



LE PETIT DICO DU PROPRIO

du massif Arvan-Villards



ARVAN-VILLARDS
SIVAV-MAURIENNE 

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL OU
NON PROFESSIONNEL, TAXE DE SÉJOUR,
CLASSEMENT, ABATTEMENT FISCAL,
COTISATIONS ...

BIENVENUE DANS LE MONDE DE LA
LOCATION DE MEUBLÉ TOURISTIQUE.

Chers Propriétaires,

L'hébergement est un des points essentiels de vos vacances, vous êtes donc des acteurs à part entière de l'activité économique de votre station. Vous avez très certainement noté à quel point votre activité de loueur de meublé s'est professionnalisée ces dernières années.

Vous avez face à vous une concurrence grandissante, des obligations, des contraintes, des interrogations...

Le **Petit Dico du Proprio** est là pour vous accompagner dans votre projet et répondre à vos questions.

Nous vous souhaitons une belle réussite locative !

Bernard COVAREL
Président du SIVAV

Depuis plusieurs années, le SIVAV peut compter sur les connaissances et l'accompagnement de **CERFRANCE DES SAVOIE** :

Cabinet d'expertise comptable spécialisé dans la comptabilité et la fiscalité des meublés de tourisme.



Contact Cerfrance des Savoie :
04 79 28 33 33 - Joël OLLINET

LE « PETIT DICO DU PROPRIO »
OU COMMENT MENER À BIEN VOTRE ACTIVITÉ
EN TANT QUE LOUEUR DE MEUBLÉ !



• SOMMAIRE •

| | |
|--|-----------|
| I. BIEN DÉMARRER MON ACTIVITÉ DE LOCATION TOURISTIQUE | 4 |
| | 4 |
| Définitions | 4 |
| Déclarer mon activité | 4 |
| Assurer mon activité | 5 |
| Tableau récapitulatif des obligations juridiques | 7 |
| Certifier mon meublé | 8 |
| <i>Le classement ministériel • Les labels</i> | |
| Infos réglementaires | 11 |
| <i>Loi sur la sécurité des piscines • Les détecteurs de fumée • Les gardes corps • Les lits superposés</i> | |
| II. COMPRENDRE ET MAÎTRISER LA FISCALITÉ DE MON ACTIVITÉ | 12 |
| | 12 |
| Qualification fiscale : Loueur en Meublé Professionnel ou Loueur en Meublé Non Professionnel | 12 |
| Le micro BIC | 12 |
| Le bénéficiaire réel simplifié | 13 |
| Imposition des revenus | 14 |
| <i>• L'impôt sur le revenu • La taxe sur la Valeur Ajoutée : TVA</i> | |
| <i>• La Cotisation Foncière des Entreprises : CFE • La taxe d'habitation • La taxe de séjour</i> | |
| <i>• La redevance audiovisuelle • La SACEM • La SPRE • L'Impôt sur la Fortune Immobilière : IFI</i> | |
| Tableau récapitulatif des obligations fiscales | 21 |
| III. TRAITEMENT SOCIAL LIÉ À MON ACTIVITÉ | 22 |
| | 22 |
| Prélèvements et cotisations sociales, définitions | 22 |
| Prélèvements ou cotisations | 22 |
| Régime micro BIC et SSI | 22 |
| Les cotisations URSSAF | 23 |
| Tableau récapitulatif des obligations sociales | 24 |
| IV. LES PETITS MOTS DU PROPRIO | 25 |
| | 25 |
| Glossaire | 25 |
| Conseils à mettre en pratique pour votre classement | 27 |

Sources : www.impots.gouv.fr - www.sacem.fr - CERFRANCE - SIVAV

• DÉFINITIONS •

> Définition d'un meublé de tourisme selon le Code du tourisme (article D324-1):

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'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 n'y élit pas domicile.

La non-élection de domicile est assurée par l'engagement du propriétaire à ne pas louer à une même personne pour une durée supérieure à 12 semaines.

> Définition de la location de meublé d'un point de vue juridique :

La location de meublé peut être soit :

- **une activité civile**, c'est-à-dire qu'elle ne concerne que de l'hébergement sans autre prestation ou des prestations limitées, comme la location de draps ou le ménage de fin de séjour ;
- **une activité commerciale**, c'est-à-dire avec des prestations para-hôtelières type : accueil / préparation des petits déjeuners / location de linge / ménage en cours de séjours.

> Définition de la location de meublé d'un point de vue fiscal :

Les locations de meublés relèvent fiscalement de la catégorie intitulée **Bénéfices Industriels et Commerciaux** (BIC) et ce, quelle que soit la qualification de l'activité (civile ou commerciale).

• DÉCLARER MON ACTIVITÉ •

> La déclaration d'existence auprès du guichet unique :

La plupart du temps, l'activité de location est **civile** c'est-à-dire qu'elle se limite à l'hébergement sans prestation para-hôtelière ou alors simplement à la location de draps, le ménage de fin de séjour. Cette activité peut également être **commerciale** si elle comporte des services de parahôtellerie comme : les petits déjeuners, le ménage en cours de séjours, la location de draps etc.

Civile ou commerciale, votre activité doit obligatoirement être déclarée.



1 numéro
de SIRET par
meublé

Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou de loueur en meublé professionnel (LMP), vous devez, dans les **quinze premiers jours** qui suivent le début de votre activité, souscrire une déclaration de **création d'entreprise** ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le site inpi :

<https://procedures.inpi.fr/?/>



L'activité peut être exercée en Entreprise Individuelle (EI), en société commerciale (SARL, SAS, SNC), en société civile (SCI) sous certaines conditions.

Cette démarche vous permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

En cas de modification ou de cessation d'activité, c'est également l'INPI qui sera l'organisme compétent pour effectuer ces enregistrements.

> La déclaration en mairie :

La loi prévoit que « toute personne qui met en location un ou plusieurs meublés de tourisme doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location ». Le non-respect de cette obligation expose le propriétaire à l'application d'une amende de 3ème catégorie.

Cette déclaration se fait à l'aide du **formulaire Cerfa n°14004*04**

« Déclaration en mairie des meublés de tourisme » téléchargeable sur Internet.

• ASSURER MON ACTIVITÉ •

> La responsabilité du propriétaire :

Le propriétaire de meublé a :

- **une obligation de moyens** : il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour réussi ;
- **une obligation de résultat** : il s'engage à fournir à ses locataires un hébergement avec les prestations définies.

Ainsi :

- dès lors que le propriétaire commet, **dans le cadre de son activité**, une faute qui porte préjudice à ses locataires, il est tenu de les indemniser ;
 - la faute commise peut être **intentionnelle ou non**, elle peut consister en une **action, omission ou une négligence** et peut avoir été commise par le propriétaire lui-même, mais aussi par une tierce 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, corporel ou moral.

> Les garanties d'assurances que peut souscrire le propriétaire :

Le propriétaire peut souscrire des contrats d'assurance adaptés à l'activité, pour lui et ses hôtes.

- **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. Le propriétaire n'a donc pas besoin dans ce cas de vérifier que le locataire dispose d'une assurance ;
- **garantie « abandon de recours »** : plus restreinte que celle « pour le compte de qui appartiendra » cette garantie couvre les dommages causés par le locataire au seul meublé et exclut les dommages causés aux personnes et immeubles voisins. Ainsi le locataire reste engagé au titre de sa responsabilité civile et le propriétaire peut lui imposer de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par « l'abandon de recours » ;
- **garantie « recours des locataires contre le propriétaire »** : par cette garantie, le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommages causés aux locataires par un manque d'entretien du bâtiment. Le propriétaire peut exiger que le locataire soit assuré contre certains risques comme : le dégât des eaux, l'incendie.

> Les garanties d'assurances que doit souscrire un locataire :

Mis à part le cas où le propriétaire a souscrit un contrat « **pour le compte de qui appartiendra** », le locataire est responsable des dégâts qu'il peut commettre pendant son séjour. Le propriétaire peut alors au travers du contrat de location, exiger du locataire qu'il souscrive une assurance.

La souscription de telles garanties est réalisée :

- soit en concluant un **contrat d'assurance spécifique** auprès de son assureur ;
- soit en souscrivant une **garantie villégiature**, en annexe du contrat d'assurance conclu pour la résidence principale.

> Le Contrat de location :

Il est obligatoire et permet aux deux parties de s'entendre sur les modalités de la location. Il regroupe l'ensemble des clauses indispensables à la protection des intérêts de chacun, propriétaire et locataire.

Le contrat est édité en deux exemplaires, signé par les deux parties. Il est généralement conclu plusieurs semaines avant la période de location.

Le contrat doit être le plus précis possible. Les clauses suivantes doivent impérativement y figurer :

- **le bien offert à la location** : type de logement, adresse précise, superficie du bien, nombre de pièces, nombre de couchages pour lequel il est loué, état général, équipement, etc ;
- **le loyer** : montant du loyer, tarif des prestations (location du linge et ménage), les charges afférentes à la location et les modalités de paiement ; **la durée du contrat de location** : veiller à la mention avec précision : dates du séjour, horaires d'arrivée et de départ ;
- **les modalités de réservation** par versement *d'arrhes** ou *d'acomptes**, les conditions d'annulation ;
- **le dépôt de garantie** : une fois l'état des lieux d'entrée réalisé, daté et signé par les deux parties, le propriétaire peut demander un dépôt de garantie. Ce qui permet au propriétaire de se prémunir contre d'éventuelles dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie, réalisé en bonne et due forme. Le montant de ce dépôt de garantie est fixé librement par le propriétaire selon l'équipement du bien offert à la location. Il doit être défini avec précision et n'excède généralement pas 30 % du prix de la location. Le montant du dépôt de garantie sera retourné au locataire au plus tard 10 jours après restitution des clés si le logement est laissé en l'état ;
- **l'assurance des lieux**, selon le contrat souscrit par le propriétaire ;
- une clause interdisant ou non **la présence d'animaux**.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS JURIDIQUES

| | |
|---|--|
| DÉCLARATION D'ACTIVITÉ AUPRÈS DU CENTRE DE FORMALITÉS DES ENTREPRISES | Souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet unique. |
| DÉCLARATION EN MAIRIE | Souscription du formulaire Cerfa |
| REMISE D'UN ÉTAT DESCRIPTIF | État descriptif du meublé de tourisme proposé à la location. |
| REMISE D'UN CONTRAT | Contrat en bonne et due forme. |
| ASSURANCES | Souscription d'une assurance des biens et d'une responsabilité civile. |



* Retrouvez toutes les définitions page 25

• CERTIFIER MON MEUBLÉ •

> Classement ministériel

Le classement ministériel est une démarche volontaire, fortement conseillée, qui vise à qualifier le meublé afin que le propriétaire puisse en assurer une meilleure promotion.

Le classement est valable 5 ans et comporte **5 catégories**, de 1 étoile à 5 étoiles et les meublés, visités par un organisme accrédité sont classés selon 133 critères répartis en 3 axes :

- **équipements et aménagements ;**
- **services aux clients ;**
- **accessibilité et développement durable.**



Le classement fonctionne selon un système de points avec des critères « obligatoires » et « à la carte ». Le meublé, pour atteindre la catégorie de classement demandée doit atteindre le nombre de points obligatoires et à la carte définis par la catégorie visée, soit.

Les avantages du classement ministériel :

- **Avantages fiscaux :** Si votre meublé est classé et si vous êtes en régime fiscal "micro BIC", vous pouvez bénéficier d'un **abattement fiscal de 71 %** au lieu de 50 %.
- **Taxe de séjour simplifiée :** Avec le classement, vous bénéficiez d'un calcul de la **taxe de séjour fixe**. Celle-ci deviendra plus facile à calculer.
- **Gage de qualité :** Le classement de votre meublé représente un **gage de confiance** sur la qualité des prestations proposées à vos locataires. Le client pourra s'appuyer sur un **référentiel national** pour la qualité de l'hébergement.
- possibilité d'adhérer à l'**Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV)**, pour pouvoir accepter les règlements par chèques vacances ;



> La procédure de classement :

- ❶ Le propriétaire ou son mandataire fait une **demande de classement** à l'organisme habilité de son choix. Pour cela il procède à l'autodiagnostic de son meublé et désigne la catégorie à laquelle correspond son bien.
- ❷ Le propriétaire commande ensuite une visite d'inspection auprès de l'organisme de son choix en remplissant un **bon de commande**.
- ❸ L'agent habilité réalise la **visite d'inspection**. La visite est payante et à la charge du propriétaire. (25€/couchage pour le SIVAV)
- ❹ Suite à la visite, l'organisme de contrôle envoie au propriétaire le **certificat de visite** (composé de la grille de contrôle, du rapport de contrôle et de la décision de classement) Cela peut prendre jusqu'à 1 mois s'il y a des mises en conformité à prévoir.
- ❺ Le propriétaire dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le classement proposé. (Le classement est valable pour une durée de **5 ans**.)

> Votre organisme habilité pour l'Arvan Villards :

Le Syndicat Intercommunal des Vallées de l'Arvan et des Villards, SIVAV est habilité pour le classement des meublés sur tout le territoire Arvan Villards.

(Fontcouverte la Toussuire, Villarembert le Corbier, Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Jean-d'Arves, Saint-Pancrace les Bottières, Albiez-Montrond, Albiez-le-Jeune, Saint-Colomban-des-Villards, Saint Alban des villards, Jarrier)

SIVAV • Service Hébergement
 82 avenue des Clapeys - 73300 Saint Jean de Maurienne
 hebergement@sivav.fr - 04 79 64 09 38 - 06 46 70 56 36
www.sivav.fr/nos-missions/hebergement-touristique/



> Les labels

Un meublé classé peut également être labélisé. Cette double démarche permettra au propriétaire d'avoir une visibilité renforcée sur le web.

Le propriétaire qui souhaite adhérer à un label s'engage à respecter un cahier des charges comportant des critères qualitatifs supplémentaires à ceux du classement ministériel.

Le label Gîtes de France



Le Label Gîtes de France, propose environ 60 000 hébergements labélisés de 1 à 4 épis, selon une grille de critères articulés autour des valeurs type : authenticité, convivialité, nature, tourisme et développement durable.

Pour plus d'informations, consulter : www.gites-de-france.com

Le label Clévacances



Le label Clévacances comptabilise environ 20 000 biens, labélisés selon une grille comptant 5 niveaux, de 1 à 5 clés.

1er label de qualité généraliste en France, la gamme Clévacances s'étend du studio à la maison individuelle, de la campagne à la ville et de la plage à la montagne. *(Le SIVAV effectue les visites pour la labélisation Clévacances)*

Informations sur : www.clevacances.com

> Les avantages d'un label :

- visibilité commerciale renforcée et commercialisation en ligne ;
- adhésion à un réseau : échanges avec les propriétaires adhérents, partages d'informations et d'expériences ;
- avantages et partenariats négociés par les labels, assistance juridique, informations fiscales...

Chaque propriétaire se doit de se tenir informé des normes citées page suivante et de leurs évolutions. De même que chaque propriétaire doit s'assurer des installations électriques, du fonctionnement du chauffage, du bon état de la plomberie, etc.

• INFOS RÉGLEMENTAIRES •

LOI SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2004. Les piscines privées nouvellement construites doivent avoir au moins l'un des 4 dispositifs suivants :

- l'abri : structure qui recouvre la piscine et qui permet d'éviter le passage d'enfants de moins de 5 ans ;
- l'alarme : elle doit répondre aux normes NFP 90 307 de décembre 2003 ;
- la couverture de sécurité : conçue pour recouvrir la totalité du bassin et permet d'empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans ;
- la barrière de sécurité : elle est disposée tout autour de la piscine et évite l'accès à l'eau aux enfants de moins de 5 ans.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

L'obligation d'installer au moins un détecteur de fumée (EN14604) incombe au propriétaire. Ce dernier devra veiller au bon fonctionnement de chaque détecteur installé.

LES GARDE-CORPS

Les garde-corps et rampe d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité.

Pour chaque étage autre qu'un rez-de-chaussée, les garde-corps doivent avoir une hauteur d'au moins 1 mètre, hauteur pouvant être abaissée jusqu'à 80 cm au cas où l'allège a plus de 50 cm d'épaisseur.

LES LITS SUPERPOSÉS

Tout lit en hauteur doit être équipé de 4 barrières de sécurité empêchant un occupant de tomber.

Il ne doit pas être possible de retirer les barrières sans l'aide d'outils.

La distance entre le bord supérieur de la barrière et le plan supérieur du matelas doit être d'au moins 26 cm.

La face supérieure du matelas doit se trouver à au moins 16 cm au-dessous du bord de la barrière de sécurité.

Une mention stipulant que : « le couchage en hauteur ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans » doit être apposée visiblement sur le lit. Le lit doit être muni d'une échelle reliée de manière sûre.

(Décret n°95-949 du 25 août 1995 modifié)

• QUALIFICATION FISCALE : LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP) OU LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) •

Pour exercer à titre **professionnel (LMP)**, un propriétaire doit remplir **2 conditions cumulatives** :

- réaliser plus de 23 000 € de *recettes** ; (*cumul des meublés touristiques et annuels*).
- les *recettes** sont supérieures aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu.

ou

- Proposer trois des quatre prestations para-hôtelières suivantes soit directement, soit par sous-traitance : fournir le linge de maison, accueil et présence, nettoyage des locaux pendant le séjour, fournir le petit déjeuner.

Fiscalement, que l'on soit **LMP ou LMNP**, l'activité de location de meublé relève des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. C'est au sein de cette catégorie fiscale que l'on retrouve les 2 régimes : **micro BIC ou bénéfice réel simplifié**.

• LE MICRO BIC •

Régime qui consiste en l'application d'un **abattement sur les recettes annuelles**, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location.

Le régime du micro BIC est souvent celui qui est choisi par les propriétaires, car il est relativement simple et qu'il ne nécessite pas de produire de liasse fiscale.

Les revenus locatifs pour la déclaration sont à déclarer sur le **formulaire 2042 C Pro** :

- une case pour les meublés non classés qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 50%** ;
- une case pour les meublés classés qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 71%** ;
- une case pour les meublés soumis aux **cotisations sociales**.

Ce régime de micro BIC est possible pour les loueurs de meublés professionnels ou non-professionnels dont les recettes pour 2023 sont :

- *inférieures à 77 700 € dans le cas d'un meublé non classé ;*
- *inférieures à 188 000 € pour les meublés classés.*

Ces revenus de la location meublée s'ajoutent aux autres revenus du foyer fiscal pour déterminer le montant final de l'impôt.



* Retrouvez toutes les définitions page 25

À noter que le propriétaire en micro BIC se doit de remplir malgré tout quelques obligations :

- tenue d'un registre des achats ;
- tenue d'un livre-journal détaillant les recettes : montants perçus, mode de perception, la date de résidences des locataires ;
- conservation des pièces justificatives : factures payées, factures émises... *NB : une facture ou une note doit être établie dès lors que la prestation excède 25 € TTC ;*
- formations liées au personnel : paie, déclaration en cas d'embauche de personnel ;
- option pour un compte bancaire dédié à l'activité. À noter que cela devient obligatoire dès 10 000 €/an de chiffre d'affaires sur 2 années consécutives, quelque soit l'option fiscale.

Important : un propriétaire peut choisir de renoncer au régime du micro BIC, au profit du régime du bénéfice réel. Pour cela, il doit adresser un courrier d'option au centre des impôts des entreprises (SIE) avant la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année d'application du changement.

• LE BÉNÉFICE RÉEL SIMPLIFIÉ •

Régime qui consiste à **déduire des recettes annuelles**, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers et charges), l'ensemble des frais et des charges supportées.

Ainsi, un propriétaire au bénéfice réel simplifié peut déduire :

- les charges de propriété et de gestion : amortissement des matériels, des murs, travaux, etc ;
- les charges liées à la location : blanchisserie, achat de fournitures, entretien, factures d'eau, d'électricité, de chauffage, frais de classement, fleurissement, frais d'annonces, impôts et taxes, honoraires comptables, assurances, etc.

Amortissement équipement mobilier : entre 5 et 7 ans.

Amortissement équipement électroménager : entre 3 et 5 ans

Amortissement travaux : entre 10 et 15 ans

Amortissement murs : entre 25 et 50 ans

Le régime du bénéfice réel simplifié s'impose aux propriétaires dont le chiffre d'affaire excède 77 700 € pour un meublé non classé et 188 700 € pour un meublé classé.

Toutefois, si ces recettes sont inférieures à ces seuils, le propriétaire peut opter pour le bénéfice réel simplifié avant la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année d'application du changement. L'option pour le régime au réel est conclue pour une durée de 1 an, reconduite tacitement sauf dénonciation. Au terme de cette option, le propriétaire peut choisir de revenir au régime du micro BIC si les recettes de son activité ne dépassent pas le plafond de : **77 700 € pour un meublé non classé et 188 700 € pour un meublé classé**. Retour possible au micro-BIC avant la date limite de dépôt de la déclaration de la liasse fiscale par un courrier à envoyer au centre des impôts des entreprises (SIE).

Il faudra pour ce régime tenir une comptabilité et déposer une *liasse fiscale** auprès du centre des impôts.

Le régime du bénéfice réel simplifié permet cependant une meilleure prise en compte des charges et présente comme intérêt la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôts au titre des frais de comptabilité.

Ainsi les propriétaires ayant opté pour le régime au bénéfice réel simplifié ont la possibilité de déduire du montant de leur impôt sur le revenu, les 2/3 des frais de comptabilité engagés dans la limite de 915€ par an sous condition de passer par un organisme agréé.

NB : le choix du régime doit être déterminé en fonction des revenus du foyer fiscal et non seulement sur les revenus de l'activité de location de meublé. Il faut également être vigilant sur le retraitement de l'usage personnel du bien. Avant d'opter pour l'un ou pour l'autre, vérifiez la pertinence de l'option et n'hésitez pas à faire appel à un fiscaliste qui pourra vous exposer les avantages et inconvénients de chaque régime et vous faire une étude personnalisée.

• IMPOSITION DES REVENUS •

Micro BIC ou bénéfice réel simplifié, les revenus liés à l'activité de location non professionnelle des meublés sont imposés au titre des Impôts sur les revenus et des prélèvements sociaux.

> L'impôt sur le revenu :

Une fois que le régime fiscal est établi (micro BIC ou bénéfice réel simplifié) l'assiette de l'impôt sur le revenu est déterminé comme suit :

Revenus issus de la location + autres revenus du foyer

> La Taxe sur la Valeur Ajoutée : TVA

Généralement exonéré de TVA, un propriétaire peut être assujéti si son activité inclut la fourniture de prestations autre que le seul hébergement : petit déjeuner, location linge de maison, accueil et service de ménage pendant la durée du séjour (à différencier de la prestation de ménage en fin de séjour).

Lorsque 3 de ces 4 prestations sont fournies par le propriétaire du meublé, l'activité est alors considérée comme para-hôtelière et devient de ce fait assujettie à la TVA. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de la franchise en base de TVA si son chiffre d'affaires reste inférieur à 36 800 € (prestations de service) ou 91 900 € en 2023 (hébergement).

TVA, les taux applicables :
Hébergement et repas : 10%
Linge de maison, ménage pendant le séjour : 10%
Autre prestation : 20%

> La Cotisation Foncière des Entreprises : CFE

La Contribution Economique Territoriale (CET) est composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE). *La CVAE sera supprimée en 2024.*

La location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de la CFE.

Les propriétaires de locations meublées sont donc imposables à la CFE sauf :

- 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.

Ces 2 cas d'exonérations s'appliquent de droit sauf délibération contraire des collectivités locales.

Deux paramètres sont pris en compte pour déterminer le montant de la CFE : la valeur locative du bien et les taux d'imposition votés par les collectivités locales. Les personnes redevables de la CFE peuvent bénéficier du plafonnement en fonction de la valeur ajoutée produite par leur activité.

> La Taxe d'habitation :

Les logements offerts à la location saisonnière, pendant toute l'année sans que le propriétaire ne se réserve aucune possibilité de séjour, sont en principe soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et non à la taxe d'habitation.

En revanche, si le propriétaire conserve la disposition de ce logement à titre de résidence secondaire en dehors des périodes de location, il devra alors s'acquitter de la taxe d'habitation.

> La taxe de séjour :

La taxe de séjour est une taxe instituée à l'initiative des communes et groupements de communes. Elle existe en France depuis 1940 et s'applique à l'ensemble des **hébergements marchands** des territoires qui l'ont mise en place.

Le produit de cette taxe est utilisé pour **développer la fréquentation touristique** par le biais de différentes actions.

Il permet également **d'absorber des charges liées à la forte hausse de la fréquentation touristique** des zones.

À quoi sert la taxe de séjour ? Les recettes de la taxe de séjour sont, conformément à la loi, exclusivement affectées à des postes de dépenses liés au développement de la fréquentation touristique :

- promotion de la destination : salon de promotion, brochures, actions média... ;
- développement de la fréquentation touristique : navette intra-station gratuite... ;
- accueil des touristes : fleurissement, participation à l'augmentation des coûts de ramassage des ordures ménagères...

La taxe de séjour, peut être soit :

- **« au réel »**, c'est-à-dire qu'elle est payée directement par les touristes qui logent en hébergement marchand ;

La taxe de séjour au réel est due par les résidents occasionnels.

- **« au forfait »**, c'est-à-dire qu'elle est reversée par les hébergeurs marchands. Elle est alors intégrée au prix de location du bien.

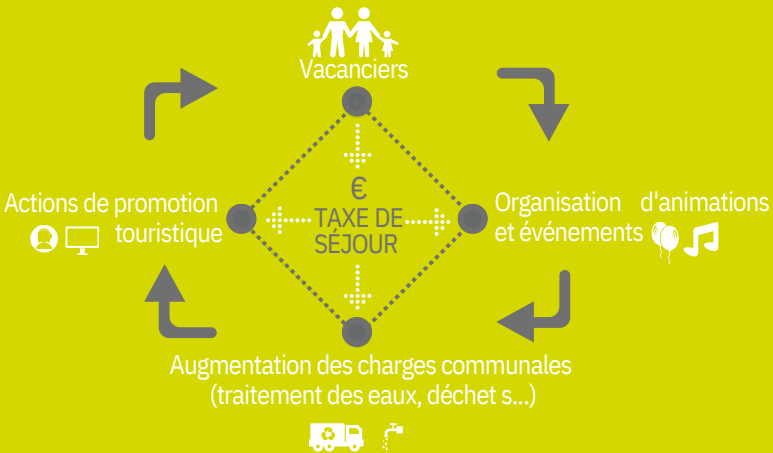
La taxe de séjour au forfait est due à la collectivité locale par les hébergeurs qui la répercutent sur leurs clients.

Les modalités de la taxe de séjour sont fixées par une délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant.



MODALITÉS D'APPLICATION DE LA TAXE DE SÉJOUR

| | TAXE DE SÉJOUR AU RÉEL | TAXE DE SÉJOUR AU FORFAIT |
|------------------------|--|--|
| REDEVABLE | Toute personne non domiciliée dans la commune ou l'intercommunalité, et séjournant dans un hébergement marchand. | <ul style="list-style-type: none"> • Logeurs, hôteliers ou propriétaires qui hébergent à titre onéreux des personnes de passage. • Particuliers louant tout ou partie de leur habitation personnelle (chambre d'hôtes par exemple). |
| MODE DE CALCUL | <p>Selon le nombre de nuitées passées dans le logement.</p> <p><i>Nombre de nuitées x nombre d'occupants x tarif taxe de séjour</i></p> | <p>Indépendante du nombre réel de personnes hébergées.</p> <p>Taxe assise sur la capacité d'accueil (nombre de personnes que l'établissement peut accueillir), à laquelle est appliquée un abattement compris entre 10 % et 50 %. Cet abattement est défini par délibération du Conseil municipal, en fonction de la durée d'ouverture de l'établissement.</p> |
| ÉXONÉRATION | <ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées de moins de 18 ans et / ou titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune. • Bénéficiaires d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire. • Personnes occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le Conseil municipal. • Propriétaires de résidences secondaires redevables de la taxe d'habitation. | Pas d'exonération. |
| MENTION SUR LA FACTURE | Elle est obligatoire et doit être distincte du prix de la chambre : taxe non incluse dans le prix de la chambre. | Elle n'est pas obligatoire. L'hébergeur peut faire figurer sur la facture la mention "taxe de séjour forfaitaire comprise". |
| TVA | Non incluse dans la base d'imposition de la TVA, car le logeur est collecteur de la taxe et doit l'intégrer dans sa facture au client. | Incluse dans la base d'imposition à la TVA du logeur, car la taxe est intégrée au prix de vente. |



LE CERCLE " VERTUEUX " DE LA TAXE DE SÉJOUR



> La SACEM :

La Société des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de Musique (SACEM) est une société privée à but non lucratif qui compte parmi ses missions la collecte et la répartition des droits d'auteur.

Ainsi, la diffusion de musique qui n'est pas **libre de droit** est soumise à une redevance auprès de la SACEM.

Les chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme sont concernés par cette redevance dès lors qu'ils procèdent à des diffusions musicales dans :

- les chambres (toute partie privative d'hébergement mise à disposition de la clientèle dans le but d'y séjourner) ;
- les parties communes de l'établissement : couloirs, ascenseurs, salons de télévision, de lecture ou autres, et quel que soit le moyen de diffusion : télévisions, chaînes hifi... ;
- les espaces où un service de petit déjeuner est assuré pour la seule clientèle de l'hébergement.

Un barème existe selon le nombre de chambres ou meublés dans l'établissement.



> La SPRÉ :

La Société pour la Perception de la Rémunération Équitable (SPRÉ) collecte dans le cadre d'un mandat légal la Rémunération Équitable, qui est ensuite réparti par ses sociétés membres. Elle inclut les droits d'auteurs pour la diffusion de musique mais aussi les droits dits « voisins » (enregistrements MP3, streaming, radio, TV, smartphones, ordinateurs, CD, vinyles...).

> L'Impôt sur la Fortune Immobilière : IFI

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un impôt sur le patrimoine immobilier payé par les personnes détenant un patrimoine net taxable supérieur à un certain seuil d'entrée au 1^{er} janvier de l'année considérée.

Actuellement, ce seuil d'entrée est de 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier net taxable.

Les immeubles destinés à la location meublée n'entrent pas dans le champ de l'IFI si l'activité est professionnelle. Sont concernés les propriétaires en qualité de loueurs professionnels, qui réalisent des recettes annuelles supérieures à 23 000 € et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus du foyer fiscal. À défaut de remplir ces conditions, les locaux concernés entrent dans l'assiette de l'IFI.





TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS FISCALES DU LMNP

| | |
|---|--|
| <p>IMPOSITION AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Régime micro BIC : mention des recettes sur la déclaration 2042 C Pro. • Régime réel BIC : dépôt d'une liasse fiscale et mention du résultat sur la déclaration 2042 C Pro. |
| <p>APPLICATION ÉVENTUELLE DE LA TVA</p> | <p>Dépôt des déclarations d'acomptes et de régularisation annuelle.</p> |
| <p>COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE) ET TAXE D'HABITATION</p> | <p>Païement de l'une ou l'autre (voire des deux) en fonction des caractéristiques de la location et des délibérations des collectivités locales. Renseignements auprès de la mairie où se situe le meublé</p> |
| <p>TAXE FONCIÈRE</p> | <p>Païement annuel.</p> |
| <p>SACEM</p> | <p>Déclaration auprès de la SACEM dans le cadre d'une diffusion de titres musicaux non-libre de droit.</p> |
| <p>TAXE DE SÉJOUR</p> | <p>Due si votée par la commune et calculée selon le nombre de personnes accueillies.</p> |

• PRÉLÈVEMENTS ET COTISATIONS SOCIALES, DÉFINITIONS •

> Prélèvement sociaux :

Les prélèvements sociaux constituent des taxes perçues sur les revenus du patrimoine et de placements encaissés par des personnes physiques domiciliées en France.

> Cotisations sociales :

Les cotisations sociales sont des prélèvements assis sur les salaires, les revenus BIC (*Bénéfices Industriel et Commerciaux*), BA (*Bénéfices Agricole*), BNC (*Bénéfices non Commerciaux*), aussi appelées charges sociales. Les cotisations font partie des taxes sur les traitements et salaires. Elles sont associées au financement des prestations sociales.

• PRÉLÈVEMENTS OU COTISATION •

Les Loueurs de meublés qui réalisent des recettes supérieures à 23 000 € appréciées au niveau du foyer fiscal, quel que soit son régime (micro BIC ou bénéfice réel) seront soumis à cotisations sociales en place et lieu des prélèvements sociaux.

Les propriétaires concernés devront verser des cotisations sociales à la **SSI (Sécurité Sociale des Indépendants, ex RSI)**, ou au **Régime Général de la Sécurité Sociale** (URSSAF), selon condition.

> Comment sont calculées les cotisations sociales ?

L'assiette des cotisations dépend de deux paramètres :

- le régime fiscal ;
- l'obtention ou non du classement ministériel.



• LES COTISATIONS URSSAF •
Régime micro-BIC et bénéfice réel

> Un abattement est appliqué sur le montant des recettes lors du calcul des cotisations :

- **60%** pour la location de logement de **courte durée** et la **location de biens non classés** ;
- **87%**, lorsqu'il s'agit de location de **locaux d'habitation de tourisme classés**.

Le taux de cotisation est de 47,5% après abattement.

Exemple pour un meublé classé :
30 000€ de CA = 1 852,5€ de cotisations (simulateur site URSSAF)
Pas de cumul avec CSG-CRDS

En 2023, assiette composée des seules recettes courantes et non des plus-values professionnelles exonérées en cas de cession (contrairement au régime RSI)

Si affiliation SSI ou MSA : les modalités de calcul sont différentes.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS SOCIALES DU LMNP :

Recettes < à 23 000 €
Prélèvements sociaux sur les revenus
du patrimoine.

Pas de cotisations sociales, mais des
prélèvements sociaux (pas de
changement avec la situation
antérieure) au taux de 17,20 % sur le
résultat fiscal.

Recettes > à 23 000 €
Cotisations sociales auprès du SSI ou
du régime général.

Paiement de cotisations sociales
auprès de la SSI (ou du régime
général). En contrepartie, le
propriétaire est exonéré des
prélèvements sociaux (17,20 %).



> Arrhes ou acompte ?

Les arrhes ou les acomptes sont versés lors d'une réservation afin de bloquer l'hébergement sélectionné.

Mais attention, arrhes ou acomptes sont totalement différents et n'engendrent pas les mêmes conséquences en cas d'annulation par le client ou par le propriétaire.

> Arrhes :

Le montant des arrhes correspond le plus souvent à un pourcentage du montant du séjour, souvent 30 %. Il n'engage pas définitivement ni le client, ni le propriétaire.

- en cas d'annulation par le client, ce dernier ne peut demander le remboursement des arrhes au propriétaire et perd la somme engagée ;
- si c'est le propriétaire qui annule le séjour, le client peut se faire rembourser le double des arrhes versés.

> Acompte :

Païement partiel sur une somme due, l'acompte peut être plus contraignant comme option, tant pour le client que pour le propriétaire. Un acompte est un engagement ferme pour les 2 parties, il implique l'obligation d'achat pour le client et l'obligation de fournir le bien pour le propriétaire.

Ainsi, dans le cas du versement d'un acompte :

- Si le client souhaite annuler son séjour, il devra verser au propriétaire la totalité du montant prévu.
- Si le propriétaire annule, il devra rembourser l'acompte et pourra être condamné à verser des dommages et intérêts.

ARRHES OU ACOMPT E ? COMMENT SAVOIR ?

| | Je suis client et c'est moi qui annule séjour | Je suis propriétaire et c'est moi qui annule le séjour |
|---------|---|---|
| ARRHES | Je perds la somme déjà versée | Je rembourse au client le double des arrhes versés. |
| ACOMPTE | Je paie malgré tout la totalité du séjour | Je rembourse l'acompte et je risque en plus le versement de dommages et intérêts. |

Autre moyen pour noter la différence :

« Les arrhes : je peux arrêter, l'acompte : je dois continuer. »

Sentier des flocons

Si le contrat ne précise pas s'il s'agit d'arrhes ou d'acompte, et en cas d'annulation d'une des 2 parties, les sommes concernées seront considérées comme des arrhes.

> Foyer fiscal :

Le terme foyer fiscal désigne l'ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration de revenus.

Il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux au sein d'un ménage. En effet, le cas d'un couple, non marié, non-pacsé où chacun remplit sa propre déclaration de revenus, compte pour deux foyers fiscaux.

> Assiette de l'impôt ou assiette fiscale :

L'assiette de l'impôt désigne la somme retenue pour déterminer la base de calcul d'un impôt ou d'une taxe. Un barème ou un taux est ensuite appliqué à cette somme afin de déterminer le montant de l'impôt. La somme des revenus et des bénéficiaires imposables d'un foyer fiscal constitue par exemple l'assiette de l'impôt sur le revenu.

> Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires (CA) correspond au total des ventes effectuées par une entreprise lors d'une année fiscale. Il représente le volume d'activité, l'ensemble de la production vendue au cours d'un exercice. Le chiffre d'affaires comprend toutes les ventes, qu'elles aient été encaissées ou non.

> Recettes :

Les recettes correspondent aux rentrées d'argent dans votre caisse.

> Liasse fiscale :

La liasse fiscale se compose de l'ensemble des documents comptables produits par l'entreprise ou par son cabinet d'experts-comptables, à l'occasion de la clôture de l'exercice fiscal. Tous ces documents sont alors remis à l'administration fiscale. La liasse fiscale se compose de la déclaration de résultat de l'entreprise, mais aussi de tableaux annexes qui reprennent les éléments de l'exercice fiscal : le bilan, le compte de résultat, la détermination du résultat fiscal ainsi que les éléments hors bilan.



JE SUIS LOUEUR DE MEUBLÉ, JE DOIS :

- déclarer mon meublé en mairie ;
- déclarer mon activité et demander un numéro de SIRET (rappel : un numéro par appartement).

JE SUIS LOUEUR DE MEUBLÉ, IL EST CONSEILLÉ :

- de faire classer mon meublé selon le classement ministériel (facilité de calcul de la taxe de séjour, abattement fiscal supérieur selon mon option fiscale, ...).

JE VEUX OPTIMISER MES LOCATIONS :

- j'accueille, j'accompagne, je fidélise... ;
- je suis réactif aux demandes ;
- je veille à la qualité de mon annonce, je fais intervenir un professionnel pour les photos de mon meublé ;
- je rafraîchis mon meublé, l'adapte aux attentes actuelles et si besoin, je fais des travaux de rénovation.



Mettez-vous à la place de vos futurs locataires : la première impression étant la plus importante, veillez à offrir un meublé propre, rangé et aménagé de façon agréable et soignée !



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES VALLÉES DE L'ARVAN ET DES VILLARDS • SIVAV

Service hébergement
82, avenue des Clapeys
73300 Saint Jean de Maurienne
hebergement@sivav.fr
• 04 79 64 09 38 • 06 46 70 56 36

