



**LOCATION DE CHAMBRE D'HOTES
OU DE MEUBLE DE TOURISME:
QUELLES DEMARCHES?
QUELLE REGLEMENTATION?**



MEUBLÉ DE TOURISME OU CHAMBRE D'HÔTES : QUELLE DIFFÉRENCE ? (CF CODE DU TOURISME)

MEUBLÉ DE TOURISME	CHAMBRE D'HÔTES
<p>Le meublé de tourisme est une villa, un appartement, ou un studio meublé, à usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile</p> <p>Référence : article D321-1 du Code du Tourisme</p>	<p>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. L'activité de location de chambres d'hôtes propose la nuitée et le petit déjeuner. Elle est limitée à 5 chambres maximum pour une capacité maximale de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.</p> <p>Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et des toilettes. La location est assortie au minimum de la four-niture du linge de maison.</p> <p>Référence : articles L324-3, D-324-13, D324-14 du Code du Tourisme</p>

MEUBLÉ DE TOURISME	CHAMBRE D'HÔTES
--------------------	-----------------



QUELLES DÉMARCHES OBLIGATOIRES ?

<p>Déclaration du logement auprès de la mairie où se situe le bien :</p> <p>- Cas 1 : si l'autorisation de changement d'usage n'est pas instaurée, compléter le formulaire CERFA n°14004*04</p> <p>Dans ce cas, pas de déclaration de la résidence principale occupée 8 mois/an (1)</p> <p>- Cas 2 : si l'autorisation de changement d'usage est obligatoire, utiliser le service mis en place par la commune qui permet d'obtenir un n° à 13 chiffres qui devra figurer sur les annonces de location en ligne.</p> <p>Dans ce cas, il faut aussi déclarer la résidence principale qui ne peut être louée que 120 jours maximum/an.</p>	<p>Déclaration d'activité :</p> <p>Loueur en meublé professionnel ou non professionnel, les propriétaires sont tenus de s'immatriculer : dans les 15 jours suivant le début d'activité, ils doivent remplir une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité.</p> <p>Les modalités de cette déclaration viennent d'être modifiées et elle se fait désormais sur le site géré par l'INPI : https://formalites.entreprises.gouv.fr/</p>	<p>Déclaration des chambres d'hôtes à la mairie : formulaire CERFA 13566*03</p>	<p>Déclaration d'activité :</p> <p>- Cas 1 : activité exercée à titre habituel : inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) et demande d'immatriculation au CFE (Centre de Formalités des Entreprises) à la CCI</p> <p>- Cas 2 : activité agricole : immatriculation au CFE de la Chambre d'Agriculture</p> <p>- Cas 3 : activité habituelle déjà enregistrée au RCS : déclaration d'un nouvel établissement au CFE de la CCI ou de la Chambre d'Agriculture</p> <p>- Cas 4 : activité en complément d'une activité salariée : déclaration de début d'activité non salariée (formulaire PO) auprès du CFE de la CCI.</p>
--	---	--	--

Tout changement concernant les informations fournies (ex : nom du propriétaire, période de location, capacité d'accueil, ...) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. De même, en cas de cessation d'activité, le propriétaire doit en informer la mairie.

(1) La procédure de changement d'usage n'est à ce jour pas mise en place en Creuse ; il s'agit d'une mesure visant à lutter contre la tension en matière de logement (cf développement de locations touristiques via des plateformes en ligne au détriment du logement pour les habitants) dans certains territoires (notamment les grandes villes) et pour mieux identifier le parc d'hébergements locatifs.

Info + meublés de tourisme :

***La déclaration en mairie n'est pas nécessaire si le logement concerné constitue la résidence principale du propriétaire (qui doit donc l'occuper plus de 8 mois/an et ne pas la louer plus de 120 jours/an).**

***La durée maximum de location consécutive est de 90 jours.**



QUELLES OBLIGATIONS ENVERS LES CLIENTS ?

MEUBLÉ DE TOURISME	CHAMBRE D'HÔTES
- Envoi d'un contrat de location et d'un état descriptif du logement par mail ou courrier.	- Affichage des prix des chambres à l'extérieur et à l'intérieur (lieu de réception + derrière la porte des chambres) - Remise d'une note datée aux clients

• LA TABLE D'HOTES

De quoi parle-t-on ?

La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas proposée par un exploitant de chambres d'hôtes. Ce n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, dans la limite des 15 personnes maximum autorisées (attention : par exemple, si les chambres d'hôtes peuvent accueillir 8 personnes, la table d'hôtes sera limitée à cette capacité).

Le repas est pris à la table familiale et le menu est unique.

Obligations de l'exploitant :

- Informer les clients sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non par exemple)
- Respecter les règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles)
- Déclarer l'activité à la DDCCSPP (service vétérinaire)
- Etre titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons => elle s'obtient en effectuant une déclaration préalable à la Préfecture au moins 15 jours avant de début de l'activité de table d'hôtes et en suivant une formation de 7 h pour obtenir le permis d'exploitation valable 10 ans – la vente de boissons sans alcool est libre.

Info + : un exploitant de chambres d'hôtes proposant également d'autres hébergements à la location (meublé de tourisme, camping, ..) ne pourra accueillir à la table d'hôtes que les clients des chambres d'hôtes ; sinon cela devient un restaurant qui sera alors soumis à une autre réglementation. (Voir fiche information "Activités de restauration et hébergement chez l'habitant").

• A SAVOIR AUSSI :

- Selon votre situation personnelle, vos services, vos revenus issus de la location, votre activité et la localisation de cette dernière, vous pouvez être soumis aux taxes suivantes : TVA, cotisations sociales, impôts sur le revenu (déclaration sous le régime BIC, réel ou micro BIC : abattement de 50% pour les meublés de tourisme non classés et abattement de 71% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes), CFE (cotisation foncière des entreprises), taxe d'habitation⁽¹⁾ et taxe foncière, contribution à l'audiovisuel public (déclaration 1 fois/an avant le 15 avril via le formulaire CERFA 3310A), SACEM et SPRE.

⁽¹⁾ Taxe d'habitation

L'exonération des locaux classés meublés de tourisme et des chambres d'hôtes situés en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale), dont fait partie la Creuse, est accordée sur délibération des communes.

Liste des communes de la Creuse ayant délibéré en ce sens : Ahun, Auzances, Bénévent l'Abbaye, Chard, Chéniers, Colondannes, le Grand Bourg, Jarnages, Roches, Royère de Vassivière, St Agnant de Versillat, St Chabrais, St Sulpice le Guérétois. Pour bénéficier de cette exonération, il faut déposer chaque année (au plus tard le 31 décembre) une déclaration via le formulaire téléchargeable <https://www.impots.gouv.fr/formulaire/1205-gd-sd/taxe-dhabitation-demande-dexoneration-pour-meubles-de-tourisme-et-chambres-dh>

Source : <https://www.creuse.gouv.fr/Demarches/Particuliers#!/Particuliers/page/R11242>

Info + : Déclaration des revenus issus de la location de meublés de tourisme

Les loyers, charges locatives comprises, perçus par les loueurs en meublé sont imposés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) lorsque le montant des recettes ne dépasse pas un certain seuil fixé par le Code Général des Impôts. Dans ce cas, le propriétaire bénéficie d'un abattement forfaitaire de 50% si le meublé de tourisme n'est pas classé et de 71% s'il est classé.

Depuis le 1er janvier 2023, les seuils du régime de la micro-entreprise sont revalorisés :

- 77 700€ pour les locaux d'habitation meublés (72 600€ en 2022)

- 188 700€ pour les meublés de tourisme classés (176 200€ en 2022)

Source : <https://entreprendre.service-public.fr/actualites/A16230>

Vous pourrez aussi être amené à collecter la taxe de séjour si elle est mise en place sur votre communauté de communes.

- Respect des réglementations : sécurité des piscines, escaliers, balcons, aires de jeux pour enfants, entretien de la chaudière et de la cheminée, règles d'hygiène pour le spa (sauna, jacuzzi, ..), assurance pour l'activité (responsabilité civile professionnelle), sécurisation de la connexion internet, fiche individuelle de police (pour les étrangers dont Union Européenne)

- Au-delà de 15 personnes, la structure devient un ERP (Etablissement Recevant du Public) soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité (voir fiche « réglementation ERP »)

Pour en savoir plus :

- Conditions de déclarations et obligations : www.service-public.fr

- Fiscalité : www.impots.gouv.fr

MISE À JOUR : MARS 2023

CONTACT

CREUSE TOURISME | 12 avenue Pierre Leroux | 23005 GUÉRET CEDEX
www.tourisme-creuse.com | 05 55 51 93 23 – Contact: Isabelle DUCHER
Site pro : www.pro.tourisme-creuse.com