

# LE PETIT DICO DU "PROPRIO"

du massif Arvan-Villards



# PLACE À UNE NOUVELLE ÈRE POUR LA LOCATION DE MEUBLÉ !

Terminée l'époque où l'on ne venait à la montagne que pour skier, et où l'hébergement ne comptait que peu dans le choix de la destination.

Aujourd'hui, les familles, les solos, les groupes ou les tribus composent leurs vacances en quelques clics, très rapidement et leurs critères de sélection ne tiennent plus uniquement compte du domaine skiable ou du tarif du forfait de ski. Leurs exigences non plus.

La partie hébergement compte pour beaucoup dans le choix final de leur destination et de ce fait, l'activité de « loueur de meublé » s'est fortement professionnalisée au cours de ces 10 dernières années.

Ainsi, vous, propriétaires êtes confrontés à une concurrence exacerbée et omniprésente, d'où l'importance de fidéliser votre clientèle et de lui proposer plus de confort, plus de services, plus de bien être afin de répondre à ses attentes actuelles.

Soyez visibles, soyez connectés, soyez réactifs :

Un mail pour une nouvelle résa, contrat et paiement en ligne : voilà la première étape achevée.

Puis, la phase de location étant passée, une fois par an, vous voilà face à votre déclaration, face à de nouvelles obligations, face parfois à l'inconnu 😊

Pour vous accompagner dans ces démarches, le SIVAV lance « le Petit Dico du Proprio », un guide pour votre activité, un mix d'informations et de définitions juridiques, fiscales et sociales.

Bernard COVAREL  
Président du SIVAV

**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 |
| Définitions .....                                                                                          | 4 |
| Déclarer mon activité .....                                                                                | 4 |
| Assurer mon activité .....                                                                                 | 5 |
| Tableau récapitulatif des obligations juridiques.....                                                      | 7 |
| Infos réglementaires.....                                                                                  | 8 |
| <i>Loi sur la sécurité des piscines • Les détecteurs de fumée • Les gardes corps • Les lits superposés</i> |   |
| Certifier mon meublé .....                                                                                 | 9 |
| <i>Le classement ministériel • Les labels</i>                                                              |   |

## II. COMPRENDRE ET MAÎTRISER LA FISCALITÉ DE MON ACTIVITÉ

|                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 |
| Qualification fiscale : Loueur en Meublé Professionnel ou Loueur en meublé Non Professionnel .....                                                                                                                                                    | 12 |
| La micro-entreprise.....                                                                                                                                                                                                                              | 12 |
| Le bénéfice réel simplifié.....                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| Imposition des revenus .....                                                                                                                                                                                                                          | 14 |
| <i>L'impôt sur le revenu • La taxe sur la Valeur Ajoutée : TVA • La Contribution Foncière des Entreprises : CFE • Taxe d'habitation • Taxe de séjour • La redevance audiovisuelle • La SACEM et SPRE • L'Impôt de Solidarité sur la Fortune : ISF</i> |    |
| Tableau récapitulatif des obligations fiscales.....                                                                                                                                                                                                   | 21 |

## III. TRAITEMENT SOCIAL LIÉ À MON ACTIVITÉ

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| .....                                                  | 22 |
| Prélèvements et cotisations sociales, définitions..... | 22 |
| Prélèvements ou cotisations ?.....                     | 22 |
| Régime micro-entreprise et RSI.....                    | 22 |
| Régime Bénéfice Réel Simplifié et RSI.....             | 23 |
| Tableau récapitulatif des obligations sociales.....    | 24 |

## IV. LES PETITS MOTS DU PROPRIO

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| .....                                                    | 25 |
| Glossaire.....                                           | 25 |
| Conseils à mettre en pratique pour votre classement..... | 27 |

Sources : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) - [www.rsi.fr](http://www.rsi.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, quel 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 une activité dite « **civile** » c'est-à-dire qu'elle se limite à l'hébergement sans prestation parahôtelière 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.**

**L'activité civile se déclare via le [formulaire Cerfa P0i](#), à déposer au Greffe**

**du Tribunal de Commerce d'Albertville. 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.

### > 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 3eme catégorie.

Cette déclaration se fait à l'aide du **formulaire Cerfa n°14004\*02** disponible en téléchargement sur le site : **[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_14004.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_14004.do)**

## • 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 :

Pour s'assurer, lui ainsi que ses hôtes, le propriétaire peut souscrire des contrats d'assurance adaptés à l'activité. Les locataires peuvent également se voir demander par le propriétaire de justifier de leur propre assurance.

- **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 2 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 2 exemplaires, signé par les 2 parties. Il est généralement conclut plusieurs semaines avant la période de location. Certaines clauses doivent impérativement figurer dans le contrat qui doit être le plus précis possible.

- **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...
- **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** : il peut être demandé par le propriétaire après que ce dernier ait réalisé l'état des lieux d'entrée signé et daté, avec le locataire. Le dépôt de garantie 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<br>AUPRÈS DU CENTRE DE<br>FORMALITÉS DES ENTREPRISES | Souscription du formulaire Cerfa P0i auprès<br>du greffe du tribunal de commerce en tant<br>que loueur de meublé non professionnel.                                                                    |
| DÉCLARATION EN MAIRIE                                                       | Souscription du formulaire Cerfa 14004*02<br>disponible sur :<br><a href="https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321">https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321</a> |
| REMISE D'UN ÉTAT DESCRIPTIF                                                 | Etat descriptif du meublé de tourisme<br>proposé à la location.                                                                                                                                        |
| REMISE D'UN CONTRAT                                                         | Contrat en bonne et due forme.                                                                                                                                                                         |
| ASSURANCES                                                                  | Souscription d'une assurance des biens et<br>d'une responsabilité civile.                                                                                                                              |



## • INFOS RÉGLEMENTAIRES •

### LOI SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1er 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 GARDES CORPS

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

Pour chaque étage autre qu'un rez de chaussée, les gardes 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 260 mm. La face supérieure du matelas doit se trouver à au moins 160 mm 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)



Chaque propriétaire se doit de se tenir informé des normes citées ci-dessus 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.***

## • 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\* à 5\* et les meublés, visités par un organisme accrédité sont classés selon 112 critères répartis en 3 axes :

- « **Equipements 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 (également appelé micro-entreprise).
- 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'ANCV, pour pouvoir accepter les règlements par chèques vacances.
- Gage de qualité pour le client.



## > Votre organisme habilité pour l'Arvan Villards :

Le Syndicat Intercommunal des Vallées de l'Arvan et des Villards, SIVAV a été audité en juillet 2015. Il 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, c'est 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 :

- Abattement fiscal de 50% pour le régime micro-BIC.
- 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...

## • QUALIFICATION FISCALE : LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL OU LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL •

Pour exercer à titre **professionnel (LMP)**, un propriétaire doit remplir **3 conditions cumulatives** :

- Être inscrit au Registre du Commerce (RCS)
- 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 3 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-entreprise ou bénéfice réel simplifié**.

## • LA MICRO-ENTREPRISE •

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 de la « **micro-entreprise ou 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, la micro-entreprise s'adresse particulièrement aux particuliers. Les revenus locatifs pour la déclaration 2016 sont à déclarer sur le formulaire 2042 C Pro :

- Case 5ND pour les meublés non classés qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 50%**.
- Case 5NG pour les meublés classés qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 71%**.

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

- *Inférieures à 32 900 € dans le cas d'un meublé non classé.*
- *Inférieures à 82 200 € 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-entreprise 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.

**Important : un propriétaire peut choisir de renoncer au régime de la micro-entreprise, 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...
- 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 32 900€ pour un meublé non classé et 82 200 € 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 de la micro-entreprise (si les recettes de son activité ne dépassent pas le plafond de : **32 900€ pour un meublé classé et 82 200 € pour un meublé non 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 entre autre 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. 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-entreprise 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-entreprise 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 assujetti à cette taxe si son activité inclut la fourniture de prestation autre que le seul hébergement : petit déjeuner, location linge de maison, accueil et nettoyage régulier de la location\*

*\* c'est-à-dire service de ménage pendant la durée du séjour, à différencier de la prestation de ménage en fin de semaine.*

Lorsque 3 de ces 4 prestations sont fournies par le propriétaire du meublé, l'activité est alors considérée comme parahôtelière et devient de ce fait imposable à la TVA. Toutefois, le propriétaire bénéficiera de la Franchise en base de TVA si son activité relève du régime de la micro-entreprise ou s'il relève du bénéfice réel sur option (recettes inférieures à 32 900 € ou 82 800 €)



*Hébergement et repas : 10%*

*Linge de maison, ménage pendant le séjour : 10%*

*Autre prestation : 20%*

## > La Contribution Foncière des Entreprises : CFE

La Contribution Economique Territoriale (CET) est composée de la Contribution 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.

## > Taxe d'habitation :

Les logements qui sont 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 Contribution 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, alors il devra s'acquitter de la taxe d'habitation.

## > 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 :

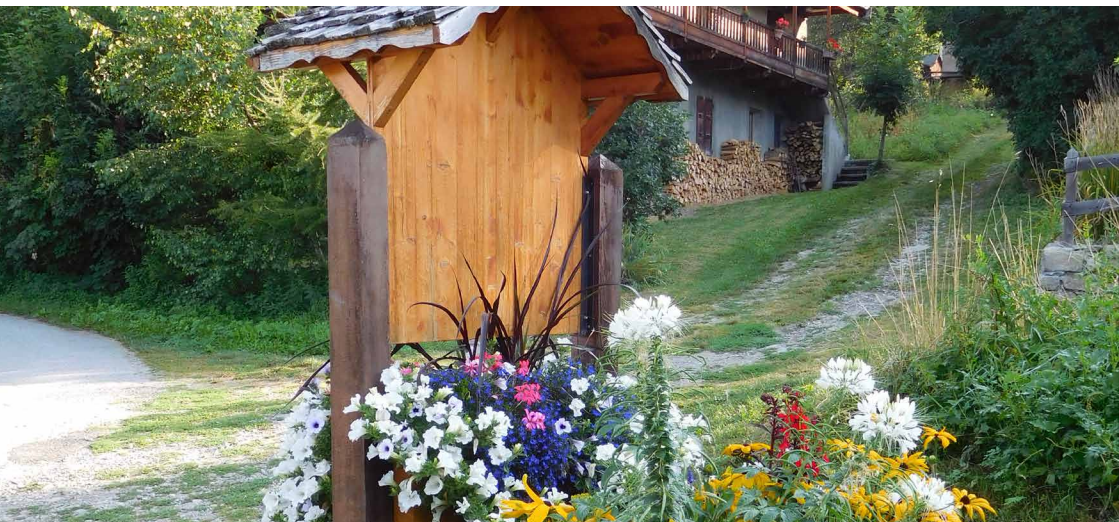
- « **Au réel** », c'est-à-dire qu'elle est payée directement par les touristes qui logent en hébergement marchand.

**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.

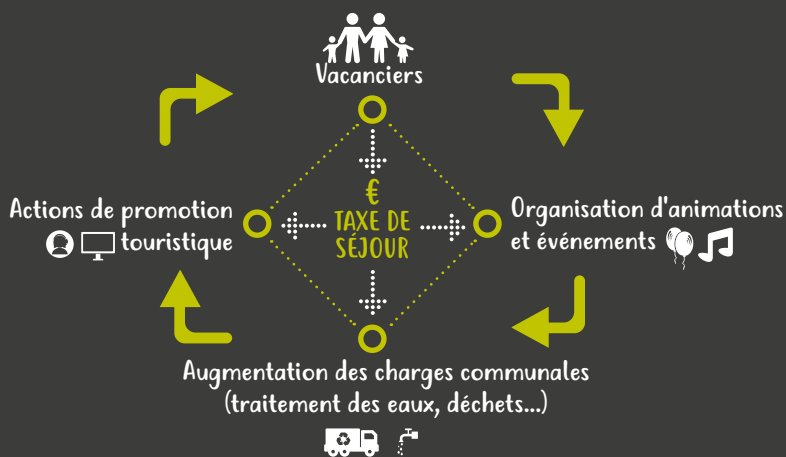
**La taxe de séjour au forfait est due par les logeurs qui la répercutent sur leurs clients.**

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, 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 résidence secondaire pour laquelle ils acquittent la taxe d'habitation.</li> </ul> | <p>Pas d'exonération</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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. Si la taxe est répercutée sur le prix de l'hébergement, 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 de sa résidence principale ou secondaire. Dans ce cas, 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 location n'est pas dans ce cas redevable de la taxe d'habitation. La redevance à l'audiovisuel public sera alors 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 par exemple de la CFE) :

- Soit ils sont assujettis à la TVA et donc, 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 réaliseront alors la déclaration via le document Cerfa n°3310A.

## > La SACEM et SPRE :

**SACEM :** Société privée à but non lucratif, la SACEM 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 (on entend par chambre : 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 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.



**SPRE :** La diffusion de musique au public est assujettie à des droits d'auteur, ainsi qu'à des droits dits « voisins » lorsque des enregistrements sont utilisés (MP3, streaming, radio, TV, smartphones, ordinateurs, CD, vinyles...). : la rémunération équitable.

### > **L'Impôt de Solidarité sur la Fortune : ISF**

**L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)** est un impôt sur la fortune français payé par les personnes physiques et les couples 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.

Les immeubles destinés à la location meublée n'entrent pas dans le champ de l'ISF si l'activité est professionnelle. Sont concernés les propriétaires inscrits au registre du commerce 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. A défaut de remplir ces conditions, les locaux concernés entrent dans l'assiette de l'ISF.





## 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 | Paiement de l'une ou l'autre (voire des deux) en fonction des caractéristiques de la location et des délibérations des collectivités locales.<br>Renseignements auprès de la mairie où se situe le meublé.                          |
| TAXE FONCIÈRE                                                  | Païement 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 – SPRE                                                   | 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 de 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-entreprise ou bénéfice réel), seront soumis à cotisations sociales en place et lieu des prélèvements sociaux.

Les propriétaires concernés devront verser des cotisations sociales au **RSI** (Régime Social des Indépendants, ou au **Régime Général de la Sécurité Sociale** (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.

## • RÉGIME MICRO-ENTREPRISE ET COTISATIONS RSI •

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

Dans le cas d'un **meublé classé**, le taux de cotisation au RSI est de **6%** des recettes.

Dans le cas d'un **meublé non classé**, le taux de cotisation au RSI est de **22.70%** des recettes.

| EXEMPLE DE COTISATIONS SOCIALES<br>(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                                                              | 5 221€   | 5 675 €  | 7 264 €  | 7 945 €  | 9 080 €  |
| MEUBLÉS DE TOURISME AVEC CLASSEMENT                                               |          |          |          |          |          |
| COTISATIONS SOCIALES                                                              | 1 380 €  | 1 500 €  | 1 920 €  | 2 100 €  | 2 400 €  |

• RÉGIME BÉNÉFICE RÉEL SIMPLIFIÉ ET COTISATIONS RSI •

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

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

| COTISATION                                                                                          | BASE DE CALCUL                                           | TAUX       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| Maladie et maternité                                                                                | Revenu professionnel < 27 459,60 €                       | De 3 à 6 % |
| Indemnités Journalières                                                                             | Revenu dans la limite de 196 140 €                       | 0,7%       |
| Retraite de base                                                                                    | Revenu dans la limite de 39 228 €                        | 17,75%     |
| Retraite complémentaire                                                                             | Revenu dans la limite de 37 546 €                        | 7%         |
| Invalidité et décès                                                                                 | Revenu dans la limite de 39 228 €                        | 1,3%       |
| Allocations familiales                                                                              | Revenu professionnel < 43 150,80 €                       | 2,15%      |
| Contribution Sociale Généralisée (CSG) et Contribution au Remboursement de la Dette Sociales (CRDS) | Revenu Professionnel + cotisations sociales obligatoires | 8%         |

Traitement social

## EXEMPLE DE COTISATIONS SOCIALES POUR UN BÉNÉFICE DE :

| BÉNÉFICE    | 0 €   | 3 000€ | 5 000€  | 8 000€  | 10 000€ |
|-------------|-------|--------|---------|---------|---------|
| COTISATIONS | 970 € | 1 360€ | 2 200 € | 3 440 € | 4 275 € |

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS SOCIALES DU LMNP :

|                                                                                  |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recettes < à 23 000€<br>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 15,5% sur le résultat fiscal.     |
| Recettes > à 23 000€<br>Cotisations sociales auprès du RSI ou du régime général. | Paiement de cotisations sociales auprès du RSI (ou du régime général). En contrepartie le propriétaire n'acquitte plus les prélèvements sociaux (15.5%) |
| Recettes < à 23 000€<br>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 15,5% sur le résultat fiscal.     |
| Recettes > à 23 000€<br>Cotisations sociales auprès du RSI ou du régime général. | Paiement de cotisations sociales auprès du RSI (ou du régime général). En contrepartie le propriétaire n'acquitte plus les prélèvements sociaux (15.5%) |



## > 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, 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 revenu.

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 2 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'affaire :**

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

### > **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.

## CONSEILS À METTRE EN PRATIQUE AVANT LE PASSAGE DE VOTRE AGENT DE CLASSEMENT



- Mettez à disposition de vos locataires des brochures d'informations touristiques à jour.
- Vérifiez le bon état de fonctionnement de l'éclairage et prévoyez des ampoules et piles de rechange.
- Installez des porte-manteaux, patères et des cintres assortis dans les placards.
- Proposez une décoration au goût du jour !!
- Limitez les tissus allergisants (moquettes, vieux tissus...)
- Fournissez le nombre d'assises correspondant à la capacité d'accueil de votre meublé.
- Mettez du mobilier d'agrément en extérieur.
- Contrôlez la présence du nécessaire de repassage ainsi qu'un étendage en bon état avec pinces à linge.
- Vérifiez la literie : sommiers métalliques à proscrire, présence d'alèses pour chaque matelas, matelas en bon état, propres et confortables.
- Mettez à disposition un adaptateur électrique universel.
- Vérifiez l'état de votre batterie de cuisine, de plus, veillez à ce qu'elle soit adaptée à la capacité du logement, contrôlez les assiettes, verres, couverts, afin que les services soient complets, assortis et non ébréchés.
- Mettez un four à micro-ondes, ou combiné mixte ainsi qu'une cafetière et une bouilloire.
- Bannissez définitivement la moquette dans la salle de bain : c'est antihygiénique !
- Prévoyez de poncer et revernir régulièrement les meubles le nécessitant.
- Organisez le tri sélectif, mettez des ampoules à économie d'énergie, des chasses d'eau double flux et des réducteurs de pression pour économiser l'eau.



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](mailto:hebergement@sivav.fr) • 04 79 64 09 38



ARVAN-VILLARDS  
SIVAV-MAURIENNE 