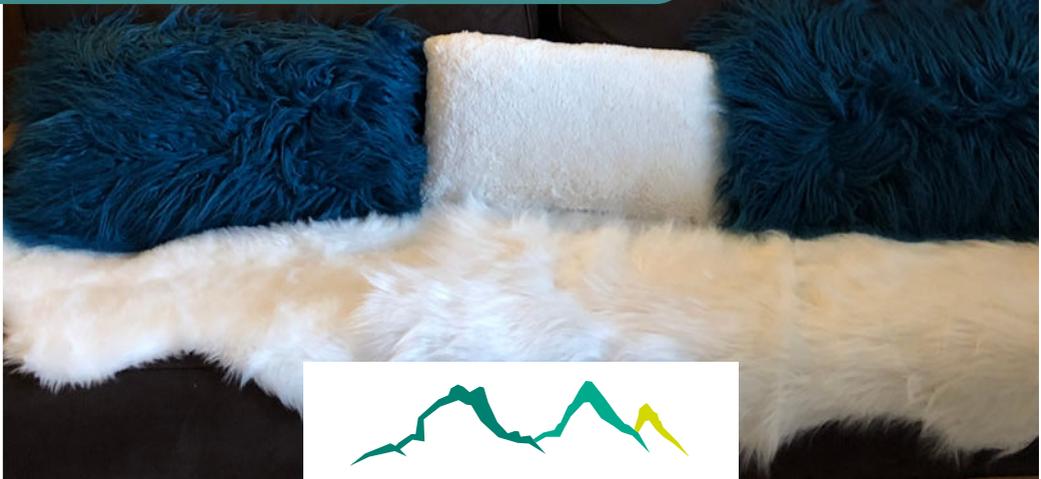




LE PETIT DICO  
DU PROPRIO  
du massif Arvan-Villards



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** :

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



Contact : Cerfrance : 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 •

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. BIEN DÉMARRER MON ACTIVITÉ DE LOCATION TOURISTIQUE</b>  | <b>4</b>  |
| .....   | 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 garde-corps • Les lits superposés</i> |           |
| <b>II. COMPRENDRE ET MAÎTRISER LA FISCALITÉ DE MON ACTIVITÉ</b>   | <b>12</b> |
| .....   | 12        |
| Qualification fiscale : Loueur en Meublé Professionnel<br>ou Loueur en Meublé Non Professionnel .....     | 12        |
| Le micro BIC.....   | 12        |
| Le bénéfice 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 SPRÉ • L'impôt sur la Fortune Immobilière :IFI</i>        |           |
| Tableau récapitulatif des obligations fiscales.....   | 21        |
| <b>III. TRAITEMENT SOCIAL LIÉ À MON ACTIVITÉ</b>  | <b>22</b> |
| .....   | 22        |
| Prélèvements et cotisations sociales, définitions.....  | 22        |
| Prélèvements ou cotisations .....   | 22        |
| Régime micro BIC et SSI .....   | 22        |
| Régime Bénéfice Réel Simplifié et SSI.....  | 23        |
| Tableau récapitulatif des obligations sociales.....   | 24        |
| <b>IV. LES PETITS MOTS DU PROPRIO</b>   | <b>25</b> |
| .....   | 25        |
| Glossaire.....  | 25        |
| Conseils à mettre en pratique pour votre classement.....  | 27        |

Sources : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) - [www.sacem.fr](http://www.sacem.fr) - Cerfrance - UDOTSI 74 - 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 Centre de Formalité des Entreprises (CFE) :

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 drap, 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 des draps etc.

**Civile ou commerciale, votre activité doit obligatoirement être déclarée auprès du Centre de Formalités des Entreprises.**



1 numéro  
de SIRET par  
meublé

L'activité civile se déclare via le **formulaire Cerfa n°11921\*05 « Déclaration de début d'activité – Personnes physique exerçant une activité non salariée indépendante (POI) »**, téléchargeable sur internet et à transmettre au Greffe du Tribunal de Commerce de Chambéry. Cette déclaration permettra alors à votre activité d'être immatriculée et d'obtenir un **numéro SIRET**.

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

Dans le cadre d'une indivision, le **formulaire à remplir est le Cerfa n°11924\*01 « Déclaration d'exploitation en commun – Création, modification ou cessation (F CMB) »**. Il est à adresser lui aussi au Greffe du tribunal de commerce de Chambéry.

Depuis janvier 2023, la déclaration se fait sur le site de l'INPI. N'hésitez pas à regarder la rubrique "Vos obligations juridiques" de notre espace propriétaires pour plus de renseignements.

### > 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 3<sup>ème</sup> 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 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 conclut 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 et 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 de départ et d'arrivée ;
- **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 | Souscription du formulaire Cerfa P0i auprès du greffe du tribunal de commerce en tant que loueur de meublé non professionnel. |
| 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 ministériel a fait l'objet de nouvelles normes nationales suite à l'arrêté ministériel du 2 août 2010, arrêté fixant les normes et la procédure de classement des Meublés de Tourisme et modifié par l'arrêté du 7 mai 2012.

Le classement valable 5 ans comporte **5 catégories**, de 1 étoile à 5 étoiles et les meublés, visités par un organisme accrédité sont classés selon 112 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 :

- **au moins 95% des points obligatoires** de la catégorie de classement visée. Tout point « obligatoire » perdu, dans la limite des 5% tolérés, devra être compensé par les points « à la carte ». Pour 1 point obligatoire perdu, il faut 3 points à la carte ;
- respectivement : 5%, 10%, 20%, 30%, et 40% des points à la carte pour les catégories 1\*, 2\*, 3\*, 4\*, 5\*.



## > La procédure de classement :

- 1 Le propriétaire ou son mandataire fait une demande de classement à l'organisme habilité de son choix.
- 2 La demande est enregistrée et l'organisme de contrôle prend rendez-vous avec le propriétaire ou son mandataire pour convenir d'une date de visite. L'organisme habilité effectue la visite de contrôle et transmet au propriétaire sous un délai d'un mois maximum le « Rapport de contrôle », « la Grille de classement » et « la Décision de classement » pour la catégorie indiquée.
- 3 Le propriétaire dispose de 15 jours à compter de la date à laquelle il a reçu le certificat de visite pour refuser la proposition faite par l'organisme habilité. A expiration de cette date, le classement est attribué pour une durée de 5 ans.
- 4 L'organisme habilité ayant effectué la démarche a l'obligation d'enregistrer le meublé sur une base de données nationale.

## > Les avantages du classement ministériel :

- abattement fiscal de 71% pour le régime micro BIC ;
- avantage pour les propriétaires percevant des recettes annuelles liées à la location de leur bien supérieures à 23 000 € (Loi de financement de la Sécurité Sociale) ;
- possibilité d'adhérer à l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV), pour pouvoir accepter les règlements par chèques vacances ;
- gage de qualité pour le client ;
- impact sur la méthode de calcul et sur le montant de la taxe de séjour à prélever.

## > 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.

SIVAV • Service Hébergement  
82 avenue des Clapeys - 73300 Saint Jean de Maurienne  
hebergement@sivav.fr - 04 79 64 09 38

## > Les labels

Un meublé classé peut également être labélisé. Cette double démarche permettra au propriétaire d'avoir une visibilité renforcée sur le web. En effet, les labels proposent à leurs adhérents, une mise en ligne de leur bien par le biais de sites internet avec possibilité de réservation en ligne.

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](http://www.gites-de-france.com)

### Le label Clévacances



Le label Clévacances a fêté ses 20 ans en 2015 et comptabilise environ 20 000 biens, labélisés selon une grille comptant 5 niveaux, de 1 à 5 clés.

1<sup>er</sup> 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 label Clévacances propose également des thématiques : « Pêche, Bacchus, Bien-être et thermalisme, Environnement » ainsi qu'une gamme pour les Hébergements Insolites.

Informations sur : [www.clevacances.com](http://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.



Pour rappel, chaque propriétaire offrant son bien à la location a une obligation de moyen et de résultat.

## • INFOS RÉGLEMENTAIRES •

### LOI SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> 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 NF P 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

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\** ;
- les *recettes\** sont supérieures aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu.

Si l'une de ces 2 conditions n'est pas remplie, alors l'activité sera exercée à titre **non professionnelle : LMNP**. 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.

À ce titre, le micro BIC s'adresse spécialement aux particuliers. 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 sont :*

- *inférieures à 72 600 € dans le cas d'un meublé non classé ;*
- *inférieures à 176 200 € 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.



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 résidence 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 €, quelle que 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 avant le 1<sup>er</sup> février 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 fourniture, 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 72 600 € pour un meublé non classé et 176 200 € pour un meublé classé.**

Toutefois, si ces recettes sont inférieures à ces seuils, le propriétaire peut opter pour le bénéfice réel simplifié avant le 1<sup>er</sup> février de l'année d'application du changement. L'option pour le régime au réel est conclu 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 : **72 600 € pour un meublé non classé et 176 200 € pour un meublé classé.**

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 un Centre de Gestion Agréé (CGA) ou une Association de Gestion Agréée (AGA).

***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. 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 déterminée 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 à cette taxe 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 bénéficiera de la franchise en base de TVA si son chiffre d'affaires reste inférieur à 34 500 € (prestations de service) ou 85 800 € (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 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'impositions 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 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 principale ou 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 :

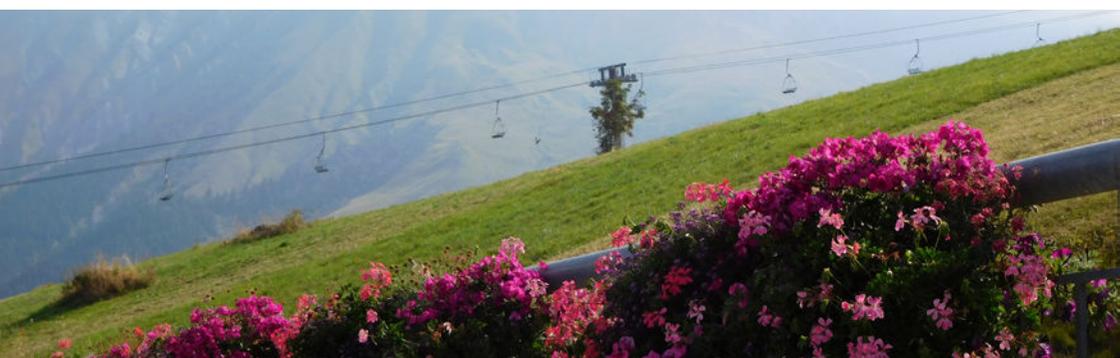
- « **au réel** », c'est-à-dire qu'elle est payée directement par les touristes qui logent en hébergement marchand ;

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.

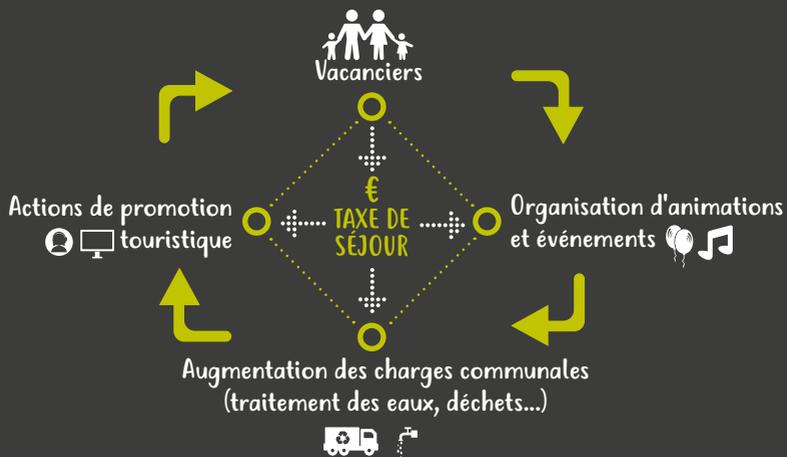
**La taxe de séjour au forfait est due à la collectivité locale par les hébergeurs qui la répercutent sur leurs clients.**

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"> <li>Logeurs, hôteliers ou propriétaires qui hébergent à titre onéreux des personnes de passage.</li> <li>Particuliers louant tout ou partie de leur habitation personnelle (chambres d'hôtes par exemple).</li> </ul>  |
| 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"> <li>Personnes âgées de moins de 18 ans et / ou titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune.</li> <li>Bénéficiaires d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.</li> <li>Personnes occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le conseil municipal.</li> <li>Propriétaires de résidences secondaires redevables de la taxe d'habitation.</li> </ul> | 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 redevance audiovisuelle :

Les modalités liées à cette redevance sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation personnelle ou un bien spécifiquement affecté à la location.

- **La location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur :** l'habitation personnelle du loueur s'entend par sa résidence principale ou secondaire. La redevance TV est due par le propriétaire, par le biais 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 exclusivement dédiés à la location touristique :** la redevance à l'audiovisuel public est indépendante de la taxe d'habitation. Elle est due selon les modalités applicables aux professionnels : une redevance par poste avec un abattement (30%) à partir du 3<sup>ème</sup>.

Pour les propriétaires qui paient la taxe d'habitation, la redevance est réglée par ce biais. Pour les propriétaires qui ne sont pas redevables de la taxe d'habitation (mais qui sont redevables par exemple de la CFE) :

soit ils sont assujettis à la TVA et déclarent la redevance par le biais de la déclaration annuelle de régularisation de la TVA (**Formulaire CA 12**) ;

- soit ils ne sont pas assujettis à la TVA et réalisent alors la déclaration via le document **Cerfa n°3310A**.

## > 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 ;
- les parties privatives d'hébergement mises 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 quelque 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 répartie au sein de 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<sup>er</sup> 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

|  |   |
|--|---|
| IMPOSITION AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Régime micro BIC : mention des recettes sur la déclaration 2042 C Pro.</li> <li>• Régime réel BIC : Dépôt d'une liasse fiscale et mention du résultat sur la déclaration 2042C Pro.</li> </ul> |
| APPLICATION ÉVENTUELLE DE LA TVA                               | Dépôt des déclarations d'acomptes et de régularisation annuelle.  |
| COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE) ET TAXE D'HABITATION | <p> Paiement de l'une ou l'autre (voire des deux) en fonction des caractéristiques de la location et des délibérations des collectivités locales.</p> <p> Renseignements auprès de la mairie où se situe le meublé.</p>                 |
| TAXE FONCIÈRE  | Paiement annuel   |
| REDEVANCE AUDIOVISUELLE  | En cas de non-paiement de la taxe d'habitation, le paiement de la redevance s'effectue avec le formulaire 3310A avant le 25/04 de chaque année.   |
| SACEM  | Déclaration auprès de la SACEM dans le cadre d'une diffusion de titres musicaux non libre de droit.   |
| TAXE DE SÉJOUR   | Due si votée par la commune et calculée selon le nombre de personnes accueillies.   |

## • 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.

Ils sont destinés à financer la Sécurité Sociale, les retraites et le revenu de solidarité active (RSA).

Ils sont exigibles lors de la perception des revenus spécifiques parmi lesquels, les revenus fonciers.

### > Cotisations sociales :

Les cotisations sociales sont des prélèvements assis sur les salaires, 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 Professionnels (LMP) ainsi que certains Loueurs de Meublés Non Professionnels (LMNP) sont soumis à des cotisations sociales.

Les LMNP 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 les conditions en vigueur.

### > Comment sont calculées les cotisations sociales ?

L'assiette des cotisations dépend de deux paramètres :

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

## • RÉGIME MICRO BIC ET COTISATIONS SSI •

**Recettes x taux de cotisation SSI = cotisations sociales du LMNP**

Dans le cas d'**un meublé classé**, le taux de cotisation à la SSI est de **6,1%** des recettes.

Dans le cas d'**un meublé non classé**, le taux de cotisation à la SSI est de **22.10%** des recettes.

### EXEMPLE DE COTISATIONS SOCIALES (AVEC OU SANS CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME) :

| LOYERS                              | 23 000 € | 25 000 € | 32 000 € | 35 000 € | 40 000 € |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| MEUBLÉS DE TOURISME SANS CLASSEMENT |          |          |          |          |          |
| COTISATIONS SOCIALES                | 5 083 €  | 5 525 €  | 7 072 €  | 7 735 €  | 8 840 €  |
| MEUBLÉS DE TOURISME AVEC CLASSEMENT |          |          |          |          |          |
| COTISATIONS SOCIALES                | 1 403 €  | 1 525 €  | 1 952 €  | 2 135 €  | 2 440 €  |

## • RÉGIME BÉNÉFICE RÉEL SIMPLIFIÉ ET COTISATIONS SSI •

**Bénéfices x taux de cotisation SSI = cotisations sociales du LMNP**

Les taux de cotisations sont variables en fonction du niveau du bénéfice réalisé. De la même façon, pour les revenus les plus faibles, des assiettes minimales peuvent s'appliquer (notamment au titre de la retraite).

### EXEMPLE DE COTISATIONS SOCIALES POUR UN BÉNÉFICE DE :

| BÉNÉFICE    | 0 €     | 3 000 € | 5 000 € | 8 000 € | 10 000 € |
|-------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| COTISATIONS | 1 160 € | 1 900 € | 2 374 € | 3 628 € | 4 464 €  |



## 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 :

Paiement 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 le séjour, il devra rembourser l'acompte et pourra être condamné à verser des dommages et intérêts.

### ARRHES OU ACOMPTÉ ? 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.                               |
| ACOMPTÉ | 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 »**



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 revenu, 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 bénéfices 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 rafraichis 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



ARVAN-VILLARDS  
SIVAV-MAURIENNE 