aménagement avant le début de l'activité à la demande du Maire
  - Puis périodiquement tous les 5 ans à minima
  - + Visites de contrôle inopinée ou non
- **Obligations du propriétaire**
  - **Afficher les consignes de sécurité**, en y indiquant :
    - Le numéro d'appel des sapeurs-pompiers
    - L'adresse du centre de secours le plus proche
    - Les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre
    - L'avis relatif au contrôle de sécurité
    - Déclarer toute utilisation exceptionnelle ne correspondant pas au classement de l'ERP
  - **Tenir un registre de sécurité** à jour consultable par la commission de sécurité à tout moment, doit être tenu à jour, et comporter :
    - Le descriptif des installations techniques
    - Toutes les dates de vérifications des installations techniques avec visa du technicien compétent ou de l'organisme agréé
    - Le passage des commissions de sécurité
    - Les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux Les exercices d'évacuation
    - Les déclenchements d'alarme, sinistres...

- **Évacuation des personnes**
  - Disposer d'au moins un extincteur (1 appareil pour 200 m² et d'un appareil par niveau au minimum)
  - Disposer d'issue(s) de secours dégagée(s) avec signalétique lumineuse réglementaire
  - Disposer d'un système d'alerte de type 1 et 4, qui doit être audible en tout point de l'établissement. Le choix du système d'alarme est laissé à l'initiative de l'exploitant qui devra s'assurer de son efficacité
- **Sécurité incendie**
  - Un membre du personnel ou un responsable présent en permanence lorsque l'ERP ouvert au public (peut être remplacé par un transfert d'alarme incendie avec sonnerie au domicile du propriétaire ou du gérant ou de la personne en charge de
  - **Contrôles périodiques** : Électricité, éclairage, extincteurs, alarme, ascenseurs, chauffage, ramonage des conduits de cheminée, conduites de gaz et organes de coupure, appareils de cuisson et hottes d'aspiration, fluides médicaux, désenfumage des escaliers, des endroits de circulation et des locaux, portes automatiques
  - Visite de la commission de sécurité avant ouverture, puis tous les 5 ans ou après travaux,
  - Disposer d'une ligne de téléphone urbain pour joindre les premiers secours
  - Dans les établissements implantés en étage ou en sous-sol, un plan schématique, sous forme d'une pancarte inaltérable, doit être apposé à l'entrée, pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit plan d'intervention doit représenter au minimum le sous-sol, le rez-de-chaussée, chaque étage

LES VÉRIFICATIONS DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil

Installations / Périodicité	1 AN	2 ANS	5 ANS
Électricité	Technicien compétent		
Éclairage	Technicien compétent		
Désenfumage des escaliers	Technicien compétent		
Extincteurs (minimum 1 pour 200m²)	Technicien compétent		
S.S.I. : A – Alarme de type 1	Technicien compétent, Contrat d'entretien	Vérification **triennale** par un organisme agréé si demande argumentée de la Commission	
Ascenseurs	Technicien compétent, Contrat d'entretien		Organisme agréé
Chauffage - Fuel - gaz - bois - Electrique		Technicien compétent	
Ramonage des conduites de cheminée		Technicien compétent	
Conduites de gaz et organes de coupure		Technicien compétent	
Appareils de cuisson		Technicien compétent	
Hottes d'aspiration		Technicien compétent	
Désenfumage des circulations		Technicien compétent	
Désenfumage des locaux		Technicien compétent	
Portes automatiques		Technicien compétent, Contrat d'entretien	
Alarme de type 4		Technicien compétent	

- **Prendre les mesures de prévention et de sauvegarde** :
  - Nettoyer les locaux et supprimer les matériaux combustibles inutiles
  - Evacuer ou stocker dans un lieu approprié les produits dangereux
  - S'assurer de l'étiquetage des locaux, vannes, arrêts
  - Dégager les ventilations, proscrire l'usage des prises électriques volantes type «triplette»
  - Vérifier l'affichage des plans, consignes de repérage et d'évacuation
  - Désigner et entraîner des personnes à la manœuvre des moyens de secours et/ou procéder à des exercices d'évacuation
  - Contrôler les accès de secours
  - S'assurer du non encombrement des circulations et des sorties de secours

- **Accessibilité pour les personnes en situation de handicap**
  - Permanente (déficience visuelle, auditive, mobilité)
    - Pour la déficience visuelle : des exigences en termes de guidage, de repérage et de qualité d'éclairage
    - Pour la déficience auditive : des exigences en termes de communication, de qualité sonore et de signalisation adaptée
    - Pour la déficience intellectuelle : des exigences en termes de repérage et de qualité d'éclairage
    - Pour la déficience motrice : des exigences spatiales, de stationnement, de cheminement extérieur et intérieur,,,
      - Rampe fixe = pente de 5% pour tout accès ou de 8% sur 2 m de long maxi ou 10% pour moins de 50 cm de long maxi
      - Rampe amovible = pente jusqu'à 10 % pour une longueur < ou = à 2 m ou jusqu'à 12 % sur une longueur < ou = à 0,50 cm
  - Ponctuelle (poussette, bagages, béquilles…)

Obligations d’urbanisme et matériels pour les piscines

- La réglementation des piscines (4 normes)
  - NF P90-306 pour les barrières de protection
  - NF P90-307 pour les alarmes sonores
  - NF P90-308 pour les couvertures de sécurité et dispositifs d'accrochage
  - NF P90-309 pour les abris de piscine
  - Contrôle sanitaire de l’eau

Tout contrevenant s’expose au paiement d’une amende de 45 000 €. Outre le propriétaire, l’installateur et/ou le constructeur peuvent aussi voir leur responsabilité engagée.

Obligations d'urbanisme et matériels

Le propriétaire est également tenu pour une piscine à usage de collectif aux obligations suivantes :

- Réaliser une autosurveillance des eaux de vos bassins mais également de la totalité des installations et de consigner toutes les informations dans un carnet sanitaire :
  - Contrôle au moins deux fois par jour de
    - La concentration en désinfectant de l'eau du bassin
    - Du pH : entre 7,2 et 7,4
    - De la transparence et de la température de l'eau
    - Du taux de chlore : stabilisé, qui doit être supérieur à 2 mg/L OU en l'absence de stabilisant, le taux de chlore libre actif doit être compris entre 0,4 et 1,4 mg/L.
  - Ce carnet devra pouvoir être mis à la disposition de l'ARS
- Faire réaliser des analyses de l'eau des bassins par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé. Ces analyses sont à la charge du propriétaire qui doit être capable de les présenter également à l'ARS

Obligations d’urbanisme et matériels

Les piscines privatives à usage collectif doivent respecter des exigences de sécurité particulières, notamment :

- Les sols ou les murs (bassin compris) ne doivent pas être dangereux, par exemple glissants ou abrasifs
- Des affichages doivent informer les utilisateurs sur les précautions d’emploi de tout matériel mis à disposition

- Les profondeurs minimales et maximales de chaque bassin doivent être affichées et lisibles depuis les plages et les bassins, elles sont indiquées à chaque variation de pente du radier

Les activités annexes

Application du régime des organisateurs de voyages et de séjours
Article L211-1 et suivants du code tourisme :

- Immatriculation au registre d'Atout France avec
  - Garantie financière
  - RCP

Aux personnes physiques ou morales qui élaborent et vendent ou offrent à la vente dans le cadre de leur activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale :

- Des forfaits touristiques
- Des services de voyage portant sur le transport, le logement, la location d'un véhicule ou d'autres services de voyage qu'elles ne produisent pas elles-mêmes

Aux professionnels qui facilitent aux voyageurs l'achat de **prestations de voyage liées**

Aux personnes physiques ou morales qui émettent des bons ou coffrets ...
mais pas à ceux qui ne font que les vendre

Aux organismes locaux (CRT, CDT, OT...)

Analyser le contrat de location

Un accord sous forme écrite que l'on soit professionnel ou non professionnel

C'est l'acte juridique qui définit les obligations et devoirs de chacun

En 2 exemplaires, 1 pour le loueur et 1 pour le locataire

Le contrat ne peut excéder 90 jours

Le droit français s'applique
Sécuriser le paiement : Les transactions entre une banque et un PSP ou SSL

Par écrit (courrier ou mail)

- Entre particuliers
- Avec un professionnel (agence immo., agence de voyages, OT...)
- Typographie recommandée de corps 8 minimum

Contenu du contrat

- Adresse et nom du propriétaire ou gérant (siège social)
- Nom du locataire
- Date de prise d'effet et durée de location
- La catégorie de classement (si le meublé est classé),
- La superficie habitable,
- Description de l'agencement intérieur
- L'inventaire du mobilier,
- Interdiction de tout animal dans l'hébergement touristique (art. 10 loi du 9 juillet 1970 modifié le 22 mars 2012) …

Contenu du contrat

…

- Nombre d’occupants
- Equipements et services à disposition (garage, jeux pour enfants...)
- Le prix et les conditions de paiement (acompte ou arrhes, dépôt de garantie et les conditions de sa restitution : 25 % maximum si le loueur est un professionnel)
- Utilisation des lieux loués
- Assurance le propriétaire peut :
  - exiger du locataire qu'il fournisse une attestation d'assurance "responsabilité civile spéciale villégiature"
  - ou prendre lui-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité
- La taxe de séjour

- Perçu par le loueur s’il est intermédiaire
  - Mandaté par le loueur
  - Plateforme numérique

….

Contenu du contrat

…

- Interruption et annulation
  - Prévues : accident, maladie, imprévu familial…
  - Non prévues : Si rien n'est indiqué dans le contrat, les conséquences sont celles prévues par la réglementation
    - le locataire abandonne les arrhes ou doit payer la totalité si acompte,
    - le loueur restitue les arrhes ou rembourse l'acompte et indemnise le locataire du préjudice

⚠ Si location via un professionnel préciser les conditions de sa rémunération :

- Montant
- Versement

Annulation de la réservation

(droit commun hors cas de force majeure)

- **Annulation du loueur**
  - Si le propriétaire a reçu des arrhes, il doit en restituer le double au locataire.
  - Si le propriétaire a reçu un acompte, il doit rembourser le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.
- **Annulation du locataire**
  - Si le locataire a versé des arrhes, il doit les abandonner.
  - Si le locataire a payé un acompte au propriétaire expressément prévu au contrat, il doit payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- **La caution ou dépôt de garantie**
  - Facultatif
  - Doit être reversé au client dans les deux mois à l'issue de la période de location en l'absence de dégâts
  - Reversé intégralement en cas d'annulation

Annulation de la réservation

(cas de force majeure : imprévisible, on ne peut y résister et extérieur aux parties)

- ***Ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020***
  - *Abrogée depuis le 15 septembre 2020*
  - *Continue à produire ses effets en matière d'avoir et de report de dates convenu entre les parties*
  - *Reports successifs possibles d'un commun accord*
    - *Du client soit droit commun (contrat), soit cas de force majeure (code civil)*

- ***Si « nouvelle » annulation du client ou du loueur (durant les 18 mois suite à un report)***
  - *Application du contrat*
  - *Ou cas de force majeure*
    - *La maladie, la peur … ne sont pas des cas de force majeure*

Les clauses abusives

- Discrimination selon l'âge (jeunes…) permettant au loueur de résoudre le contrat
- Possibilité de modification unilatérale du loueur après signature du contrat (modifications du contrat peuvent intervenir, en particulier en raison de circonstances extérieures indépendantes de la volonté des parties, elles ne le peuvent qu'avec l'accord de ces dernières)
- Permettre au professionnel de ne pas exécuter le contrat en remboursant au consommateur les sommes versées par celui-ci en excluant toute forme d'indemnité
- Relatif à l'état des lieux : aucun délai ne peut être inférieur à 3 jours pour faire état de remarques/observations…
- Prévoir qu'en cas de dédit du consommateur celui-ci sera débiteur de la totalité du loyer prévu par le contrat, alors que le professionnel ne serait pas tenu à une obligation équivalente

Les clauses abusives

- Etat des lieux de sortie effectué unilatéralement par le loueur après le départ du locataire : non respect du contradictoire
- Réclamation à l'issue du séjour devant être formée dans un délai supérieur à 8 jours
- D'exonérer le professionnel de toute responsabilité en cas de manquement à son obligation de délivrance des lieux et des équipements conformes à l'état descriptif et en bon état d'entretien et de fonctionnement
- Travaux effectués par le loueur sans urgence manifeste durant le séjour du client et interdiction au locataire de réclamer une indemnisation du préjudice
- Imposition de l'attribution du tribunal compétent pour le locataire - la compétence est attribuée au Tribunal compétent conformément à l'article L141-5 du Code de la consommation au choix du locataire : de sa résidence habituelle OU du lieu ou se situe la location

Obligations du loueur

- Assurance
  - Intégrer l'activité au contrat multirisque habitation (réparation matérielle et morale)
    - en cas de dommage causé au locataire
    - dommages causés par le locataire à l'hébergement
  - Couvrir le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers
- La concurrence déloyale et la publicité trompeuse
  - Détournement de la clientèle
  - Dénigrement
  - Parasitisme
  - Allégations, indications ou présentations erronées

Obligations du loueur

- Fiche individuelle de police pour les étrangers

  Article R611-42 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

1. Le nom et les prénoms (les enfants de – de 15 ans sont inscrits sur la fiche des parents) ;
2. La date et le lieu de naissance ;
3. La nationalité ;
4. Le domicile habituel de l'étranger ;
5. Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
6. La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les fiches sont conservées 6 mois (remises sur demande aux forces de l’ordre)

Obligations du loueur

- La vente sur Internet
  - Consommation
    - Prix et modalité de paiement
    - Dates et durée de l’offre
    - Durée du contrat
    - Coût unitaire de la communication internet
  - Le contrat sous forme électronique (double « clic »)
  - Le droit de rétractation
    - Inexistant pour la vente de prestations de services d'hébergement (article L. 121–21-8, 12° du Code de la consommation)

Obligations du loueur (non pro)

- Remettre une note si la prestation est > à 25 € TTC ou net de TVA, OU si < à 25 € mais que le client demande

- La note comprend :
  - la date de rédaction de la note ;
  - le nom et d'adresse du prestataire ;
  - le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
  - la date et le lieu d'exécution de la prestation.

  Non respect = contravention de 1500 €

Obligations du loueur (pro)

- Remettre une facture qui comprend :
  - la date de rédaction de la facture ;
  - le nom et d'adresse du prestataire, n° SIRET, nature de la société ;
  - le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
  - N° unique de facturation basé sur une séquence chronologique continue, sans rupture, mais pouvant disposer de séries. À faire figurer sur toutes les pages de la facture
  - La désignation de la prestation
  - Prix TTC ou net de TVA si non assujetti

  Entre pros ... En PLUS
  - *Date (délai) de paiement*
  - *Taux de pénalités de retard (0,76 % en 2020) et mention de la pénalité forfaitaire de 40 €*

Interdiction de fumer dans un meublé de tourisme ou CH

Interdiction de fumer dans tous les lieux affectés à un usage collectif... (l'article L3512-8 du code de la santé publique), et notamment dans le secteur touristique dans les bars, restaurants, discothèques, casinos, hôtels, meublés de tourisme, chambres d'hôtes...

Dans les établissements hôteliers, meublés de tourisme, chambres d'hôtes..., l'interdiction ne concerne que les parties communes.

Dans les chambres, les clients pourront librement fumer SAUF si le contrat ou règlement intérieur stipule une interdiction.

Le loueur de meublé de tourisme ou de CH peut interdire les animaux familiers

Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 dite loi Hoguet

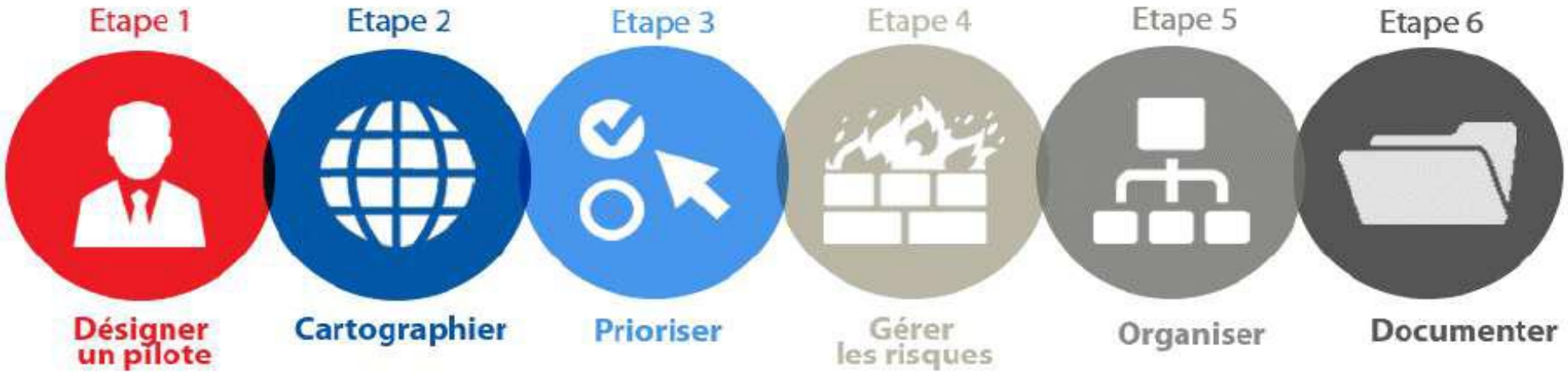
Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

RGPD : comprendre les attendus de la loi

- Mis en application depuis le 25 mai 2018 en Europe *à effet mondial*
- Uniformiser les règles sur les données personnelles dans l'Union Européenne
- Accroître les droits des personnes concernées par les traitements de données
- Renforcer la libre circulation des données en contrepartie d'une responsabilisation des acteurs
- **Mais pas de DPO pour meublés et CH**

Mise en œuvre du RGPD

Le RGPD en 6 étapes



TVA

Chambres d’hôtes et meublés de tourisme

1. Inférieur au seuil de la franchise en base : **exonération**
   - le chiffre d'affaires des ventes de marchandises, objets… et location d’hébergements ne doit pas excéder :
     - 93 500 € en 2025
     - ou 85 000 € en 2024

   Suspension en cours du seuil de franchise de TVA à 25 000 € pour les micro-entrepreneurs, mesure qui devait entrer en vigueur le 1er mars 2025

2. Sinon assujetti à la TVA
   - 5,5 % ventes à consommation différée (produit conditionné dans des contenants permettant leur conservation, donc une consommation différée)
   - 10 % ventes à consommer immédiatement, sur place pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (alimentation et boissons non alcoolisées)
   - 20 % pour les boissons alcoolisées

TVA

Christian GOSSEAUME
Avocat

La loi de finance pour 2025 a effectivement fixé de nouveaux seuils de franchise en base (exo. de TVA) :

- 25 000 € pour le seuil de base,

- 27 500 € pour le seuil majoré.

Dans l'état des discussions entre le Gouvernement et certaines fédérations professionnelles cette mesure est suspendue jusqu'au 1er juin 2025 fin de proposer des adaptations à cette loi.

Au-delà, et à compter du 1er mars 2025, les entreprises seront exonérées ou soumises à la TVA dans l'un des 3 cas suivants selon le chiffre d'affaires (CA) réalisé :

1) Si le CA de 2024 est inférieur à 25 000€ la franchise en base continue de s'appliquer = exonération de TVA,

2) Si le CA 2025 est supérieur à 25 000 €, mais inférieur à 27 500 € l'entreprise est soumise à la TVA à compter du 1er janvier 2026,

3) Si le CA 2025 dépasse le seuil majoré de 27 500 € = TVA applicable dès le jour du dépassement

L'impôt sur les sociétés
pour un CA inférieur à 10 000 000 € HT/12 mois

Taux (baisse progressive depuis 01/01/2019)

Bénéfices compris	**Exercice fiscal ouvert à compter du 01/01/2025**
Entre 0 € et 42 500 €	15 %
Au-delà de 42 500 €	25 %

CFE *(basée sur la valeur locative du bien immobilier en année N-2 (pour info : si absence de local le calcul se fait sur le chiffre d'affaires de n-2 avec une cotisation minimale de 243 € pour 2025). Le taux est variable selon chaque commune (taux moyens 26,75 %, taux plafonds 53,50 %)*

- Exonération générale pour les entreprises et les particuliers :
  - Réalisant un chiffre d'affaires annuel HT inférieur à 5 000 €,
  - Pour de la location accidentelle (exceptionnelle) non périodique, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de la résidence principale ou secondaire,

  SAUF, s'il y a une délibération contraire de la collectivité où est situé le bien loué qui assujetti la :
  - Location de tout ou partie de la résidence principale ou secondaire en meublé de tourisme,
  - Location ou sous-location de tout ou partie de votre résidence principale ou secondaire si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.
- Exonération facultative, notamment, pour les biens situés :
  - Dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) pour une durée maximale de 5 ans sauf délibération contraire de la collectivité,

  Dans l'un de ces cas faire la demande auprès du SIE dont l'entreprise dépend via le cerfa 1465-SD (pour les ZRR/FRR) ou le cerfa1447-M-SD (modification superficie du bien).

THRS *(pour tous les locaux meublés et aux dépendances non affectés à l'habitation principale du propriétaire ou de l'usufruitier. Basée calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances. Le taux est variable selon chaque commune - taux moyens 24,45 %, taux plafonds 61,13 %)*

Exonérations :

- Dans les ZRR sur délibération de la collectivité pour les chambres d'hôtes ou meublés de tourisme classés,
  ET déclaration du loueur avant le 1er janvier de l'année pour laquelle l'exonération est applicable (au 31 décembre 2024 au plus tard pour la THRS de 2025), via le cerfa n°1205-GD auprès du SIE où est situé le bien,
- Le propriétaire a quitté sa résidence principale pour entrer dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou centre de soins de longue durée),
- Sur le logement qui constituait votre résidence principale en France avant votre expatriation à la suite d'un appel à quitter votre zone de résidence ou d'une opération de retour collectif (crise politique ou sanitaire ou climatologique...),
  ET déposer une réclamation pour obtenir un dégrèvement.

CFE (cotisation foncière des entreprises)
et THRS (taxe d'habitation sur les résidences secondaires)

Vous avez déclaré votre bien en août 2023 au plus tard sur le site des impôts

+ Délibération des collectivités sur l'assujettissement et sur les taux CFE et THRS

= Les impôts peuvent calculer et assujettir les loueurs en conséquence

Les biens exonérés de CFE sont assujettis à la THRS
Dans le cas d'une délibération contraire assujettissant le bien à la CFE il y a double imposition
= THRS + CFE.

La redevance SACEM et SPRE (sté perception de la rémunération équitable)

Etablissements jusqu'à <u>10 chambres (CH, meublés...)</u>

117,11 € + 99,38 € =

216,49 € / an (- réduction éventuelle) = ± 175 €

La taxe de séjour

- Obligation pour le logeur de déclarer son activité si TS au forfait, pour la TS au réel uniquement si collecte de la TS
- Obligation de percevoir la taxe
- Obligation de tenir un état pour la taxe au réel
- Obligation de verser la taxe au réel collectée ou forfaitaire aux dates fixées par la collectivité auprès de l'agent comptable du Trésor

Champ d'application taxe de séjour

Pour des dépenses destinées :

- à favoriser la fréquentation touristique

ou

- la protection et la gestion de leurs espaces naturels à des fins touristiques

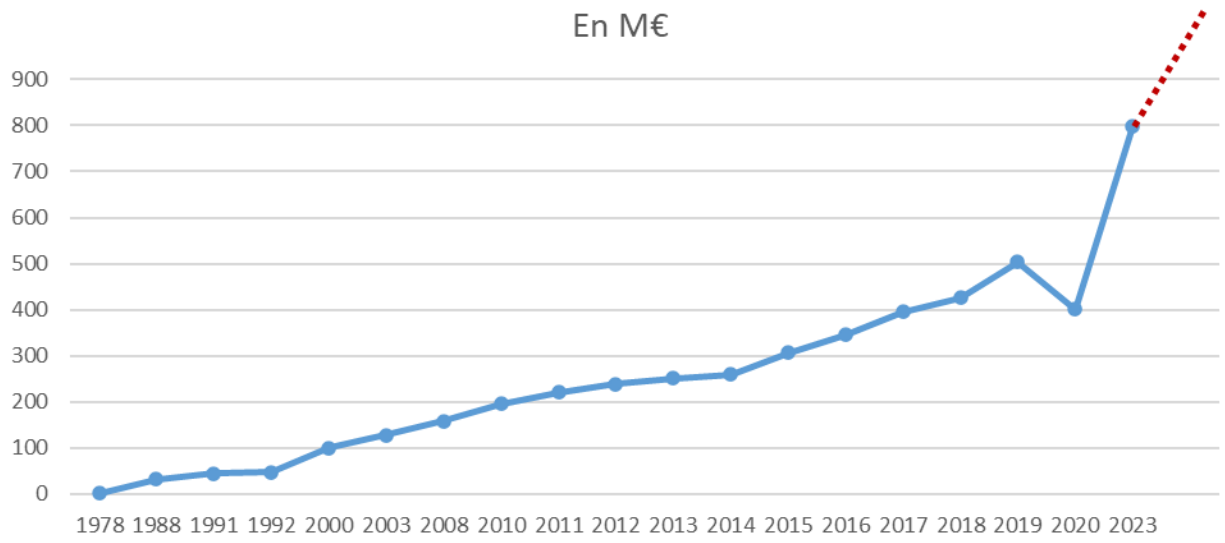
La taxe est dite affectée et ne peut être utilisée à d'autres fins

Un état administratif doit être annexé au compte de la commune ou de l'EPCI

(art. R2333-45 du CGCT)

Taxe de séjour en chiffres

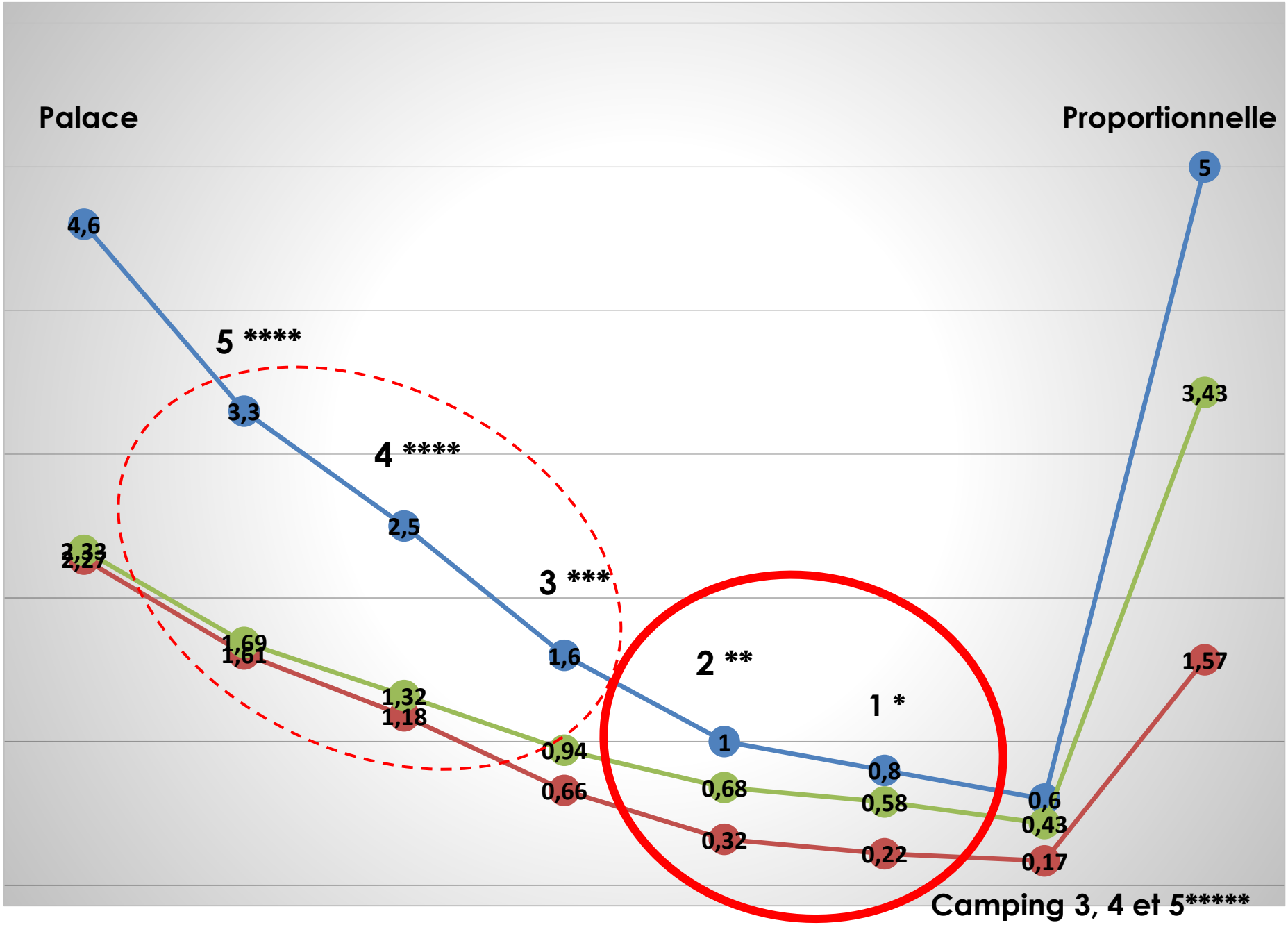
- 1,2 M€ en 1978
- 32 M€ en 1988
- 45 M€ en 1991
- 47 M€ en 1992
- 100 M€ en 2000
- 128 M€ en 2003
- 158 M€ en 2008
- 196 M € en 2010
- 220 M€ en 2011
- 306 M€ en 2015
- 395 M€ en 2017
- 503 M€ en 2019
- 401 M€ en 2020
- **799 M€ en 2023**
- **… mais potentiel de plus d'1 milliard**



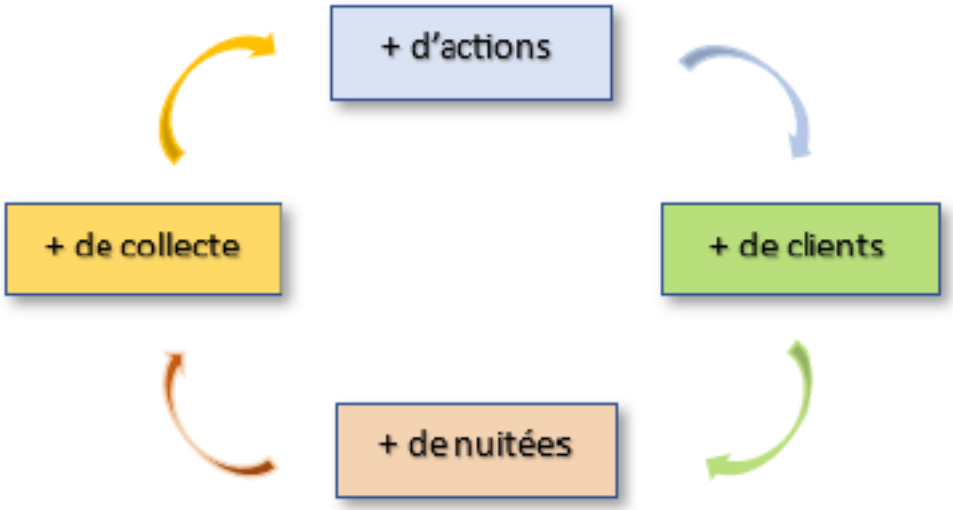
Christian GOSSEAUME
Avocat

- 90 % perçoivent au réel en 2021 (66 % en 2010)
- Taxe additionnelle perçue par 31 départements en 2012 pour 8 M€, 44 en 2016 pour 19 M€ en 2016, 57 départements et la CTC en 2020 pour 34,1 M€

©

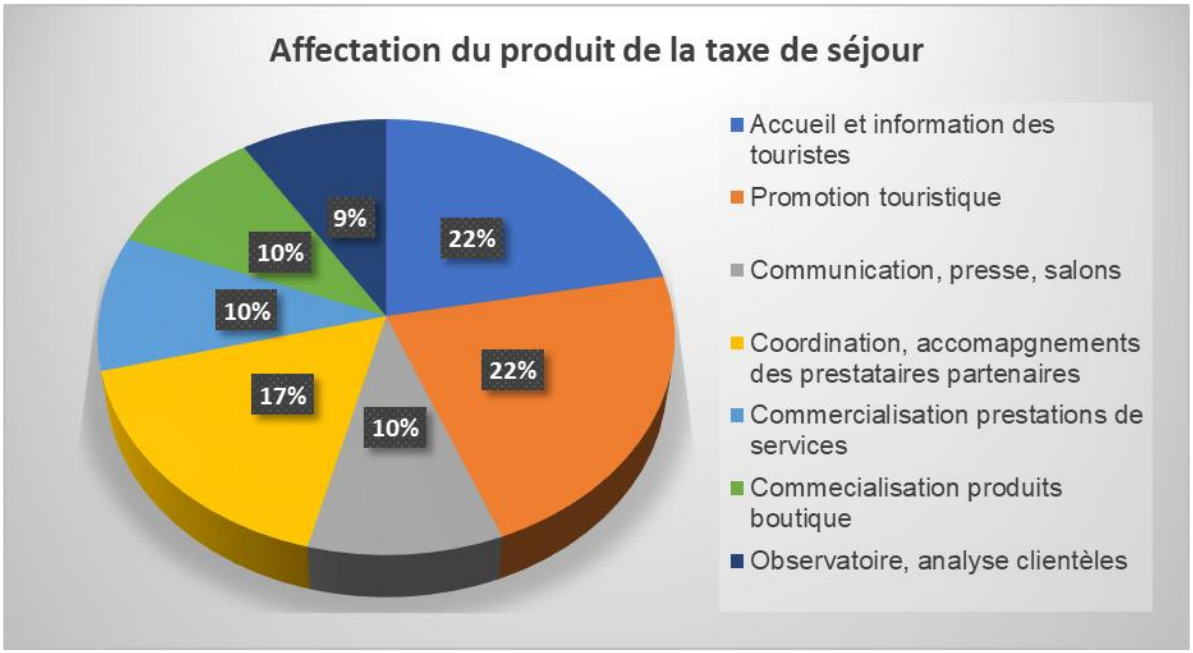

Palace
Proportionnelle
5 ****
4 ****
3 ***
2 **
1 *
4,6
3,3
2,5
1,6
1
0,8
0,6
5
3,43
1,57
2,33
2,27
1,69
1,61
1,32
1,18
0,94
0,66
0,68
0,58
0,43
0,32
0,22
0,17
Camping 3, 4 et 5*****

qui paye ? qui collecte et reverse ? comment ? quand ? pourquoi/affectations ? qui contacter pour infos ?

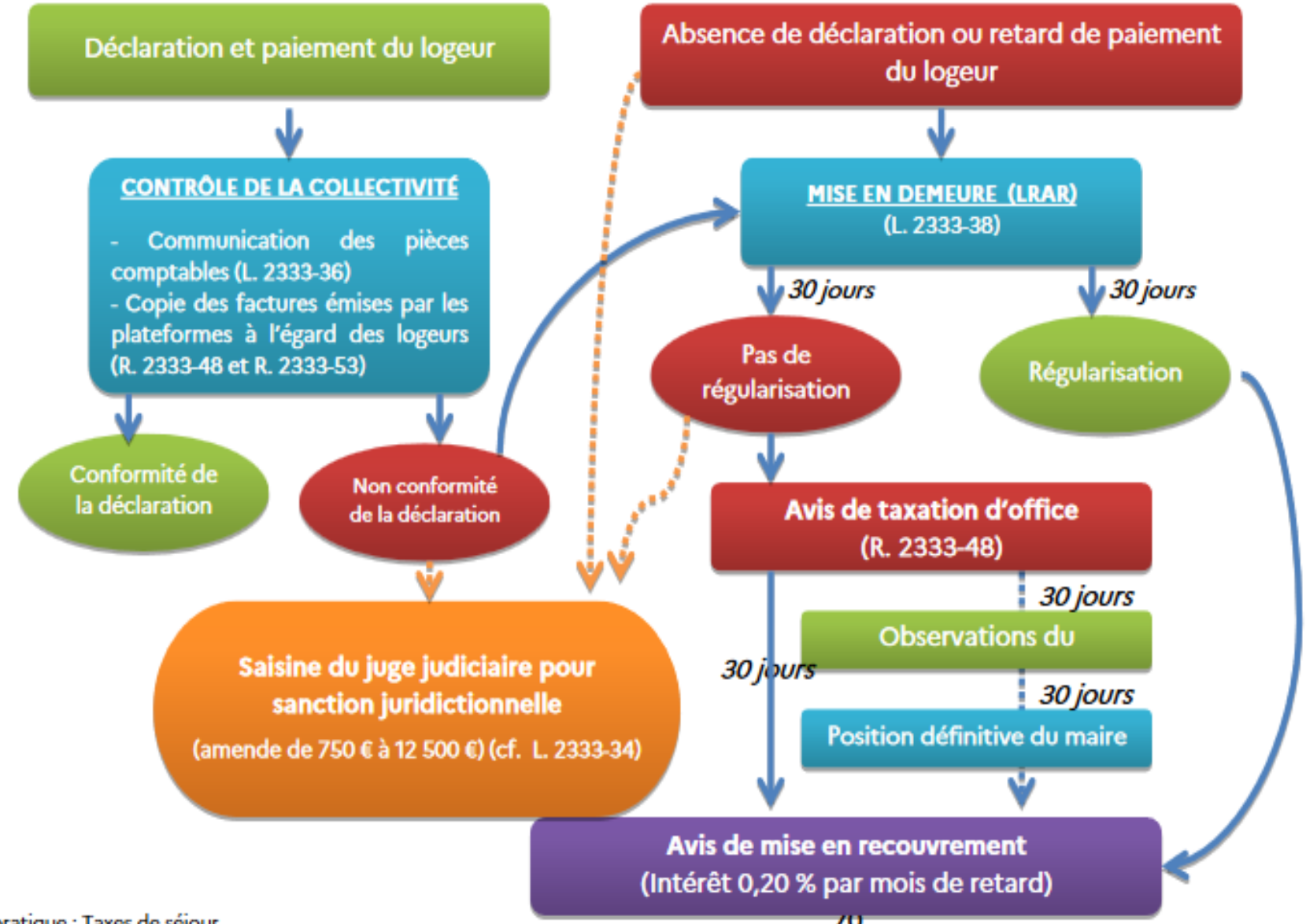


qui paye ? qui collecte et reverse ? comment ? quand ? pourquoi ? qui contacter pour infos ?

Exemple



Procédure de contrôle et de taxation d'office :



Cotisations sociales 2024 : Chambres d'hôtes

Les recettes sont inférieures à 6028 € les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé, qui doivent être déclaré en tant que tels et seront assujettis à 17,20 % (CSG 9,20 %, CRDS 0,50 % et prélèvement solidarité 7,50 %).

Vos recettes annuelles sont comprises entre 6028 € et 188 700 € : vous avez le choix parmi 2 statuts sociaux : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

Vos recettes annuelles sont supérieures à 188 700 € :
1 seul statut possible, vous devez optez pour le statut de travailleur indépendant.

Revenus annuels n'excèdent pas 6028 € pas de cotisations sociales, mais déclaration des recettes lors de la déclaration fiscale des revenus

A partir de 6028 € les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez vous affilier.

Cotisations + CFP (103 €) :

- Autoentrepreneur 12,8 %
- Travailleur indépendant : ± 35 % (30,49 % sur charges déductibles et 9,70 % sur charges déductibles et cotisations sociales personnelles)

Cotisations sociales : Chambres d’hôtes

Après abattement de 60 %

	Revenus 2024 chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13 % du Pass, soit 6028 €	
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant si revenus des 2 dernières années > 188 700 €
Maximun	si revenus 2022 et 2023 < 188 700 €	si revenus des 2 dernières années > 188 700 € et sans limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	guichet-entreprises.fr	
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

art. L611-1 et L331.3, 35° du code de la sécurité sociale

Cotisations :

- **Activité non bénéficiaire pour les LMP :** forfait minimum de cotisations sociales de 1 145 €
- Personnes physiques (non autoentrepreneurs ou travailleur indépendant) : 47,50 %
- Autoentrepreneur : 6% (classés), 22 % (non classés) + 103 € CFP
- Travailleur indépendant : ± 35 % (30,49 % sur charges déductibles et 9,70 % sur charges déductibles et cotisations sociales personnelles)

Recettes < à 23000 € pas de cotisation mais prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoines (CGS/CRDS…) à 17,2% sur les revenus en même temps que IR

Recettes entre 23000 et 188 700 €

- Affiliation obligatoire et cotisations :
  - ✓ Sur le montant des recettes supérieur à 23 000 € (la 1ère année uniquement) pour l'année d'affiliation
  - ✓ Sur le montant des recettes dès le 1er € pour les années suivante
- Abattement personne physique
  - ✓ Meublés de tourisme non classés 60 %
  - ✓ Meublés classés 87 %
- Travailleur indépendant : Acre possible la première année

Cotisations sociales 2024 : Meublés de tourisme

A partir de 23 000 € les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé, qui doivent être déclaré en tant que tels et seront assujettis à 17,20 % (CSG 9,20 %, CRDS 0,50 % et prélèvement solidarité 7,50 %).

Recettes annuelles entre 23 000 € et 77 700 €, choix entre :

- régime général,
- micro-entrepreneur,
- travailleur indépendant.

Recettes annuelles entre 77 700 € et 188 700 €, choix entre :

- micro-entrepreneur,
- travailleur indépendant.

Recettes annuelles > à 188 700 € :

- travailleur indépendant.

Cotisations sociales : Meublés de tourisme

Après abattement de 60 % meublé non classé et 87 % meublé classé

Location de logement de courte durée (à la journée, semaine, mois)				
Seuil rendant l'affiliation obligatoire		23 000 €		
Régimes		Régime général	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Choix du régime	Meublé classé	Entre 23000 € et 77700 €	Entre 23000 € et 188700 €	> 188700 €
	Meublé non-classé	Entre 23000 € et 77700 €		> 77700 €
Pour s'informer		Urssaf.fr	autoentrepreneur.urssaf.fr	Urssaf.fr
Pour s'affilier		Guichet unique – portail e-procédures (inpi.fr)		
Base déclarée		Recettes	Recettes	Bénéfices

art. L611-1 et L331.3, 35° du code de la sécurité sociale

Les pré-enseignes et signalétique touristiques (SIL)

Le code de la route défini 3 catégories de protections de l'usager :

- garantir la spécificité et l'efficacité de la signalisation routière,
- sauvegarder l'intégrité du domaine public routier,
- protéger les usagers contre les sollicitations d'attention dangereuses pour la circulation.

Depuis le 15 juillet 2015, ne peuvent être signalées que :

- les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir,
- les activités culturelles ainsi que les monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques ouverts à la visite (auxquels pourront éventuellement être intégrer certains sites historiques : fortifications, habitats et édifices de IRB),
- et, à titre temporaire, les opérations et manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique (article L. 581-20 du code de l'environnement).

Les pré-enseignes et signalétique touristiques (SIL)

Elles doivent respecter les règles suivantes :

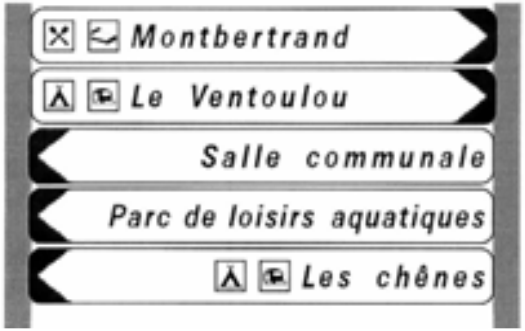
- La hauteur des préenseignes dérogatoires panneau inclus ne peut excéder une hauteur de 2,20 mètres au-dessus du niveau du sol.
- 2 préenseignes dérogatoires au maximum peuvent être juxtaposées l'une sur l'autre et verticalement alignées sur un seul et même mât.
- Seuls les mâts mono-pieds sont autorisés, leur largeur ne pouvant excéder 15 cm.
- Les préenseignes dérogatoires ne peuvent être réalisées autrement que par des panneaux plats de forme rectangulaire.
- Les préenseignes dérogatoires doivent être tenues en bon état de fonctionnement et d'entretien par les personnes ou les entreprises qui les exploitent. Elles doivent par ailleurs être constituées de matériaux durables.

Les pré-enseignes et signalétique touristiques (SIL)

1 - Posé en pré-signalisation (Dc43)
Avant le carrefour

ET / OU
formes de la flèche

2 - Posé en position (Dc29)
Au carrefour

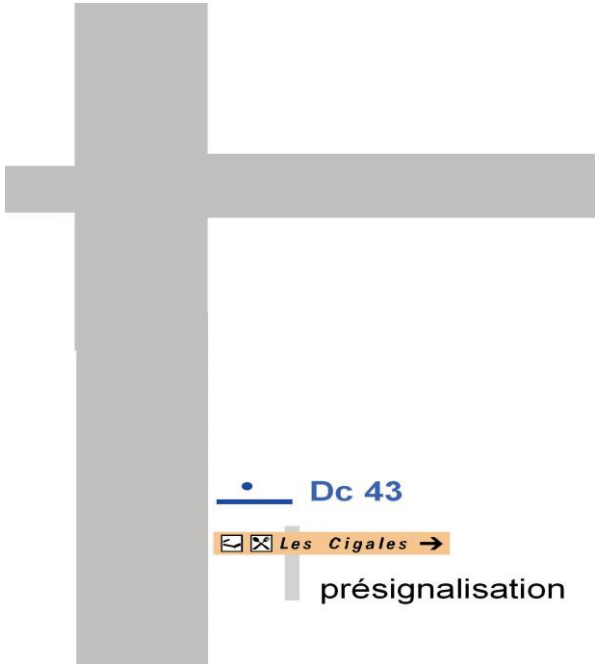


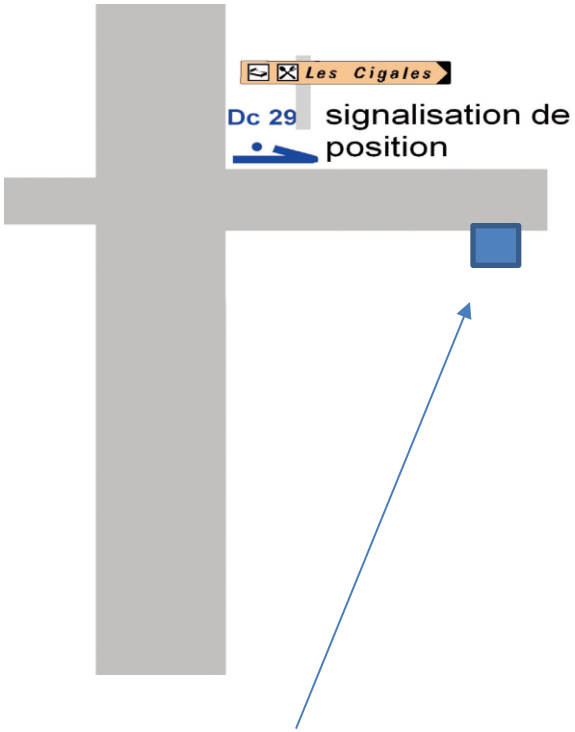
Les pré-enseignes et signalétique touristiques (SIL)

1 - Posé en pré-signalisation (Dc43)
Avant le carrefour

ET / OU

2 - Posé en position (Dc29)
Au carrefour





Panneau CE5b indiquant le lieu
(sur site à l'entrée du chemin,
de la rue...) de la chambre d'hôtes

Optimiser la gestion des contentieux

Savoir bien réagir et s’organiser face au litige

- Les litiges et les sanctions
  - Annulation de la réservation par le loueur
  - Absence de descriptif
  - Pratique commerciale mensongère
  - Départ anticipé ou départ tardif du locataire
  - Paiement du prix et restitution de la caution
- Comment réagir ?
  - Anticipation
  - Règlement amiable
- Le contentieux
  - DDPP
  - Les tribunaux compétents

Merci de votre attention

Christian GOSSEAUME
Avocat

11 ter, rue Surcouf – 35000 RENNES
gosseaume.avocat@gmail.com
Tel : 06 83 62 30 37