

Dossiers numériques

Guide juridique et fiscal des chambres d'hôtes

Obligations juridiques, fiscales et sociales

- ▶ présentation, analyse et commentaires
- ▶ textes et circulaires administratives
- ▶ formulaires et jurisprudences

par Francis VARENNES Juriste-Fiscaliste

Edition Mars 2013

IPSO FACTO

Pour la commande de cet ouvrage numérique de 102 pages, rendez-vous à la boutique des Editions IPSOFACTO :

<http://www.editions-ipsufacto.fr/pmp/Guide-juridique-et-fiscal-des-chambres>

Autres ouvrages dans la même collection :

- **[Guide juridique et fiscal des meublés de tourisme](#)**
- **[Guide juridique et fiscal de l'hébergement de plein air](#)**
- **[Guide juridique et fiscal de l'auto-entrepreneur](#)**
- **[Cotisants solidaires agricoles : aspects juridiques, fiscaux et sociaux](#)**

Editions IPSO FACTO

Siège social : 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux

Tél : 02 37 41 49 89

Courriel : editions.ipsufacto@wanadoo.fr

Site internet : www.editions-ipsufacto.fr

N° TVA intracommunautaire FR 40 439 152 927

SARL au capital de 8000 € • Siren 439 152 927 RCS Chartres

Siret 439 152 927 00018 • Code APE 8559 A

Guide juridique et fiscal des chambres d'hôtes

Sommaire

Introduction 8

1. Chambres d'hôtes : prestations particulières de parahôtellerie
2. Plan : approche globale juridique, fiscale et sociale

1^{ère} partie. Principes généraux : définitions et classement

Section 1. Définitions réglementaires 9

A. Notion juridique de chambres d'hôtes 9

1. Application de critères clairs et restrictifs : 5 chambres et 15 personnes
2. Précisions concernant la localisation des chambres d'hôtes
3. Cumul de prestations d'hébergement : chambres et gîtes
4. Chambres d'hôtes et autres appellations : meublés et hôtels

B. Notion administrative et jurisprudentielle de tables d'hôtes 11

1. Définition administrative des tables d'hôtes
2. Sanctions des pratiques abusives et définition jurisprudentielle

Section 2. Procédure de classement et de déclaration 12

A. Procédure de classement 12

1. Abandon du projet de classement administratif
2. Classement privé facultatif

B. Déclaration obligatoire en mairie 13

1. Déclaration administrative impérative
2. Sanctions applicables en cas de non-déclaration

**2^{ème} partie. Obligations juridiques, fiscales et sociales
des loueurs de chambres d'hôtes**

Section 1. Qualifications, statuts juridiques et déclarations d'activités .. 15

§ 1. Qualifications juridiques des activités de chambres d'hôtes

A. Activités commerciales, civiles ou agricoles..... 15

1. Activités juridiquement commerciales
2. Activités juridiquement civiles
3. activités juridiquement agricoles

B. Enjeux de la qualification juridique 18

**§ 2. Déclaration d'activité auprès du centre de formalités des entreprises
compétent** 18

A. Identification du CFE compétent pour la déclaration d'activités 18

1. Principe de la déclaration auprès des CFE selon la nature juridique des activités
2. Compétence des CFE des CCI pour les activités commerciales
3. Compétence des CFE des SIE pour les activités non commerciales
4. Compétence des CFE des chambres d'agriculture pour les activités agricoles
5. Accès aux formulaires de déclaration

B. Identifiants attribués par l'INSEE : n°SIREN, S IRET et code APE 20

§ 3. Statuts juridique : entreprise individuelle, auto-entrepreneur et sociétés .. 21

A. Activité de location exercée à titre individuel 22

1. L'entreprise individuelle « classique » (hors auto-entrepreneur)
2. Le statut d'auto-entrepreneur
 - a. Principes du statut d'auto-entrepreneur
 - b. Déclarations et identification de l'auto-entrepreneur
 - c. Conditions d'application du statut d'auto-entrepreneur
 - d. Montant de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales
3. Le statut d'EIRL (entrepreneur individuel à responsabilité limitée)
 - a. Statut pour la protection du patrimoine privé de l'EIRL
 - b. Choix du régime fiscal par l'EIRL

B. L'activité de location exercée en présence d'une société 26

1. La création d'une société civile immobilière
2. Le statut de la SARL ou de l'EURL (société à responsabilité limitée)
 - a. Création d'une personne morale unipersonnelle ou à plusieurs associés
 - b. Motivations juridiques et fiscales de la création d'une société
3. La présence d'une société agricole

<u>Section 2. Obligations fiscales des loueurs de chambres d'hôtes</u>	31
<u>§ 1. Détermination des règles d'imposition des bénéfices</u>	
A. Le régime de l'impôt sur le revenu	31
<u>1. Le régime des micro-entreprises (micro-BIC)</u>	32
a. Principes du régime des micro-entreprises	
b. Modalités d'imposition selon le régime des micro-entreprises	
<i>1^{er} mode d'imposition : calcul de l'impôt sur un bénéfice forfaitaire</i>	
<i>2^{ème} mode d'imposition : calcul sur le chiffre d'affaires en tant qu'auto-entrepreneur</i>	
c. Modalités déclaratives selon le régime des micro-entreprises	
<u>2. Le régime réel des bénéfices commerciaux</u>	36
a. Principes d'application du régime réel simplifié des BIC	
b. Champ d'application du régime réel simplifié des BIC	
1/. <i>Application du réel BIC de plein droit</i>	
2/. <i>Application du réel BIC par option</i>	
21. <i>Option pour le réel BIC en début d'activité</i>	
22. <i>Option pour le réel BIC en cours d'activité</i>	
c. Modalités d'application du régime réel simplifié	
1/. Produits de l'entreprise	
2/. Charges de l'entreprise	
3/. Variation des stocks	
d. Autres particularités du régime réel simplifié	
1/. Précisions complémentaires concernant le calcul des amortissements	
11. <i>Inapplication de la limitation fiscale des amortissements</i>	
12. <i>Amortissements par composants</i>	
13. <i>Amortissement dégressif</i>	
2/. Réalisation d'un résultat bénéficiaire ou déficitaire	
3/. Adhésion possible auprès d'un centre de gestion agréé	
4/. Réduction d'impôt sur le revenu en cas d'option pour le réel	
5/. Régimes d'imposition des plus-values concernant les immeubles	
6/. Synthèse	
<u>3. Dispositions particulières concernant les agriculteurs</u>	49
B. Le régime de l'impôt sur les sociétés	50

<u>§ 2. Les modalités d'application de la TVA</u>	51
A. Les personnes assujetties et non redevables de la TVA	52
1. Application du régime de franchise en base de TVA	
2. Articulation du régime de franchise en base de TVA avec les régimes d'imposition des bénéficiaires	
B. Les personnes assujetties et redevables de la TVA	53
1. Application du régime simplifié d'imposition de TVA	
2. Modalités d'application du régime simplifié d'imposition de TVA	
C. Taux de TVA applicables : taux réduit et taux normal	54
D. Le cas particulier des agriculteurs	55
E. Appréciations chiffrées de l'application ou non de la TVA	55
F. Changement de situation au regard de la TVA	56
a. Une activité assujettie devient exonérée	
b. L'activité exonérée devient assujettie	
G. Conditions d'application du taux réduit sur les travaux	58
 <u>§ 3. Les règles de la fiscalité locale</u>	 60
A. Paiement de la contribution économique territoriale	60
1. Principes et pratiques	
2. Exonération temporaire des auto-entrepreneurs	
3. Exonération temporaire des créations d'activités commerciales dans les ZRR	
4. Plafonnement de la CFE en fonction de la valeur ajoutée	
B. Paiement de la taxe d'habitation	62
C. Paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties	63
1. Principe du paiement de la taxe foncière	
2. Exonération temporaire des constructions nouvelles	
3. Exonération des activités d'hébergement dans les ZRR	
D. Taxes d'aménagement communale et départementale	64

<u>§ 4. Autres impôts applicables</u>	65
A. Taxes de séjour	65
1. La taxe de séjour proprement dite	
a. Assiette et tarif de la taxe de séjour	
b. Exonérations	
c. Recouvrement	
d. Pénalités	
2. La taxe de séjour forfaitaire	
a. Calcul et barème	
b. Recouvrement et pénalités	
3. La taxe additionnelle à la taxe de séjour instituée par les départements	
B. Contribution à l’audiovisuel public	69
C. Redevances d’auteurs dues auprès de la SACEM	71
D. Redevances dues à la SPRE	71
<u>Section 3. Application de la législation sociale aux loueurs de chambres d’hôtes</u>	72
<u>§ 1. Affiliation sociale auprès du régime social des indépendants (RSI)</u> .	72
A. Problématique générale du traitement social des loueurs de chambres d’hôtes	
B. Le principe de l’affiliation sociale des loueurs de chambres d’hôtes	
C. Modalités de calcul des cotisations sociales auprès du RSI	
1. Cotisations sociales hors du statut d’auto-entrepreneur	
2. Cotisations sociales dans le cadre du statut d’auto-entrepreneur	
3. Appréciations chiffrées	
<u>§ 2. Exonération de cotisations sociales et application des contributions sociales sur les revenus du patrimoine</u>	76
A. Application des contributions sociales sur les revenus du patrimoine	
B. Portée pratique de la mesure d’exonération	
1. Nombre de chambres d’hôtes	
2. Chiffre d’affaires réalisé	
3. Prestations de tables d’hôtes	
4. Régimes fiscaux et statut juridique de l’activité	
<u>§ 3. Paiement de cotisations sociales agricoles</u>	78

3^{ème} partie. Réglementations spécifiques applicables aux activités de chambres et tables d'hôtes

§ 1. Réglementation sanitaire concernant les denrées alimentaires 81

- A. Position administrative après le paquet Hygiène depuis 2006
- B. Modalités d'application de la réglementation sanitaire
- C. Obligation de déclaration auprès des services sanitaires
- D. Non-obligation du suivi d'une formation à l'hygiène alimentaire

§ 2. Législation concernant le service de boissons 84

- A. Détention d'une licence de boissons
- B. Détention d'un permis d'exploitation pour le service de boissons
- C. Déclaration d'ouverture des débits de boissons en mairie

§ 3. Obligation d'affichage des prix et information des consommateurs 86

§ 4. Règles de responsabilité et d'assurance 87

A. Règles de responsabilité

- 1. Obligation générale de sécurité
- 2. Responsabilité des aubergistes et hôteliers en cas de vol
- 3. Obligation de résultat et intoxication alimentaire

B. La souscription de contrats d'assurances

- 1. Assurances de responsabilité civile
- 2. Assurance contre le risque d'intoxication alimentaire

§ 5. Obligation de remplir une fiche individuelle de police pour les clients étrangers 90

§ 6. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires 90

- A. Obligation de déclaration en mairie
- B. Règles de sécurité contre les noyades
- C. Règles sanitaires concernant la qualité de l'eau

§ 7. Signalisation routière des activités de chambres d'hôtes 92

A. Les panneaux de signalisation routière

- 1. Les panneaux d'indication
- 2. La signalisation d'information locale

B. Les préenseignes dérogatoires

1. Réglementation actuelle
2. Réglementation à venir

§ 8. Règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées . 96

- A. Règles de sécurité contre l'incendie et établissement recevant du public
- B. Réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées

§ 9. Obligations des personnes mettant à disposition un accès internet par wifi 97

- A. Obligation de conservation des données
- B. Mise en œuvre pratique des obligations

§ 10. Paiement des prestations touristiques par des chèques-vacances 98

- A. Principes des chèques-vacances
- B. Agrément des prestataires et modalités d'utilisation des chèques-vacances