



Guide pratique

du loueur

de Meublé de Tourisme



Union Départementale des Offices de Tourisme
et Syndicats d'Initiative de Haute-Savoie

Sommaire

Présentation de l'Union Départementale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de Haute-Savoie et de sa filiale, Initiatives Tourisme 74

Préparer le début d'activité

- Définitions de la location meublée Fiche n° 1
- Déclarer l'activité Fiche n° 2
- L'accessibilité et la sécurité des hôtes Fiche n° 3
- La responsabilité du propriétaire et ses assurances Fiche n° 4
- Faire classer son meublé Fiche n° 5
- Le développement durable pour le propriétaire Fiche n° 6
- Le développement durable pour le locataire Fiche n° 7
- Autres démarches Fiche n° 8

La fiscalité des loueurs de meublés

- La qualification fiscale du loueur de meublé Fiche n° 9
- La micro-entreprise Fiche n° 10
- Le bénéfice réel simplifié Fiche n° 11
- L'imposition des revenus Fiche n° 12
- Exemple chiffré Fiche n° 13
- La Taxe sur la Valeur Ajoutée Fiche n° 14
- La Contribution Foncière des Entreprises Fiche n° 15
- La redevance TV Fiche n° 16
- La Taxe de séjour Fiche n° 17
- L'impôt de Solidarité sur la Fortune Fiche n° 18

Piloter l'activité

- Etablir un contrat Fiche n° 19
- Accueillir les hôtes Fiche n° 20
- Arrhes, acompte et caution Fiche n° 21
- Facturer la prestation Fiche n° 22
- Votre partenaire privilégié l'Office de Tourisme Fiche n° 23

Union Départementale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de Haute - Savoie

L'UDOTSI est une association centenaire, soutenue par le Conseil Général de Haute-Savoie, qui fédère, anime, conseille et développe le réseau des 65 Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de la Haute-Savoie (OTSI).

Les actions de l'UDOTSI, au profit des structures, des salariés et des administrateurs des OTSI, se déclinent selon 5 thématiques principales :

- Le pôle Professionnalisation (l'UDOTSI est un organisme de formation),
- Le pôle Juridique – Droit du travail (centre de ressources),
- Le pôle Qualité (accompagnement des OT dans leur démarche qualité),
- Le pôle Communication,
- Le pôle Hébergements touristiques.

L'action développée dans le cadre de son pôle « hébergements touristiques », vise l'amélioration permanente de la qualité du parc des hébergements touristiques de la Haute-Savoie, notamment par le classement des Meublés de Tourisme.

Engagée dans une démarche volontariste de qualification des Meublés de Tourisme depuis plus de 20 ans, l'UDOTSI poursuit cette action dans le cadre de la réforme des normes de classement (loi Novelli de 2009 de développement et de modernisation des services touristiques).

En 2011, l'UDOTSI a obtenu, suite à un audit AFNOR, l'agrément officiel pour le classement des Meublés de Tourisme.



Initiatives Tourisme 74, filiale de l'UDOTSI 74

Initiatives Tourisme 74 est la filiale de l'Union Départementale des Offices de Tourisme et des Syndicats d'Initiative de Haute-Savoie (UDOTSI de Haute-Savoie). Elle a été créée sous forme de SAS en mars 2012.

Sa mission est de classer les locations de vacances dans la catégorie « Meublés de Tourisme » selon les nouvelles normes en vigueur et selon la procédure de classement des Meublés de Tourisme fixées par l'arrêté du 2 août 2010 et l'arrêté modificatif du 7 mai 2012.

Pour cela, elle a mis en place un dispositif rigoureux, solide, adapté au volume de meublés à classer.

Initiatives Tourisme 74 est un organisme d'inspection, **accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) n° 3-1012 en date du 1er avril 2013** pour le classement des Meublés de Tourisme.

L'équipe en charge du classement est engagée dans une démarche qualité exigeante, dont le fondement est l'indépendance, l'impartialité et l'intégrité.

L'organisation de la structure permet la réactivité et l'efficacité face aux demandes des propriétaires de faire classer leur meublé.

Fort d'une expérience de classement de plus de 2000 meublés, l'équipe d'Initiatives Tourisme 74 met à disposition son expertise et son professionnalisme pour bien classer votre location saisonnière.

La zone géographique de compétence est le territoire national.

L'action d'Initiatives Tourisme 74 complète celle de l'UDOTSI 74.

Les deux structures sont agréées officiellement pour procéder au classement des Meublés de Tourisme.



Préparer le début d'activité



Définitions de la location meublée

Le loueur de meublé est couramment défini comme une personne qui loue habituellement un ou plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations hôtelières. Au-delà de cette évidence la définition du loueur de meublé recèle des subtilités qu'il est nécessaire de connaître.

Définition réglementaire

« Les Meublés de Tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article D 324-1 du Code du Tourisme).

Définition juridique

La location de Meublés de Tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La ligne de démarcation entre activité civile et activité commerciale est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.

Trois cas de figure sont à distinguer :

- L'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestations para-hôtelières : **activité civile**.
- En plus de l'hébergement le propriétaire propose des prestations limitées (par exemple : location de draps ou nettoyage des locaux en fin de séjour) : **activité civile**.

- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières significatives (petit déjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux...) : **activité commerciale**.

Cette définition juridique est d'autant plus importante qu'elle conditionne les obligations juridiques, fiscales, sociales liées à l'exercice de l'activité.

Définition fiscale

Fiscalement les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) quelle que soit la qualification juridique de l'activité (civile ou commerciale).

Fiscalement, la qualification de loueur de meublé est réservée aux locaux comportant tous les « éléments indispensables à une occupation normale par le locataire ». Cette définition couvre les activités de location meublée centrée sur la prestation d'hébergement ou qui proposent de façon accessoire des prestations telles que la location du linge de maison ou le nettoyage des locaux en fin de séjour.

Déclarer l'activité

Avant de débiter son activité, le propriétaire de Meublés de Tourisme devra déposer une déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises. Cette démarche réalisée, il devra également déclarer son activité en mairie.

La déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE)

Comme n'importe quelle activité, la location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent.

Le Centre de Formalités compétent est défini en fonction de la qualification juridique de l'activité.

- **Si l'activité est civile**, la déclaration d'existence sera déposée au Greffe du Tribunal de Commerce à l'aide du **formulaire POi**.
- **Si l'activité est commerciale**, la déclaration d'existence sera déposée au Registre du Commerce et des Sociétés à l'aide du **formulaire PO CMB**.

Cette déclaration d'existence **est obligatoire**.

Le CFE est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

La déclaration en mairie

La loi prévoit que toute personne qui met en location un ou plusieurs Meublés de Tourisme (Code du Tourisme art D 324 -1-1 et R 324-1-2) doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location. Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'application d'une amende de 3^{ème} catégorie.

La déclaration en mairie se fait à l'aide du formulaire Cerfa n° 14004*02.

Les changements qui pourraient intervenir (changement de propriétaire ...) doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.



N° 14004*02



DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLES DE TOURISME

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme (1)

A - IDENTIFICATION DU DECLARANT (2)

VOTRE NOM : _____ VOTRE PRENOM : _____

VOTRE ADRESSE : _____

CODE POSTAL : _____ COMMUNE : _____ PAYS : _____

VOTRE N° TELEPHONE (facultative) : _____

Adresse du meublé de tourisme :

CODE POSTAL : _____ COMMUNE : _____

B - IDENTIFICATION DU MEUBLE DE TOURISME

NOMBRE DE PIECES COMPOSANT LE MEUBLE :

NOMBRE MAXIMAL DE LITS (soit nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le meublé) :

Facultatif : MAISON INDIVIDUELLE

APPARTEMENT

étage

LE CAS ECHEANT, date de la décision de classement du meublé de tourisme :
niveau de classement (nombre d'étoiles) :

C - PERIODES PREVISIONNELLES DE LOCATION

TOUTE L'ANNEE :

SINON, PRECISER LA OU LES PERIODES PREVISIONNELLES DE LOCATION :

FAIT A LE

SIGNATURE

Avertissement :

Tout changement concernant les informations fournies ci-dessus devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

(1) Art. L. 324-1-1 : « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé ».

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du secrétariat de la mairie du lieu où la déclaration a été effectuée. Les données recueillies sont susceptibles de faire l'objet d'un traitement pour le compte de la commune du lieu de déclaration aux fins d'établir une liste des meublés de tourisme pour l'information du public conformément aux dispositions de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme.

L'accessibilité et la sécurité des hôtes

Pour les petites structures d'accueil les règles de sécurité ou d'accessibilité sont peu contraignantes. Néanmoins, il est de la responsabilité des propriétaires de garantir à leurs hôtes un séjour « sans nuages ».

Les règles de sécurité incendie

En matière de sécurité incendie, les principales contraintes concernent les Etablissements Recevant du Public (ERP), c'est-à-dire les locations accueillant plus de 15 personnes. A contrario, pour les hébergements de plus faible capacité, les normes de sécurité sont nettement moins contraignantes. Pour l'heure les Meublés de Tourisme ont pour obligation d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé (EN 14604 et marquage CE).

Loi n°2010-238 du 9 mars 2010, décret n°2011-36 du 10 janvier 2011

Les règles d'accessibilité des personnes handicapées

Sans être classée dans la catégorie des ERP une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

- Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis a permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité.

- Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis a permis de construire les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti)
- La création d'un meublé dans une ancienne maison d'habitation n'est pas soumise à l'obligation d'accessibilité s'il reste assimilable à une maison individuelle.

Règles de sécurité concernant les piscines

Une piscine qu'elle soit à usage individuel ou collectif, doit être pourvue d'un dispositif de sécurité contre les noyades (Code de la construction et de l'habitation art L 128 -1 et suivants). Les locations meublées sont pleinement concernées par ces dispositions. En conséquence, les propriétaires doivent équiper leur piscine de dispositifs de sécurité (barrière de sécurité, couvertures, abris ou alarme).

De la même façon, le propriétaire devra s'assurer par le biais de contrôles, que l'eau de la piscine n'est pas porteuse de risques sanitaires.

Dans le cas de Meublés de Tourisme inclus dans une copropriété, le propriétaire doit se rapprocher du syndic pour vérifier la conformité de la piscine collective.

Autres normes

Au-delà des normes citées ci-dessus les propriétaires de meublés doivent s'assurer que leurs installations électriques, de plomberie ou encore de chauffage sont conformes aux normes en vigueur.

Au-delà, le propriétaire doit s'assurer que les balcons, garde-corps, rampes d'escalier, fenêtres, lits superposés ... sont sécurisés. Que les matériels de puériculture mis à disposition des hôtes (lit bébé, chaise haute...) sont en bon état. Que les affichages obligatoires (lits superposés) sont en place, ou encore que l'atelier de bricolage du propriétaire est bien fermé ... etc

En fait, la sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes c'est aussi affaire de bon sens. Cette démarche est essentielle dans la mesure où le propriétaire assume une obligation de moyen et de résultat.

La responsabilité du propriétaire et ses assurances

Comme toute activité humaine, la location de meublés expose le propriétaire à la réalisation de fautes qui peuvent engager sa responsabilité. Pour limiter l'impact de la mise en cause de sa responsabilité, le propriétaire doit souscrire des contrats d'assurance adaptés.

La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire de meublés a une obligation de moyens (il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour sans encombre) et de résultat (le loueur s'engage envers son client à fournir un hébergement avec les prestations définies). Concrètement :

- Dès lors qu'un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les indemniser.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage la responsabilité du propriétaire peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont il a la garde (animaux, véhicule ...).
- Le préjudice à indemniser peut être matériel (réparation d'un véhicule accidenté), corporel ou moral.

Pour se prémunir et prémunir leurs hôtes les propriétaires de meublés peuvent souscrire des contrats d'assurance adaptés. Ils peuvent aussi demander à leurs hôtes de justifier de leur propre assurance.

Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

- **Garantie « pour le compte de qui appartiendra ».** Le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers.
- **Garantie abandon de recours** cette garantie est plus restreinte que celles « pour le compte de qui appartiendra », elle couvre les dommages causés par le locataire au seul Meublé de Tourisme (sont exclus les dommages causés aux personnes et aux immeubles voisins). Le locataire reste engagé à l'égard des tiers au titre de sa responsabilité civile.
- **Garantie recours des locataires contre le propriétaire.** Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

Les garanties prises par le locataire

- Le locataire est responsable des dégâts qu'il commet, il peut s'assurer pour la durée de son séjour. Il peut par exemple prendre une assurance « villégiature » en complément de son contrat d'habitation ou conclure un contrat spécifique.
- Généralement les contrats habitation comportent une clause villégiature.

Faire classer son meublé

Le classement de 1 à 5* des Meublés de Tourisme a fait l'objet de nouvelles normes nationales suite à l'arrêté ministériel du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des Meublés de Tourisme et modifié par l'arrêté du 7 mai 2012.

L'objectif est d'améliorer la qualité du parc locatif et d'harmoniser les niveaux de prestations d'un hébergement à un autre.

Pourquoi se faire classer ?

Le classement n'est pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé car il présente plusieurs avantages :

- Une fiscalité plus intéressante : un **abattement forfaitaire de 71 %** sur vos loyers,
- Un **gage de qualité** de votre hébergement pour vos clients au niveau national et international,
- Une **promotion et une commercialisation plus efficaces** sur les brochures hébergement et sur les sites internet des Offices de Tourisme auxquels vous adhérez,
- Une **affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV)**, vous avez alors la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux pour les locataires : les chèques-vacances.

Comment se faire classer en Meublé de Tourisme ?

Le propriétaire de meublé (ou son mandataire) commande une visite d'inspection à un organisme de contrôle agréé et/ou accrédité pour le classement des Meublés de Tourisme en lui faisant parvenir un bon de commande. La visite est payante et à la charge du propriétaire.

L'organisme de contrôle réalise la visite d'inspection en présence du propriétaire ou de son mandataire. L'agent de classement complète le tableau de classement des Meublés de Tourisme (homologué par l'arrêté du 2 août 2010) de la catégorie d'étoiles demandée.

Suite à la visite, l'organisme de contrôle envoie au propriétaire sous un mois maximum le certificat de visite (rapport et grille de contrôle) ainsi que la décision de classement qui est valable 5 ans.

Le propriétaire dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le classement proposé. Une fois ce délai passé, le classement est définitivement acquis.

L'organisme de contrôle transmet une fois par mois la liste des Meublés classés au Comité Départemental du Tourisme (Savoie Mont Blanc Tourisme).

Le tableau de classement des Meublés de Tourisme :

Le tableau de classement des Meublés de Tourisme liste sous forme de critères, l'ensemble des exigences pour chaque catégorie de classement (de 1* à 5*), applicables avec un statut obligatoire (X) ou optionnel (O).

Les 112 critères du tableau de classement sont regroupés en trois chapitres dédiés respectivement aux équipements et aux aménagements, aux services aux clients ainsi qu'à l'accessibilité et au développement durable.

Les points affectés à chaque critère permettent de calculer le nombre de points total à atteindre pour chaque logement meublé selon la catégorie de classement visée.

Afin d'obtenir le classement en Meublé de Tourisme, il suffit d'atteindre le nombre de points obligatoires et à la carte définis dans le tableau de classement pour la catégorie demandée, à savoir :

- au moins 95% des points obligatoires de la catégorie de classement visé (de 1* à 5*).

Tout point obligatoire perdu, dans la limite des 5% tolérés, devra être compensé par trois fois plus de points à la carte.

- et respectivement 5%, 10%, 20%, 30%, 40% des points à la carte applicables pour les catégories 1*, 2*, 3*, 4* et 5*.

Remarque : le nombre de points obligatoires et à la carte à atteindre peut varier selon les cas particuliers acceptés (critères non applicables).

Fiche n°6

Je suis PROPRIETAIRE d'un meublé de tourisme
et je peux faire des économies en matière de
développement durable...



Je fais des économies de chauffage et d'eau chaude ●●●

- ◆ Le premier poste d'économie d'énergie dans un logement est l'isolation. Si je souhaite faire des travaux, je porte une attention particulière à ce poste.
- ◆ Si mon logement n'en est pas déjà équipé, et si la mairie m'y autorise, j'installe des volets roulants (électriques ou non). Si ma chaudière a plus de 20 ans, je pense à la changer. Cela peut permettre au moins 30% d'économie d'énergie sur le chauffage et l'eau chaude.
- ◆ J'installe un thermomètre dans la pièce principale pour que mes locataires puissent connaître la température ambiante et réguler au mieux le chauffage.
- ◆ Je peux mettre à disposition des locataires une notice explicative du système de régulation afin qu'ils utilisent au mieux les équipements (thermostat, vannes thermostatiques, etc.).



Je fais des économies d'électricité ●●●



- ◆ Je choisis des équipements électroménagers performants avec une étiquette énergie de classe A.
- ◆ Si je change mes plaques électriques, je leur préfère l'induction ou la vitrocéramique, plus économes en électricité.
- ◆ Si je souhaite réaliser des économies d'électricité, je peux installer des détecteurs de présence ou des minuteurs dans les couloirs, l'entrée ou encore le garage.
- ◆ Les appareils audiovisuels consomment autant en veille qu'en fonctionnement. Afin de réduire leur consommation, je peux mettre à disposition des locataires des multiprises à interrupteur afin de couper les veilles.
- ◆ Je mets à disposition des locataires les notices des appareils électroménagers.

Je fais des économies d'eau ●●●

- ◆ Je vérifie régulièrement mon installation d'eau pour éviter les fuites qui peuvent doubler ma consommation.
- ◆ J'installe une chasse à double débit (3 ou 6 litres) qui consomme deux fois moins qu'une chasse classique.
- ◆ Il existe des mousseurs économes (30%, 50% et 70% d'économie) que je peux installer sur les pommes de douche et robinets existants. En fonction de l'usage, j'adapte le mousseur : j'opte pour des mousseurs à 30% pour la cuisine, et à 70% pour la douche et le robinet de la salle de bain.
- ◆ Si j'en ai la possibilité, je remplace l'eau potable par l'eau de pluie pour arroser le jardin ou laver les voitures.
- ◆ Je mets à disposition des locataires des produits d'entretien possédant au moins l'écolabel européen.



Je trie mes déchets ●●●



- ◆ Je mets à disposition de mes locataires un système de tri sélectif, et les informations leur permettant de l'effectuer correctement. Pour cela, je me renseigne auprès de l'organisme qui gère les déchets de ma commune.

Fiche n°7

Je suis LOCATAIRE d'un meublé de tourisme et je
peux faire des économies en matière de
développement durable...



Je fais des économies de chauffage et d'eau chaude ●●●

- ♦ Je ferme les volets et les rideaux le soir afin de limiter les déperditions de chaleur et d'améliorer mon confort.
- ♦ La température idéale dans la pièce principale est de 19°C. S'il existe, je regarde le thermomètre mis à disposition et s'il fait trop chaud, je baisse le chauffage avant d'ouvrir les fenêtres.
- ♦ Pour ventiler, 5 minutes suffisent afin de renouveler l'air sans refroidir la pièce.
- ♦ Si elles sont disponibles, je respecte les notices explicatives du système de régulation afin de l'utiliser au mieux (thermostat, vannes thermostatiques...).



Je fais des économies d'électricité ●●●



- ♦ J'éteins la lumière en sortant d'une pièce, même s'il s'agit d'une lampe basse consommation.
- ♦ Les appareils audiovisuels consomment autant en veille qu'en fonctionnement. Si des multiprises ont été mises à disposition, je pense à les éteindre.
- ♦ Si les notices des appareils électroménagers sont à disposition, je pense à sélectionner les programmes les plus économes (qui ne sont pas toujours les plus courts).

Je fais des économies d'eau ●●●

- ♦ Pour réaliser des économies d'eau, je préfère une douche plutôt qu'un bain.
- ♦ Je ne laisse pas couler l'eau pendant que je me brosse les dents. Trois minutes avec un robinet ouvert, ce sont 18 litres d'eau potable qui partent directement à l'égout.
- ♦ Si le logement est équipé d'un lave-vaisselle, il n'est pas nécessaire de rincer la vaisselle avant de l'y mettre.



Je réduis et je trie mes déchets ●●●



- ♦ Je respecte les critères de tri qui ont été mis à disposition.
- ♦ Je privilégie les produits avec peu ou pas d'emballage, notamment en me rendant dans les commerces de proximités et sur les marchés.
- ♦ Dans la nature comme en ville, je ne jette mes déchets que dans les endroits prévus à cet effet.

Autres démarches

Enregistrement auprès de la CNIL

Si vous avez créé un site Internet pour promouvoir vos locations, il est nécessaire de déclarer votre site auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés). Pour cela, un outil interactif existe sur le site www.cnil.fr pour savoir si vous devez effectuer une déclaration simplifiée ou normale. Tout dépend du site que vous avez créé, de la récolte et de l'utilisation des données des particuliers que vous allez opérer etc.

Publicité

Pour promouvoir la communication de votre activité, vous pouvez avoir recours à :

- Une Inscription auprès de l'Office de Tourisme,
- Un référencement sur des sites Internet (Office de Tourisme, site Internet de votre commune etc.),
- L'inscription de vos coordonnées dans des guides touristiques,
- La création d'un compte dédié aux meublés sur les réseaux sociaux,
- La demande de labels (Gîte de France, Clévacances, Tourisme & handicap...).

Signalétique

Afin de bien indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes et d'être repérable pour de potentiels clients, n'oubliez pas de penser à la signalétique routière. Si cette dernière se trouve en bordure de route et sur le domaine public, il faut vous adresser à la mairie afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation afférente. Il s'agit d'une démarche importante d'autant plus si vous souhaitez mettre des panneaux publicitaires en sus.

Chèques vacances

Conventionnement : Dans le cas où vous souhaitez accepter le paiement en chèques vacances de la part de vos hôtes, la demande de conventionnement peut s'effectuer directement en ligne sur le site www.ancv.fr.

La fiscalité des loueurs de Meublés de Tourisme



La qualification fiscale du loueur de meublés

Fiscalement les locations meublées relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux. L'activité de location meublée peut être exercée à titre professionnel ou non professionnel (cas de figure le plus fréquent).

Pour exercer à titre professionnel, un propriétaire doit remplir trois conditions **cumulatives** :

1. Etre inscrit au registre du commerce
2. Réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles
3. Les recettes issues des locations doivent être au moins équivalentes aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Si l'une de ces trois conditions n'est pas remplie l'activité est exercée à **titre non professionnel**.

Précisions

L'inscription au Registre du Commerce. Pour l'administration fiscale le refus d'immatriculation par le Registre du Commerce (au titre que l'activité n'est pas commerciale – cf. fiche n° 1 Définition de la location meublée), vaut inscription. Le propriétaire doit conserver la décision de refus. De la même façon l'inscription au Registre du Commerce est considérée remplie si l'un des membres du foyer fiscal est immatriculé pour une activité semblable.

Les Recettes annuelles. Les recettes à comparer au seuil de 23.000 € correspondent aux loyers perçus. Le montant des recettes à comparer au seuil de 23.000 € s'apprécie en retenant les recettes réalisées au titre de locations de meublés par l'ensemble des membres du foyer fiscal. Par exemple, au sein d'un

couple monsieur et madame exploitent chacun un Meublé de Tourisme. Monsieur perçoit 10.000 € de loyer et madame 14.000 €. Dans ce scénario le seuil de 23.000 € est dépassé puisque les recettes perçues par le couple représentent 24.000 €.

Revenus professionnels du foyer. Il s'agit des traitements et salaires, des pensions et rentes viagères, des BIC autres que ceux de locations, des bénéfices Agricoles, des Bénéfices Non Commerciaux ou encore des rémunérations de gérant de société.

La micro-entreprise

Le régime de la micro-entreprise s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non professionnels dont les recettes sont inférieures à 82.200 € si le meublé est classé ou 32.900 € à défaut de classement.

Les particularités du régime.

- L'activité n'est pas soumise à TVA,
- Le propriétaire n'a pas à produire de comptabilité ni de liasse fiscale,
- L'imposition est réalisée par simple déclaration du chiffre d'affaires sur la déclaration de revenus (2042 C).

Le bénéfice imposable est déterminé en appliquant aux recettes annuelles un abattement de :

- 50 % pour les meublés non classés Meublés de Tourisme,
- 71 % pour les meublés classés Meublés de Tourisme.

Exemple : Pour un loyer annuel de 10.000 € un meublé non classé sera imposé sur un bénéfice de 5.000 € alors qu'un meublé classé Meublé de Tourisme ne sera imposé que sur un bénéfice de 2.900€

Obligations « comptables » :

- Tenue d'un livre journal détaillant les recettes,
- Tenue d'un registre des immobilisations,
- Tenue d'un registre des achats,
- Conservation des justificatifs et factures,
- Respect des formalités (paie, déclaration unique d'embauche ...) en cas d'embauche de personnel,
- Emettre une facture ou une note.

Peut-on renoncer à ce régime ?

Un loueur exerçant en régime micro-entreprise a la possibilité d'y renoncer au profit du régime du Bénéfice Réel Simplifié. Ce changement doit être notifié au Centre des Impôts avant le 1^{er} février de l'année d'application du changement. Par exemple, pour adopter le régime du Bénéfice Réel simplifié au titre de l'année en cours. La demande doit être déposée avant le 1^{er} février de l'année en cours.

Références : *article 50-0 du Code Général des Impôts*

Le bénéfice réel simplifié

Le régime du bénéfice réel simplifié s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non professionnels dont les recettes sont supérieures à 32.900 € ou 82.200 € (selon que le meublé est classé ou non) ou qui décident de renoncer au régime micro-entreprise. Contrairement à la micro-entreprise le résultat imposable tient compte des charges supportées par l'activité.

Les particularités du régime.

Le bénéfice imposable correspond à la différence entre d'une part les recettes issues des locations et les charges supportées pour exercer l'activité. Parmi les charges pouvant être déduites des recettes figurent notamment :

- Les achats de fournitures,
- les frais de blanchisserie,
- les frais d'entretien de réparation,
- les frais de personnel,
- les honoraires comptables,
- les frais d'électricité, fuel, gaz,
- les assurances,
- les impôts et taxes,
- les intérêts d'emprunt,
- l'amortissement des matériels, aménagement ou encore des mursetc

L'amortissement des biens donnés en location peut être plafonné en fonction du montant des loyers et des charges engagées en « vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu locatif, à l'exclusion des dotations aux amortissements ». Par exemple : loyers 10.000 € par an et les charges 6.000 € par an, amortissement 5.000 € par an. Le montant de l'amortissement déductible correspondra à 4.000 € (10.000 € - 6.000 €), les 1.000 € d'amortissement non déductibles sont reportables.

Contrairement à la micro-entreprise l'activité peut dégager un déficit. Le traitement de ce déficit sera différent selon que l'activité est qualifiée de professionnelle ou non professionnelle.

L'activité est professionnelle : Le déficit de la location meublée vient en déduction des autres revenus du foyer pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

L'activité est non professionnelle : le déficit n'est pas déductible des autres revenus du foyer. En revanche, le déficit sera déductible des bénéfices des locations meublées non professionnelles à venir pendant 10 ans.

Obligations comptables

La détermination du bénéfice réel implique la tenue d'une comptabilité simplifiée (le bilan n'est pas obligatoire) et le dépôt d'une liasse fiscale au Centre des Impôts.

Parallèlement, l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA) permet aux propriétaires soumis au régime du bénéfice réel simplifié de bénéficier d'avantages fiscaux :

Peut-on renoncer à ce régime ?

L'option pour le régime du bénéfice réel simplifié est valable pour une durée de 2 ans. Au terme de ces deux années et à condition que les recettes soient restées inférieures au seuil de la micro-entreprise (32.900 € ou 82.200 € selon que l'activité est ou non classée Meublé de Tourisme), le propriétaire peut demander à revenir en régime micro-entreprise.

L'imposition des revenus

Quel que soit le mode de détermination du revenu imposable (micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) les locations meublées non professionnelles sont imposées au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

L'impôt sur le revenu

Une fois déterminé (selon le régime micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) le revenu imposable issu des locations meublées viendra s'ajouter aux autres revenus du foyer pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu.

Par exemple, un propriétaire dispose d'un salaire de 30.000 € et réalise 10.000 € de locations (classées meublées de tourisme) en régime micro-entreprise. Le revenu imposable sera de 29.900 €. (Salaire de 30.000 € - Abattement de 10 %) + (Loyers de 10.000 € - abattement de 71 %).

Ce revenu sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux (CSG – CRDS ...)

Les locations meublées non professionnelles n'étant pas soumise à cotisations sociales auprès du Régime Social des Indépendants (RSI), elles devront s'acquitter des prélèvements sociaux (CSG – CRDS ...).

L'assiette des prélèvements sociaux correspond au bénéfice issu des locations meublées. Si nous reprenons l'exemple précédent : 2.900 € (loyers de 10.000 € - abattement de 71 %).

Ce revenu sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Une fraction de ces prélèvements (5,1 %) est déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu de l'année suivante (le report sur la déclaration de revenu est automatique).

Par exemple, pour un revenu de locations meublées de 2.900 € les prélèvements sociaux s'élèveront à 450 €.

Exemple chiffré

Le contexte

- Monsieur et Madame Jaccueil se sont portés acquéreurs d'un appartement destiné à être loué en Meublé de Tourisme. Cet appartement a été acheté pour un montant de 100.000 €. Le mobilier pour un montant de 10.000 € a été entièrement autofinancé.
- Monsieur et Madame Jaccueil, ont deux enfants à charge et perçoivent des salaires pour un montant annuel de 40.000 €.

L'analyse

L'analyse consiste à comparer les différents régimes fiscaux envisageables pour une telle activité :

- Régime de la micro-entreprise sans classement Meublé de Tourisme.
- Régime de la micro-entreprise avec classement Meublé de Tourisme.
- Régime du bénéfice réel simplifié.

Les loyers annuels

- Les loyers s'élèvent à 10.000 €.

Les charges de l'activité

- L'amortissement de l'appartement : 3.333 € par an (100.000 € / 30 ans).
- L'amortissement du mobilier : 2.000 € (10.000 € / 5 ans).
- Les charges courantes (énergie, assurance, fournitures, impôts & taxes ...) : à 4.000 €.
- Les frais de comptabilité : 740 € (uniquement en régime de bénéfice réel simplifié).

Détermination du revenu imposable

	Micro- entreprise sans classement	Micro- entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Loyers	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Charges courantes			4.000 €
Amortissements			5.333 €
Frais de comptabilité			740 €
Revenu fiscal	5.000 €	2.900 €	- 69 €
Revenu imposable meublé	5.000 €	2.900 €	0 € *

*Les LMNP ne peuvent pas déduire de déficit de leur revenu global. Cf. Fiche n°8

Détermination de l'imposition

	Micro- entreprise sans classement	Micro-entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Salaires imposables *	36.000 €	36.000 €	36.000 €
Revenu imposable meublé	5.000 €	2.900 €	0 €
Revenu imposable global	41.000 €	38.900 €	36.000 €
Impôt net	1.470 €	882 €	70 €
Prélèvements sociaux	775 €	450 €	0 €

*Salaire imposable = salaire - abattement 10 %

Détermination des flux financiers

	Micro-entreprise sans classement	Micro-entreprise avec classement	Bénéfice réel simplifié
Salaires	40.000 €	40.000 €	40.000 €
Loyers	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Revenu global	51.000 €	51.000 €	51.000 €
Charges courantes	4.000 €	4.000 €	4.000 €
Frais de comptabilité	0 €	0 €	740 €
Impôt net	1.470 €	882 €	70 €
Prélèvements sociaux	775 €	450 €	0 €
Revenu disponible	44.755 €	45.668 €	46.190 €

N.B : Dans notre exemple, le choix du bénéfice réel simplifié permet d'envisager une économie de 1.435 € par an. A défaut d'opter pour le régime fiscal du bénéfice réel simplifié, le choix de la micro-entreprise devra s'accompagner d'une démarche de classement en meublé de tourisme permettant ainsi, **un gain annuel de 913 €.**

Dans ce second scénario le classement peut être analysé comme un placement : pour environ 150 € investi (procédure de classement) **le gain représente sur 5 ans 4.565 €.**

La Taxe sur la Valeur Ajoutée

La plupart des locations meublées sont exonérées de TVA. En revanche, si la location ne se limite pas à la seule fourniture de l'hébergement les propriétaires peuvent envisager l'assujettissement à la TVA.

Les principes

Les activités de location meublées sont en principe exonérées de TVA. Toutefois, peuvent être assujettis à TVA les propriétaires qui en plus de l'hébergement « offrent » dans des conditions similaires à celles des hôteliers au moins trois des prestations para-hôtelières suivantes : petit déjeuner, accueil, linge de maison, nettoyage régulier des locaux.

Comment ça marche la TVA ?

- **La TVA sur les opérations courantes.** Le propriétaire assujetti à TVA devra trimestriellement déterminer l'acompte de TVA à reverser au Trésor Public en faisant la différence entre la TVA collectée (encaissée sur les loyers) et la TVA déductible (payée sur les dépenses courantes). S'il existe un crédit de TVA (Tva déductible > à la TVA collectée) il sera remboursé à l'exploitant au terme de l'année.
- **La TVA sur les investissements.** La TVA payée sur les investissements (travaux, mobilier) est récupérable trimestriellement (si le montant est supérieur à 750 €, à défaut le remboursement interviendra en fin d'exercice).

Les taux de TVA applicables

- | | |
|--|------|
| • Hébergement, Petit déjeuner, repas : | 10 % |
| • Linge de maison, ménage : | 20 % |
| • Autres services (location de vélos ...): | 20 % |

Intérêts et limites de l'assujettissement TVA

Intérêts : lorsque les investissements sont lourds, le fait de récupérer la TVA peut être une façon de réduire le budget d'investissement et de faciliter la mise en œuvre de l'activité. Par exemple : un propriétaire décide de construire un chalet en vue de le louer en meublé de tourisme. La construction s'élève à 250.000 € TTC, s'il est assujetti à la TVA le crédit de TVA dont il bénéficiera sera de 41.666 €. En d'autres termes, l'investissement effectivement supporté s'élève à 208 333 €.

Inconvénients : Le propriétaire doit fournir des prestations para-hôtelières ce qui peut poser des difficultés d'organisation au quotidien. En second lieu, l'assujettissement TVA implique un engagement dans la durée. En effet, en cas de renoncement à l'assujettissement TVA (par exemple retour en régime micro-entreprise) des régularisations de TVA par 5^{ème} (pour les mobiliers) ou par 20^{ème} (construction) devront être prises en compte.

Par exemple, supposons que le propriétaire du chalet construit pour une somme de 250.000 € TTC renonce à l'assujettissement TVA après 5 ans d'exploitation. Dans ce cas, il devra rembourser 15/20^{ème} de la TVA récupérée lors de la construction, soit 31.250 € (41.666 € / 20 ans) X 15 ans d'assujettissement non réalisé).

Précisions

Les loueurs de meublés qui ne sont pas assujettis à TVA peuvent bénéficier pour les travaux de rénovation et d'entretien qu'ils réalisent, du taux réduit de TVA. Pour cela l'immeuble doit être affecté à l'habitation depuis plus de 2 ans et les travaux doivent être éligibles à la TVA à taux réduits.

En cas d'assujettissement à la TVA l'activité sera automatiquement imposée selon le régime du bénéfice réel simplifié.

La Contribution Foncière des Entreprises

En principe, les locations meublées sont imposables à la Contribution Economique Territoriale et plus particulièrement à l'une des deux composantes de cette taxe : La Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Principes et exonération

En principe les locations meublées sont imposables à la Contribution Economique Territoriale et plus particulièrement à la Contribution Foncière des Entreprises (art 1447 du CGI).

- Les locaux entièrement dédiés à la location meublée sont redevables de la CFE.

Les propriétaires qui louent une partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) peuvent dans certains cas être exonérés de CFE.

C'est le cas notamment :

- des personnes louant accidentellement en meublé une partie de leur habitation personnelle,
- des personnes louant une partie de leur habitation principale sous condition que le loyer soit « raisonnable » et que les pièces louées constituent l'habitation personnelle du locataire.

Ces deux premières dispositions ne concernent à priori pas les locations meublées touristiques. En revanche, peuvent être exonérées de CFE (art 1459 du CGI):

- Les personnes qui louent leur habitation principale à titre de gîte rural (classé Gîte de France) et qui ne constitue pas l'habitation personnelle du locataire,

- Les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés Meublés de Tourisme,
- Les personnes qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

L'exonération de la CFE s'applique sauf délibération contraire des Collectivités Locales (Voir en mairie les règles applicables).

La base de calcul de la Contribution Foncière des Entreprises

Deux paramètres déterminent le montant de la CFE : La valeur locative du bien et le taux d'imposition voté par les Collectivités Locales.

Par exemple : Un appartement à une valeur locative de 3.000 €, le taux d'imposition global représente 30 %. La CFE sera de 900 € (3.000 € X 30 %).

Cette cotisation peut-elle être réduite ?

Les redevables de la CFE peuvent bénéficier du plafonnement de cette contribution en fonction de la valeur ajoutée produite par l'activité.

Comment déterminer la valeur ajoutée ?

- Pour les entreprises au bénéfice réel simplifié la valeur ajoutée est définie par la comptabilité.
- Pour les micro-entreprises, la valeur ajoutée est déterminée en déduisant des recettes les achats de l'année. A défaut, la valeur ajoutée correspondra à 80 % des recettes de l'activité.

La CFE est plafonnée à 3 % de la valeur ajoutée.

Attention : La CFE ne peut pas être inférieure à la cotisation minimale votée par la commune.

Exemple simplifié

Une location meublée en micro-entreprise perçoit 10.000 € de loyer. La CFE appelée s'élève à 900 €. La cotisation minimale correspond à 350 €.

En l'absence de tenue de comptabilité, la valeur ajoutée correspond à 80 % des loyers, soit 8.000 €. Le plafonnement de la CFE s'établit donc à 240 € (8.000 € X 3 %). Ce montant étant inférieur à la cotisation minimale (350 €) c'est cette dernière qui servira au calcul du dégrèvement.

- Cotisation Foncière des Entreprises appelée 900 €
- Cotisation Foncière des Entreprises plafonnée 240 €
- Cotisation Foncière des Entreprises minimale 350 €

La demande de dégrèvement sera de 550 € (900 € - 350 € = 550 €).

La demande de dégrèvement doit être déposée au Centre des Impôts à l'aide du formulaire CERFA n° 1327 CET – SD.

La redevance TV

Les modalités d'imposition à la redevance TV sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation principale ou un local spécifiquement affecté à la location meublée.

La location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur

L'habitation personnelle du loueur s'entend de sa résidence principale ou secondaire. Dans ce cas la redevance TV est due par le propriétaire (redevable de la Taxe d'Habitation) selon les modalités des particuliers. Une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes.

La location porte sur des locaux qui sont exclusivement dédiés à la location

Dans ce scénario la location n'est pas redevable de la Taxe d'Habitation. La redevance est due selon les règles applicables aux professionnels (art 1605 ter du CGI), à savoir une redevance par poste et application d'un abattement de 30 % au-delà du 3^{ème} poste de TV.

Modalités de déclaration et paiement

Les propriétaires qui paient la Taxe d'Habitation paient la redevance avec cette taxe.

Les propriétaires qui ne sont pas redevables de la Taxe d'Habitation peuvent être concernés par deux modalités de paiement.

- Les loueurs assujettis à la TVA déclarent la redevance TV avec la déclaration de TVA de régularisation annuelle (CA 12).
- Les loueurs qui ne sont pas redevables de la TVA doivent réaliser leur déclaration sur l'imprimé Cerfa n° 3310 A ligne 56.

PÉRIODE DE DÉCLARATION

Ne pas utiliser cette déclaration pour une autre période

Jours et heures de réception

Adresse du service

où cette déclaration doit

être déposée

au plus tard le

Identification du destinataire

Adresse de l'établissement

(quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire)

Rayer les indications imprimées par ordinateur qui ne correspondent plus à la situation exacte de l'entreprise, **rectifiez-les en rouge**.

SIE	Numéro de dossier	Cle	Période	CDI	Code service	Régime

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre service des impôts

MODALITÉS DE DÉCLARATION ET DE PAIEMENT (voir notice 3310 NOT)

PAIEMENT, DATE, SIGNATURE

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Cadre à ne servir que si cet imprimé est souscrit sans déclaration CA3

Date :

Signature :

Téléphone :

case à cocher

Paiement par virement bancaire:

Paiement par imputation *:

* [joindre l'imprimé n° 3516 disponible sur www.impots.gouv.fr ou auprès de votre service des impôts]

Somme :

Date :

N° PEC :

N° d'opération :

Pénalités

Taux : 5 % 9005

Taux : % 9006

Taux : % 9007

• Si vous payez par **chèque** : utilisez un chèque barré : l'établir impérativement à l'ordre du TRÉSOR PUBLIC.

• Si vous payez par virement(s), **précisez-en le nombre** →

Date de réception

A	RETENUE DE TVA SUR DROITS D'AUTEUR ET TVA DUE À UN TAUX PARTICULIER	RÉGIME DU RÉEL OU DU RSI - MINI RÉEL	
		BASE HORS TAXE	TAXE DUE
35	• Retenue de TVA sur droits d'auteur 0990 OPÉRATIONS IMPOSABLES en France continentale à un taux particulier de :		
36	• Taux 2,10 % 1010		
37	• Anciens taux 1020		
38	• OPÉRATIONS IMPOSABLES en Corse à un taux particulier de :		
39	• Taux 0,90 % 1040		
40	• Taux 2,10 % 1050		
41	• Taux 8 % 1080		
42	• Taux 13 % 1090		
43	• Anciens taux 1100 OPÉRATIONS IMPOSABLES dans les DOM à un taux particulier de :		
44	• Taux 1,05 % 1110		
45	• Taux 1,75 % 1120		
46	• Anciens taux 1030 TOTAL DES LIGNES 35 À 46 (à reporter ligne 14 de la CA3)		

CADRE RÉSERVÉ À LA CORRESPONDANCE

B	DÉCOMPTE DES TAXES ASSIMILÉES	Net à payer (1)
47	• Taxe sur certaines dépenses de publicité (CGI, art. 302 bis MA)	4213
48	• Taxe sur les retransmissions sportives (CGI, art. 302 bis ZE)	4215
49	•	
50	• Taxe sur le chiffre d'affaires des exploitants agricoles (CGI, art. 302 bis MB) (cumul de la partie variable et de la partie forfaitaire)	4220
51	• Taxe sur l'édition des ouvrages de librairie (CGI, art. 1609 undecies et suiv.)	3510
52	• Taxe sur les appareils de reproduction ou d'impression (CGI, art. 1609 undecies et suiv.)	3520
53	• Taxe sur les huiles alimentaires (CGI, art. 1609 vicies) [ne concerne pas les DOM]	3240
54	• Contribution perçue au profit de l'INPES (CGI, art. 1609 octovicies)	4222
55	• Taxe due par les concessionnaires d'autoroutes (CGI, art. 302 bis ZB) [ne concerne pas les DOM]	4207
56	• Contribution à l'audiovisuel public (ex-redevance audiovisuelle) (CGI, art. 1605 et suiv.)	4219
57	• Contribution à l'audiovisuel public (ex-redevance audiovisuelle) due par les loueurs d'appareils (CGI, art. 1605 et suiv.)	4221
58	• Taxe sur les boues d'épuration urbaines et industrielles (CGI, art. 302 bis ZF)	4223
	• Taxe sur les ventes et les locations de vidéogrammes destinées à l'usage privé du public (CGI, art. 1609 sexdecies B)	
59	– au taux de 2 %	4229
60	– au taux de 10 %	4228
61	• Taxe sur la publicité diffusée par voie de radiodiffusion sonore et de télévision (CGI, art. 302 bis KD)	4214
62	• Taxe sur la publicité télévisée (CGI, art. 302 bis KA)	4201
63	• Taxe sur la publicité diffusée par les chaînes de télévision (CGI, art. 302 bis KG)	4225
64	• Taxe sur les actes des huissiers de justice (CGI, art. 302 bis Y)	4206
65	• Taxe sur les services fournis par les opérateurs de communications électroniques (CGI, art. 302 bis KH)	4226
66	• Taxe sur les embarquements ou débarquements de passagers en Corse (CGI, art. 1699 vicies)	4204
67	• Taxe d'abattage (CGI, art. 1609 septovicies)	4216
68	• Taxe pour le développement de la formation professionnelle dans les métiers de la réparation de l'automobile, du cycle et du motocycle (CGI, art. 1609 sexvicies)	4217
69	• Contribution annuelle destinée à financer le fonds de modernisation de la restauration (CGI, art. 302 bis Z)	4227
70	• Taxe sur les premières ventes de produits cosmétiques (CGI, art. 1600-0 P)	4235
71	• Contribution sur les activités privées de sécurité (CGI, art. 1609 quinvicies)	4230
72	• Taxe sur les ventes de médicaments et produits ayant fait l'objet d'une autorisation de mise sur le marché (CGI, art. 1600-0 N)	4231
73	• Taxe sur les 1ères ventes de dispositifs médicaux (CGI, art. 1600-0 O)	4232
74	• Taxe annuelle due par les laboratoires de biologie médicale (CGI, art. 1600-0 R)	4233
75	• Taxe sur le chiffre d'affaires des entreprises exploitant au moins une installation soumise à quotas d'émission de gaz à effet de serre (Loi de finances pour 2012)	4234
76	• Contribution due par les gestionnaires des réseaux publics d'électricité (Loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-1978)	4236
77	• Taxe sur les contrats d'échange sur défaut d'un Etat (CGI, art. 235 ter ZD ter)	4237

TOTAL DES LIGNES 47 à 77
(à reporter ligne 29 de la CA3)

C

(1) Indiquer le décompte de l'impôt dû dans le cadre «C»

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.
Si vous réalisez des opérations intracommunautaires, pensez à la déclaration d'échanges de biens (livraisons de biens) ou à la déclaration européenne de services (prestations de services) à souscrire auprès de la Direction Générale des Douanes et des Droits indirects (cf. notice de la déclaration CA3).

La taxe de séjour

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes et groupements de commune. Elle existe en France depuis 1910 et s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instituée. Le produit de cette taxe est utilisé pour développer la fréquentation touristique.

1. A quoi sert la taxe de séjour ?

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à **développer la fréquentation touristique** :

- dépenses de promotion de la destination,
- dépenses visant le développement de la fréquentation touristique,
- dépenses visant à améliorer l'accueil des touristes.

2. Qui paie la taxe de séjour ?

Cas N°1 : taxe au réel

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au réel, celle-ci est **payée par les touristes qui logent en hébergement marchand** : hôtels, chambres d'hôtes, villages vacances, campings ou encore en locations meublée saisonnière.

Cas N°2 : taxe au forfait

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au forfait, celle-ci est **payée par les hébergeurs marchands**. Dans ce cas, elle doit être intégrée au prix de revient de l'hébergement, mais elle ne doit pas être "récupérée" sur la facture du client.

3. Quel est le tarif de la taxe de séjour pour les meublés?

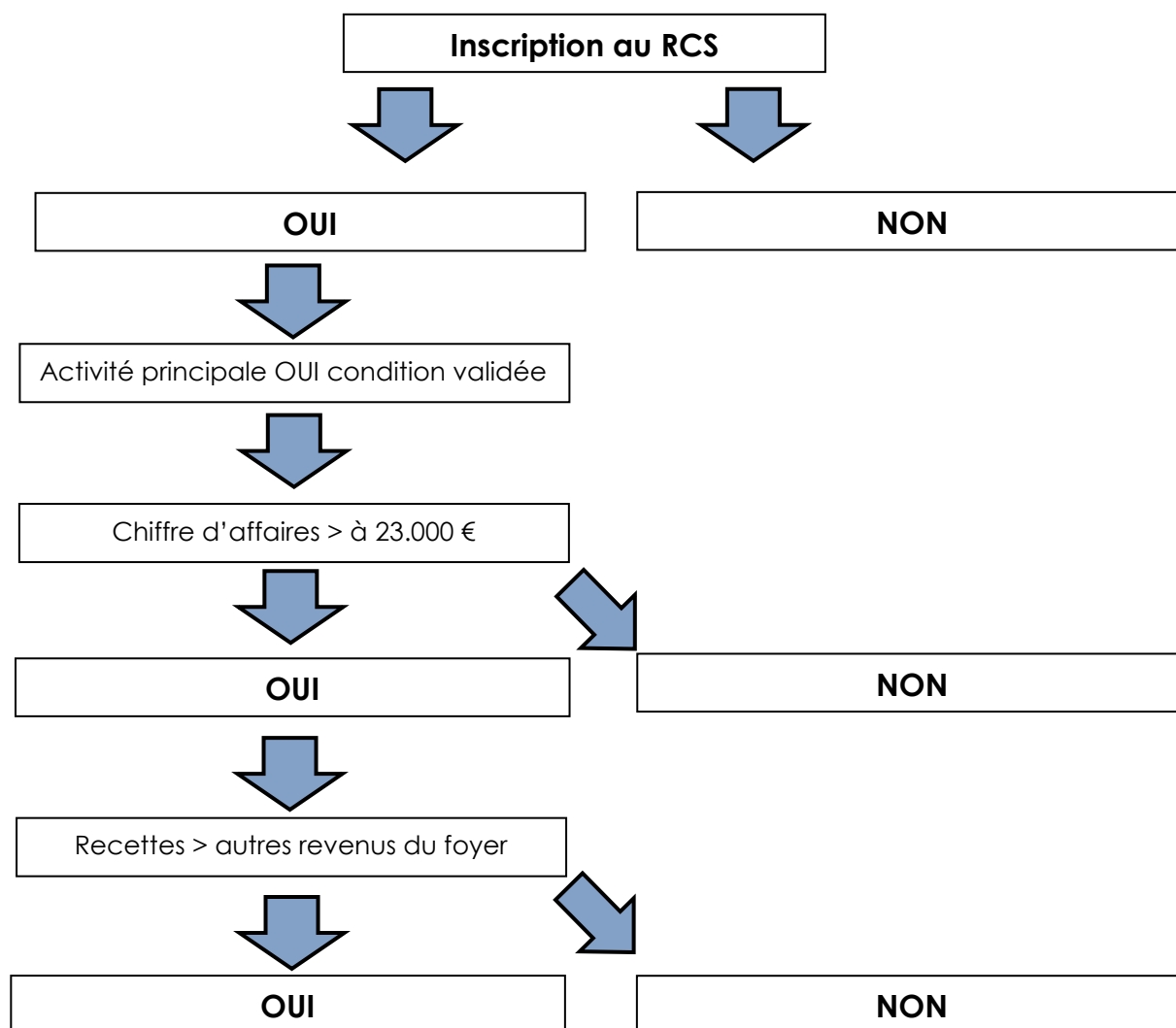
Le tarif par personne et par nuitée est **fixé par votre Commune (ou votre Communauté de Communes** si c'est elle qui a institué la taxe de séjour). Il dépend du classement de votre meublé. Les tarifs sont fixés à l'intérieur d'une fourchette définie par la loi :

Classement du meublé	Fourchette de tarif 2015
Meublés de tourisme 5 étoiles	0,65 à 3,00 €
Meublés de tourisme 4 étoiles	0,65 à 2,25 €
Meublés de tourisme 3 étoiles	0,50 à 1,50 €
Meublés de tourisme 2 étoiles	0,30 à 0,90 €
Meublés de tourisme 1 étoile	0,20 à 0,75 €
Meublés de tourisme en attente de classement	0,20 à 0,75 €

L'impôt de solidarité sur la fortune

Les locaux d'habitation loués en meublés entrent dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, sauf si le propriétaire peut se prévaloir de la qualité de loueur professionnel.

Pour que les immeubles loués en meublés sortent du champ de l'ISF, il faut répondre « oui » à toutes les conditions décrites dans le chemin ci-dessous.



Piloter l'activité



Etablir un contrat

L'établissement d'un contrat en préalable à toute location est nécessaire. Le contrat permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées par leur signature.

Le contenu du contrat

Ce document doit être remis ou envoyé en 2 exemplaires au locataire pour signature.

Le contrat doit être le plus précis possible. Par exemple parmi les mentions à faire figurer :

- les coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire),
- l'adresse du logement, sa localisation, son accès,
- le type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- l'équipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- les dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- le montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- les modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs,
- une clause interdisant ou non la présence des animaux.

Au-delà une loi du 6 juillet 2006 prévoit que le propriétaire doit transmettre à tous candidat à la location un ensemble d'annexes :

- Le constat de risque d'exposition au plomb,
- L'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité,
- Le diagnostic de performance énergétique... etc.

Accueillir les hôtes

L'accueil des hôtes est un moment important. Prenez le temps de fournir des explications et soyez rigoureux pour limiter les risques de conflits

La visite des lieux

Prenez le temps d'une véritable visite des lieux. Ce moment permettra aux locataires de se familiariser avec le logement, mais aussi de réaliser un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements (n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour valider leur bon fonctionnement). Cette visite se terminera par la signature de l'état des lieux et de l'inventaire.

Ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

Laissez des consignes claires

Vous pouvez également constituer un dossier contenant :

- vos recommandations particulières sur la sécurité générale du logement (fermeture des volets, des portes, des baies vitrées, alarme...),
- vos recommandations concernant l'utilisation des différents équipements du logement, et joindre les manuels d'utilisation,
- la gestion des ordures ménagères : emplacement des containers poubelle, date d'enlèvement des ordures, localisation des zones de tri sélectif,
- les numéros d'appels d'urgence, l'adresse de l'hôpital le plus proche, les coordonnées des médecins ou laisser un annuaire récent,
- les commodités, les commerces, les animations...

Réglez les questions d'argent

Lors de l'entrée dans les lieux, le locataire doit s'acquitter du solde du prix de la location et du dépôt de garantie. Le chèque de dépôt de garantie n'est généralement pas encaissé. Il sera restitué lors du départ sauf en cas de détérioration. Les coûts des dégradations et de la remise en état seront déduits du montant restitué.

Si un litige devait survenir **privilégier le règlement à l'amiable**. A défaut les parties peuvent saisir le Tribunal d'Instance du lieu d'implantation de la location.

Arrhes, acomptes et caution

Pour vous prémunir contre les locataires malveillants ou tout simplement contre les annulations de dernière minute qui pourraient porter préjudice à l'activité il est conseillé de demander une avance sur le montant de la location, et de prévoir un dépôt de garantie en début de séjour.

Arrhes et acomptes

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des **arrhes** ou à **un acompte** pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des **arrhes**.

Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

- **La somme correspond à des arrhes** : Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au locataire le double des arrhes versés.
- **La somme correspond à un acompte** : Avec l'acompte chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le « contrat », sauf accord amiable des parties. Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour. A l'inverse, si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

Le dépôt de garantie

Lors de la signature du contrat ou à l'arrivée des hôtes, vous pouvez demander un dépôt de garantie (dont le montant ne peut excéder celui de la location). Cette caution permettra de financer la remise en état des lieux si le client venait

à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté le dépôt de garantie est restitué au client. Les modalités de versement et le montant du dépôt de garantie doivent être spécifiés dans le contrat de location. Un état des lieux préalable au séjour est nécessaire pour réduire les risques de conflits.

Facturer la prestation

Les locations et leurs prestations annexes (locations de linge, ménage ...) doivent faire l'objet de la remise d'un document faisant office de note ou de facture selon la qualité du client et le montant de la prestation.

Une note pour les particuliers

Les prestataires de services doivent remettre une note à leur client dès lors que la prestation excède 25 € TTC (Pour les prestations d'un montant inférieur à cette somme la note est remise sur demande du client).

- Cette note doit comporter diverses mentions telles que le nom du prestataire et du client, la date, le lieu de réalisation de la prestation, un décompte détaillé du prix de la prestation.
- Pour les locations soumises à TVA, le montant Hors Taxe de la prestation, le taux de TVA, le montant de la TVA et le montant TTC.
- Si l'activité est adhérente à un Centre de Gestion Agrée la mention « acceptant les règlements par chèque en tant que membre d'un Centre de Gestion Agrée »
- Pour les activités bénéficiant de la franchise en base de Tva la mention « article 293 B du Code Général des Impôts Tva non applicable »

Une facture pour les professionnels

La législation impose la délivrance d'une facture pour les prestations réalisées entre professionnels ou redevables de la TVA. Les loueurs de meublés entrent dans cette catégorie.

S'ajoutent aux mentions obligatoires citées plus haut : le numéro de facture, les modalités de paiement, ou encore les mentions relatives à la Tva.

La facture est établie en double exemplaire.

Délai de conservation

Les doubles des notes doivent être conservés pendant 2 ans contre 6 ans pour les factures.

Votre partenaire privilégié l'Office de Tourisme

La Haute-Savoie ne compte pas moins de 65 Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative. C'est l'un des départements de France qui en compte le plus grand nombre.

Selon la collectivité locale (Commune, Communauté de Communes, Agglomération, ...), dont ils dépendent, leur périmètre de compétences peut être communal ou intercommunal.

Les missions qu'ils assument dépendent des contrats d'objectifs qui les lient à leur collectivité. Les principales missions pouvant leur être assignées sont :

- Accueil et information
- Promotion
- Communication
- Animation
- Evénements
- Commercialisation de produits touristiques
- Gestion d'équipements
- Boutique de produits locaux
- Tourisme d'affaire et bureau des congrès

Les Offices de Tourisme peuvent avoir le statut d'association, d'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), de régie municipale, de société publique locale (SPL) ou encore de société d'économie mixte (SEM). Le choix de la forme juridique de l'Office de Tourisme est de la compétence de la collectivité locale.

Les Offices de Tourisme font l'objet d'un classement par les services de l'état, de la catégorie 3 à la catégorie 1. Les Offices de Tourisme sont par ailleurs engagés dans de véritables démarches Qualité, pouvant être sanctionnées par l'attribution de la marque Qualité Tourisme ou la norme AFNOR. L'obtention de l'un de ses deux labels Qualité est un préalable obligatoire pour solliciter le classement en catégorie 1.

L'Office de Tourisme est le partenaire privilégié et incontournable des propriétaires de Meublés de Tourisme. Ceux-ci peuvent accéder à ses services selon les modalités de partenariat en vigueur et définies par chaque Office de Tourisme.

Etre partenaire de l'Office de Tourisme permet de bénéficier de ses actions de promotion (salons grand public et professionnels, ...), de la diffusion de l'offre sur ses différents supports de communication (brochures, guides de l'hébergement, sites internet, applications smartphome, ...), d'intégrer la centrale de réservation ou de disponibilité, ...

L'Office de Tourisme tient également les propriétaires de meublés informés de l'évolution de la réglementation encadrant l'activité de location.

Les modalités de partenariat sont maintenant mentionnées dans les contrats qui lient les partenaires locaux à l'Office de Tourisme. Cotisations, contributions financières, commissionnement des centrales de réservation, ... peuvent être des conditions d'accès aux services de l'Office de Tourisme.

Contactez votre Office de Tourisme pour connaître les services qu'il peut vous proposer dans le cadre de votre activité de loueur, ainsi que les modalités d'accès à ceux-ci.

Union Départementale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de Haute-Savoie

L'UDOTSI, le réseau au service du
développement touristique de la Haute-Savoie

Fédérer & Animer,

Former & Professionnaliser,

Conseiller & Développer.

Le **Guide pratique du loueur de Meublé de Tourisme** a été réalisé par l'Union Départementale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de Haute-Savoie, dans le cadre de la commission Hébergements Touristiques, avec l'assistance technique de CER France et le soutien du Conseil Général de Haute-Savoie.

Conception : UDOTSI de Haute-Savoie

Rédaction : CERFRANCE Haute-Savoie

Impression : Imprimerie Gutenberg

Distributeur exclusif : UDOTSI de Haute-Savoie



Maison Départementale du Tourisme et de l'Economie

20 avenue du Parmelan – 74000 ANNECY

Téléphone : 04 50 45 45 73 – Mail : meubles@udotsi-hautesavoie.fr

Site web : www.udotsi-hautesavoie.fr