

Formation des porteurs de projet d'hébergement  
de meublés de tourisme, gîtes et chambres d'hôtes



Yannick Chabot  
2018

APPROCHE DE  
LA REGLEMENTATION  
ET LA FISCALITE  
DES HEBERGEMENTS  
EN MILIEU RURAL



---

---

---

---

---

---

---

---

Formation des porteurs de projet d'hébergement  
de meublés de tourisme, gîtes et chambres d'hôtes

Quelle est votre motivation pour ce projet

- économique
- sociale
- patrimoniale
- fiscale



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

I 6 LES OBLIGATIONS DECLARATIVES



En mairie

- Pour gîtes et chambres d'hôtes (formulaire cerfa)

Au Centre de Formalité des Entreprises

- Gîte civil : greffe du tribunal de Commerce
- Gîte professionnel et chambres d'hôtes :  
service des impôts des entreprises (SIE)

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

I 6 LES OBLIGATIONS DECLARATIVES

**Pour l'économie collaborative (AirBnB, í ),  
ou la commercialisation directe en ligne (Abritel,  
Homelidays, le Bon Coin, í )**

**ces obligations déclaratives sont les  
mêmes, à partir du moment où vous  
exercez une activité de location de  
meublés ou de chambre d'hôtes !!**

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

I 6 LES OBLIGATIONS DECLARATIVES

Obligations déclaratives des hébergements ruraux

**Dissimulation d'activité**



C'est un délit qui relève du tribunal correctionnel et qui est passible :

- De 45 000 € d'amende et 3 ans d'emprisonnement pour les personnes physiques
- De 225 000 € d'amende et placement sous surveillance judiciaire pour les personnes morales

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

A 6 le régime micro fiscal BIC

**Depuis le 1-01-2018 :**



Régime d'imposition	Montant du Chiffre d'Affaires de l'année ou de l'exercice précédant l'imposition	Particularités
Régime micro-fiscal BIC	< 70 000 € (prestataires de services, activités non commerciales, locations meublées) et/ou < 170 000 € (achat-revente, restauration, locations meublées saisonnières classées, í )	Déclaration simplifiée sur la déclaration d'ensemble des revenus (cf 2012) du Chiffre d'affaires. Détermination simplifiée du résultat imposable par application d'un abattement de 71% ou de 50% sur le Chiffre d'affaires. Le résultat imposable est donc égal à 29% ou 50% du Chiffre d'affaires.

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

A ó le régime micro fiscal BIC



exemple :

séjours vendus année n : 10 000 €

- abattement 71% : 7100 €

- montant pris en compte pour le revenu : 2900 €

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

A ó le régime micro fiscal BIC



Attention :

l'abattement de 71% n'est appliqué que pour les **meublés saisonniers classés et les chambres d'hôtes**

Pour les meublés non-classés, l'administration fiscale ne retiendra qu'un abattement de 50%

(et considérera donc que le résultat imposable est de 50% de votre chiffre d'affaires)

Yannick Chabot  
2018



---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

A ó le régime micro fiscal BIC



sur exemple précédent :

séjours vendus année n : 10 000 euros

- abattement 50% : 5000 euros

- montant pris en compte pour le revenu : 5000 euros

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

A - le régime micro fiscal BIC

Aucune déduction de frais ou de charges n'est possible pour déterminer le résultat de la micro-entreprise.

La base du calcul est le chiffre d'affaires

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

B - les régimes de bénéfice réel

Depuis le 1-01-2018 :



Régime d'imposition	Montant du Chiffre d'Affaires de l'année ou de l'exercice précédent l'imposition	Particularités
Régime de bénéfice réel (Réal BIC)	< 70 000 € (prestations de services, activités non commerciales, locations meublées)	Depuis le 1-01-2018, en restant sous ces mêmes seuils, il est possible d'opter pour le régime réel et de constater un résultat
	et/ou <170 000 € (achat-revente, restauration, locations meublées saisonnières classées, ...)	Tenue d'une comptabilité d'engagement (enregistrement des créances acquises et des dettes certaines)

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

B - les régimes de bénéfice réel



Pour les régimes de bénéfice réel, le résultat correspond à la somme des produits à laquelle on retire les charges

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

B - les régimes de bénéfice réel

exemple :

séjours vendus année n : 10 000 euros



Chiffre d'affaires : 10 000 €

- Amortissement annuel            5000 €
  - Électricité eau chauffage        700 €
  - Taxes foncière et d'habitation   1000 €
  - Pub communication                1000 €
- = résultat                                2300 €**

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX



Le résultat, forfaitaire ou réel, sera le montant qui servira de base de calcul pour vos impôts et vos charges sociales.

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX



Un loueur peut parfaitement faire le choix d'opter pour un régime de bénéfice réel, même si son chiffre d'affaires est inférieur aux seuils de 70 000€ ou 170 000€

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

II - LA FISCALITE DES HEBERGEMENTS RURAUX

le régime de l'auto-entrepreneur  
(devenue microentrepreneur au 1-01-2016)

Fiscalité :

- Déclaration annuelle simplifiée sur la déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042 C PRO) du Chiffre d'Affaires.

Aucune déduction de frais ou de charges possible pour l'application de ce pourcentage

le montant déclaré fait-il varier l'imposition du ménage ?

Yannick Chabot  
2018



---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)



Depuis le 1-01-2018, le régime micro-fiscal ne permet plus d'être systématiquement sous un régime de franchise en base de TVA.

Depuis le 1-01-2018, le dépassement de certains plafonds de chiffre d'affaires fait automatiquement basculer sous un régime où l'application de la TVA devient obligatoire.

Yannick Chabot  
2018



---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

A - le régime de franchise en base de TVA

Pour 2018 :

CA < 82 800 €

(achat-revente, location meublés saisonniers classés, restauration )

Ou CA < 33 200 €

(prestations de services, location meublés non classés )

Yannick Chabot  
2018



---

---

---

---


---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

A - le régime de franchise en base de TVA 

Les assujettis qui bénéficient de la franchise sont dispensés du paiement de la taxe.

Ils ne peuvent pratiquer aucune déduction de TVA

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---


---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

A - le régime de franchise en base de TVA

Les bénéficiaires de la franchise doivent délivrer une facture.

Ils doivent appliquer sur la facture la mention :  
« TVA non applicable, article 293 B du code général des impôts » 

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---


---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

A - le régime de franchise en base de TVA

Les assujettis bénéficiant de la franchise doivent tenir un registre récapitulé par année, présentant le détail de leurs achats, et un livre-journal présentant le détail de leurs recettes professionnelles.

Ces documents doivent être appuyés des factures et de toutes pièces justificatives.

Le livre-journal est présenté chronologiquement. 

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le statut d'auto-entrepreneur



Étant obligatoirement sous le régime fiscal de la micro-entreprise, l'auto-entrepreneur était jusqu'ici sous le régime de franchise en base TVA.

Depuis le 1-01-2018, étant sous le statut fiscal de la micro-entreprise, l'auto-entrepreneur est concerné par les mêmes plafonds de chiffre d'affaires pour adapter son régime de TVA.

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

le statut de microentrepreneur ( ex autoentrepreneur)

**Pour 2018, franchise en base de TVA :**

**CA < 82 800 €**

(achat-revente, location meublés saisonniers classés, restauration )

**Ou CA < 33 200 €**

(prestations de services, location meublés non classés )

**Évolution vers un régime réel de TVA dès dépassement des seuils**



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

**B - le régime simplifié d'imposition de TVA**

**CA compris entre 82 800 € et 789 000 €**

(achat-revente, location meublés saisonniers classés, restauration )

**Ou CA compris entre 33 200 € et 238 000 €**

(prestations de services, location meublés )



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---



III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

C - le régime réel normal de TVA



**CA > 789 000 €**  
 (achat-revente, location meublés, restauration )  
**Ou CA > 238 000 €**  
 (prestations de services)

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Depuis le 1er janvier 2003, la loi permet d'être assujetti à la TVA

- sans être obligé d'être immatriculé au RCS
- à la condition d'assurer au moins 3 des 4 services suivants



- petit déjeuner
- nettoyage régulier des locaux
- fourniture de linge de maison
- accueil de la clientèle

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Les taux de TVA applicables au tourisme rural



Prestation	Taux
Fourniture de logement saisonnier classé	10 %
Petits déjeuners, tables d'hôtes, fermes auberges	10 %
Pension ou demi-pension Hébergement avec au moins un repas principal	10 %

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

III - la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Taux intermédiaire de TVA et travaux d'aménagement

Le taux intermédiaire de TVA à 10% concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Les charges sociales du loueur de meublés



Le budget de la Sécurité Sociale a prévu **l'affiliation à la Sécurité sociale des indépendants (ex RSI), ou un autre organisme de cotisation sociale**, des loueurs en meublés non professionnels qui réalisent une activité de location saisonnière et génèrent **plus de 23 000 euros de recettes annuelles**.

**Ces plafonds ne concernent pas les chambres d'hôtes**

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Les charges sociales du loueur de meublés



En conséquence :

- Les loueurs en meublés qui réalisent moins de 23 000 € de chiffre d'affaires annuel ne sont pas tenus à l'affiliation à la Sécurité sociale des indépendants (ex RSI) ni au paiement de charges sociales (sauf CSG et CRDS)

Et sauf choix volontaire (statut de microentrepreneur ex autoentrepreneur, í )

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Les charges sociales du loueur de meublés

En conséquence :

- Les loueurs en meublés qui réalisent plus de 23 000 € de chiffre d'affaires annuel doivent s'affilier à la Sécurité sociale des indépendants (ex RSI) et payer des charges sociales



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Les charges sociales du loueur de meublés

En conséquence :

Les loueurs en meublés qui réalisent plus de 23 000 € de chiffre d'affaires annuel peuvent aussi

- Faire le choix du statut de microentrepreneur (ex autoentrepreneur)
- Se déclarer comme entrepreneur indépendant (Statut LMP?)
- faire le choix d'une forme sociétaire



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Les charges sociales du loueur de meublés

Si pas de prélèvement sociaux au titre de ces revenus de location de meublés (en-dessous de 23 000€ CA annuel) :

- CSG et CRDS restent dues cependant (ainsi que le prélèvement social exceptionnel)



Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

**Les charges sociales du loueur de chambres d'hôtes**



Les loueurs de chambres d'hôtes qui réalisent moins de 17 810 € de chiffre d'affaires annuel (en 2018) ne sont pas tenus à l'affiliation à la Sécurité sociale des indépendants ni au paiement de charges sociales (sauf CSG et CRDS)

Et sauf choix volontaire (statut de microentrepreneur ex autoentrepreneur, cf )

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

**Les charges sociales du loueur chambres d'hôtes**



Les loueurs de chambres d'hôtes qui réalisent plus de 17 810 € de chiffre d'affaires annuel (en 2018) doivent s'affilier à la Sécurité sociale des indépendants ou à un autre organisme social, et payer des charges sociales

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales



**CSG et CRDS**

Ces contributions sont prélevées sur les revenus des activités ou sur les revenus du patrimoine, **pour les loueurs qui ne paient pas de charges sociales par ailleurs**

- soit auprès des organismes sociaux (URSSAF ou MSA)
- soit auprès du trésor public (**revenus du patrimoine BIC**)

Ils ne sont dus qu'une fois pour les mêmes revenus

**CSG et CRDS : au total 17,2% du résultat**

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Sous le régime micro fiscal BIC



exemple :

séjours vendus année n : 10 000 €

- abattement 71% : 7100 €

- montant pris en compte pour le revenu : 2900 €

CSG et CRDS : 2 900€ x 17,2% = 498,80€

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

Sous le régime de bénéfice réel

exemple : séjours vendus année n : 10 000 €



Chiffre d'affaires : 10 000 €

- Amortissement annuel 5000 €

- Électricité eau chauffage 700 €

- Taxes foncière et d'habitation 1000 €

- Pub communication 1000 €

= résultat 2300 €

CSG et CRDS : 2 300€ x 17,2% = 395,60 €

Yannick Chabot  
2018




---

---

---

---

---

---

---

---

IV 6 Les charges sociales

le régime de la micro-entreprise

(évolution du statut auto-entrepreneur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016)



**Charges sociales du loueur :**

prélèvement libératoire trimestriel ou mensuel (au choix) calculé sur le

**chiffre d'affaires** et égal à partir du 1er janvier 2018 à :

É 12,8 % pour la vente de marchandises (ou fourniture de logement)

É 22 % pour une activité de prestations de services

É 22 % pour les prestations de service des professionnels libéraux relevant de la Sécurité sociale des indépendants ou de la CIPAV

**Aucune déduction de frais ou de charges possible pour l'application de ce pourcentage**

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

V - la fiscalité locale



- La taxe foncière sur les propriétés bâties
- La taxe foncière sur les propriétés non-bâties
- La taxe d'habitation
- La cotisation économique territoriale
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe de séjour
- La taxe d'aménagement
- La taxe sur les piscines

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---

VI - Autres aspects fiscaux



- La redevance TV
- La SACEM et la SPRE

La SACEM (Société des Auteurs Compositeurs et Editeurs de Musique) et de la SPRE (Société pour la perception de la Rémunération Equitable)

La taxe s'applique sur les équipements TV et chaîne Hi-Fi.

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---



Yannick CHABOT  
yannick.chabot@free.fr  
06 31 64 47 72

Yannick Chabot  
2018

---

---

---

---

---

---

---

---