

Guide pratique du loueur de Chambres d'hôtes

Tous les hébergeurs, professionnels ou non, proposant un bien en location saisonnière sont soumis à un certain nombre d'obligations légales, administratives et fiscales, formulées, entre autres, dans le CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales) (Articles L.2333-33 et suivants, article R2333-50...), par le code du tourisme (Art L.324-1-1 relatif à la déclaration en mairie...) et par les délibérations du Conseil communautaire, le cas échéant (délibération DL2021_127 du 23/06/2021).

LA LOCATION de chambre d'hôtes *Définition, réglementation, fiscalité*



DÉFINITION DE LA CHAMBRE D'HÔTES

Attention, la chambre d'hôtes est un type d'hébergement réglementé par le code du tourisme et se distingue de la simple « chambre chez l'habitant » (TVA, déclarations fiscales...).

Les chambres d'hôtes sont des **chambres meublées** situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (Article L 324-3 du code du tourisme). L'activité de chambres d'hôtes est la **fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner, et est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison**. Elle est limitée à un nombre maximal de **5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes** (au-delà de 15 personnes, il ne s'agit plus d'une chambre d'hôtes et la réglementation sur les ERP s'impose). L'accueil est assuré par l'habitant (Articles D. 324-13 et 14 du Code du tourisme). Chaque chambre d'hôte, d'une superficie de **12m² minimum**, donne **accès à une salle de bain et à un WC**. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. Service public.fr

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la **déclaration en mairie** de la commune du lieu de l'habitation concernée. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie (Article D. 324-15 du Code du Tourisme).

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principale, elle constitue une activité commerciale et les loueurs sont tenus de s'inscrire au **Registre du Commerce et des Sociétés** (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce. Ces formalités sont obligatoires, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Contrairement aux autres types d'hébergement, il n'existe pas de classement officiel pour les chambres d'hôtes mais des démarches de labellisation par des réseaux privés.



Sommaire

Lauragais Tourisme
Nailloux Outlet Village
Unité 82 & 141 - Le Gril
31560 NAILLOUX

+33 0(5) 62 57 09 68
@ accueil@lauragaistourisme.fr
www.lauragais-tourisme.fr



LauragaisTourisme

1. La déclaration en mairie (avant le démarrage de l'activité)

L'exploitant d'une chambre d'hôtes, Selon l'article L. 324-4 du code du tourisme, toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu d'habitation concerné. Un accusé de réception doit lui être remis

→ **formulaire Cerfa 13566*03** : il est possible de le remplir directement en ligne sur [le site service public](#), mais il faut quand même l'imprimer et en remettre une copie à la mairie de la commune.

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

A noter : Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque vous louez une simple chambre dans votre habitation principale (sans petit déjeuner, fourniture de draps, linge toilette...). Vous êtes soumis à la réglementation des meublés d'habitations (chambre chez l'habitant) au sens du Code du tourisme, vous bénéficiez que d'un abattement fiscal de 50% (contre 71% pour une chambre d'hôtes), si les loyers perçus ne dépassent pas 32 900€. Ces chambres chez l'habitant sont toutefois **soumises à la taxe de séjour** dès lors qu'elles sont louées dans le cadre d'une location saisonnière, **d'une durée maximale de 90 jours consécutif à la même personne**. Elles sont classifiées dans la catégorie « 10^{ème} nature » par [décret 2019-1062 du 16 octobre 2019 relatif à la taxe de séjour](#). Pour cette catégorie d'hébergement, la taxe de séjour est fixée à la proportionnelle sur notre territoire.

2. La déclaration au centre de formalité des entreprises (dans les 15 jours)

Si l'activité est exercée à titre habituelle :

Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale. Le loueur est tenu de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalité des Entreprises de la chambre de commerce.

Si l'activité est exercée en complément d'une autre activité, indépendante ou salariée :

- Si l'activité est exercée en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide d'un [formulaire P2](#)

Si l'activité est exercée en complément d'une activité salariée, une déclaration de début d'activité non salariée doit être souscrite auprès du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de situation de la location [formulaire P0](#)

3. Obligations / autorisations

1. Triple affichage des prix et délivrance d'une facture
2. Établissement d'un contrat de location
3. Si la chambre d'hôtes se situe dans un logement en copropriété, s'assurer qu'aucune mention ne limite ou n'interdise l'activité de location à la nuitée. Dans tous les cas, tenir informée la copropriété de son projet. - informer son **assureur** de la mise en location de certaines pièces de l'habitation et, le cas échéant, de la proposition d'une activité de table d'hôte (souscrire à la couverture "intoxication alimentaire").
4. Sécurité incendie : disposer d'un détecteur de fumée normalisé

Sommaire

LA FISCALITÉ

1. Cotisations sociales

Vous êtes loueur de chambres d'hôtes et remplissez les conditions prévues par le code du tourisme, plusieurs options s'offrent à vous suivant le montant de vos revenus issus de votre activité et de votre chiffre d'affaires :

- **vos revenus annuels en 2021 n'excèdent pas 5 348 €** (13 % du [Pass](#), plafond annuel de la sécurité sociale soit 41 136 €) :
les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Vous déclarez néanmoins vos recettes à l'administration fiscale lors de votre déclaration de revenus.

Cotisations sociales calculées sur le revenu	Chambres d'hôtes	
Revenu imposable <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">< 5 348 €</div>	Absence de cotisations sociales mais CGS/CRDS à 17,2 % sur les revenus en même temps que les impôts sur le revenu	En régime micro-fiscal, compte-tenu de l'abattement de 71%, le seuil de 5 348 € correspond à 18 442 € de chiffre d'affaires encaissés (ou recettes encaissées).
Revenu imposable <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">> 5 348 €</div>	Cotisations sociales obligatoires, maladie, maternité, famille, retraite, CSG et CRDS = 13% Ou cotisations sociales en fonction du revenu (environ 50% du revenu)	

A partir de 5 348 € (13 % du Pass) les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité.

- **Vos revenus annuels en 2021 sont compris entre 5 348 € et 176 200 € :**
Vous avez le choix parmi 2 statuts sociaux : auto-entrepreneur ou travailleur indépendant.
- **Vos revenus annuels en 2021 sont supérieurs à 176 200 € :**
1 seul statut possible, vous devez opter pour le statut de travailleur indépendant.

Tableau récapitulatif des déclarations sociales

	Régime Général	Auto-Entrepreneur	Travailleur indépendant
Pour qui ?		Personne physique travailleur indépendant	Personne physique travailleur indépendant
À partir de quel montant dois-je m'affilier ?		13 % du plafond de la Sécurité sociale de revenus (5 348 € pour 2021)	
Sur quel montant dois-je cotiser ?		Sur le montant des recettes supérieur au montant des recettes correspondant à 13 % du plafond de la Sécurité sociale* de revenus pour l'année d'affiliation Sur le montant des recettes dès le 1 ^{er} euro pour les années suivantes	Sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) supérieur à 13 % du plafond de la Sécurité sociale* pour l'année d'affiliation Sur le montant des revenus dès le 1 ^{er} euro pour les années suivantes
Droits sociaux	Tous sauf chômage et retraite complémentaire	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle	Tous sauf chômage, accident du travail et maladie professionnelle
Quel montant maximum de recettes puis-je réaliser pour garder le même statut social ?		176 200 € de recettes pour 2021	--
Quelles sont les déductions possibles ?		Exonération : Acre possible la 1 ^{re} année	Exonération : Acre possible la 1 ^{re} année
Montant indicatif des cotisations dues pour 40 000 € de recettes l'année suivant l'affiliation		5 120 € (recettes X 12,8 %) + contribution formation professionnelle + frais de chambre	Hypothèse : 20 000 de charges déductibles dont 8 000 € de cotisations sociales personnelles obligatoires 8 814 € (20 000 x 30,49 % + 28 000 x 9,70 %) + 103 € de contribution formation professionnelle
Pour s'informer		autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier		CCIT ou chambre d'agriculture	CCIT ou chambre d'agriculture

Comment déclarer son activité et régler ses cotisations sociales selon le statut social choisi :

- Régime micro-entrepreneur : sur le site autoentrepreneur.urssaf.fr ;
- Régime de travailleur indépendant. Vous vous affiliez auprès de la chambre de commerce et d'industrie (CCIT) ou de la chambre d'agriculture et déclarez vos bénéfices sur le site net-entreprises.fr

Bon à savoir

Il existe des spécificités pour les loueurs de chambre d'hôtes rattachés au régime de la mutualité sociale agricole (MSA) en fonction de la situation de la structure d'accueil touristique (sur une exploitation agricole ou dans les locaux de celle-ci).

2. Impôt sur le revenu

Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale
- Régime des locations meublées non professionnelles (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels
- Micro-entreprise (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € (le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires)
- Bénéfices agricoles, pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, le loueur de chambre d'hôtes est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises).

3. Cotisation économique territoriale (CET)

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET, qui se compose de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité.

Certains loueurs de chambres d'hôtes peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction de la CET.

4. Contribution à l'audiovisuel public

Si un téléviseur est installé dans les chambres, le loueur de chambres d'hôtes est redevable de la [contribution à l'audiovisuel public](#) (ex-redevance audiovisuelle).

5. Taxe de séjour

Cette taxe obligatoire, est à payer par le client au loueur de chambres d'hôtes, qui la reverse ensuite à la intercommunalité qui est fixée par délibération. Toutes les formalités d'enregistrement sont à effectuer sur la plateforme <https://terresdulauragais.taxesejour.f>.

Pour cela il faut demander préalablement une activation de en contactant le **05-61-57-61-65**

Par mail : terresdulauragais@taxesejour.fr

En 2022, la taxe de séjour pour les chambres d'hôtes est 0,50 € par nuit et par Adultes.

Sommaire

LA TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA (art. 256 du CGI) ; Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D 4° du CGI ».

Toutefois, sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :

1. La fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
2. Le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
3. La fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
4. La réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA,

- 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (alimentation et boissons non alcoolisées)
- 20 % pour les boissons alcoolisées.

L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, Internet, garage), sous réserve de l'application de la franchise en base.

Pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le chiffre d'affaires annuel hors taxes ne doit pas dépasser :

- 85 800 € l'année civile précédente,
- 85 800 € l'avant-dernière année civile et 94 300 € l'année civile précédente,
- 94 300 € l'année civile en cours. Si vous dépassez ce seuil, vous devrez payer la TVA le 1^{er} jour du mois de dépassement.

Exemple :

Un loueur qui a réalisé un chiffre d'affaires de 82 000 € en 2020 peut bénéficier de la franchise en base de TVA en 2021, car son chiffre d'affaires est inférieur à 85 800 €.

Si ce même loueur réalise en 2021 un chiffre d'affaires de 88 500 €, il pourra bénéficier de la franchise en base de TVA en 2022. Il pourra en bénéficier, car son chiffre d'affaires de 2020 était inférieur au seuil de 85 800 € et son chiffre d'affaires de 2021 était inférieur à 94 300 €.

Sommaire

LA TABLE D'HÔTES

La table d'hôtes est un **complément de l'activité d'hébergement**. Elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes dans la limite des 15 personnes. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique

Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, quatre conditions cumulatives doivent être respectées :

1. *Constituer un complément de l'activité d'hébergement ;*
2. *Proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;*
3. *Servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;*
4. *Offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.*

1. Le service des boissons

Les loueurs de chambres d'hôtes sans tables d'hôtes, n'ont plus à être titulaires d'une licence de boissons servies dans le cadre des petits déjeuners, dès lors qu'il s'agit de boissons non alcoolisées.

Boissons non alcoolisées => pas de démarches

En revanche, les exploitants de tables d'hôtes qui servent des boissons alcoolisées, doivent être titulaires d'une petite ou d'une grande [licence restaurant valable 10 ans](#).

De plus, les exploitants de tables d'hôtes doivent obtenir un **permis d'exploitation** (valable 10 ans) pour le service de boissons. Pour cela, ils doivent suivre une **formation obligatoire** auprès d'un organisme agréé (L'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique).

Enfin, une fois le permis d'exploitation obtenu, une **déclaration d'ouverture de débit de boissons** doit être faite en mairie du siège de l'établissement concerné au moins 15 jours avant l'ouverture → [Cerfa 11542*0](#)

Tableau des catégories des licences

TYPES DE BOISSONS	DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE	LICENCES RESTAURANTS
Groupe 1 : sans alcool	Licence I	
Groupe 2 : vin, bière, poiré, hydromel, cidre, crème de cassis, Jus de fruits comportant jusqu'à 3° d'alcool	Licence II (boissons fermentées)	Petite licence restaurant
Groupe 3 : vin de liqueurs, apéritif à base de vin, Liqueur de fruits comportant moins de 18° d'alcool	Licence III (licence restreinte)	Petite licence restaurant
Groupe 4 et 5 : rhum et alcool distillé	Licence IV (grande licence)	Licence restaurant

Lauragais Tourisme

Nailloux Outlet Village
Unité 82 & 141 - Le Gril
31560 NAILLOUX

+33 0(5) 62 57 09 68

accueil@lauragaistourisme.fr

www.lauragais-tourisme.fr



Lauragais Tourisme

2. Hygiène alimentaire

Conformément à la note de service de la Direction générale de l'alimentation du 23 mai 2011 (modifiée par la note de service du 8 mars 2012), cette activité doit être **déclarée auprès des services d'hygiène alimentaire** via le formulaire [Cerfa n°13984](#).

Les tables d'hôtes ne sont pas soumises à une formation à l'hygiène alimentaire. Cependant, même en l'absence de formation, les exploitants doivent s'assurer de respecter les règles relatives à l'hygiène des denrées alimentaires détaillées au chapitre III de l'annexe II du règlement de l'Union européenne (CE) n°852/ 2004 du 29 avril 2004.

Cas particuliers des paniers repas

Si les paniers fournis sont fabriqués par l'exploitant, la réglementation est identique aux tables d'hôtes. Si les produits ne sont pas fabriqués, il n'y a pas de déclaration

3. Prévention de troubles à l'ordre public

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 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 enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

[Modèle de fiche de police](#)

Sources :

<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/chambres-d-hotes>

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-chambre-dhotes.html>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>

<https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/chambres-hotes-table-hotes>

Sommaire

Lauragais Tourisme

Nailloux Outlet Village
Unité 82 & 141 - Le Gril
31560 NAILLOUX

+33 0(5) 62 57 09 68

accueil@lauragaitourisme.fr

www.lauragais-tourisme.fr

Lauragais Tourisme

