

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

**Francis VARENNES** Juriste-Fiscaliste

[www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

### **Autres ouvrages dans la même collection : Dossiers Numériques**

(cliquer sur les titres pour connaître le contenu de ces ouvrages)

- [Choix d'un statut pour la création d'une activité indépendante](#)
- [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](#)
- [Etude juridique et fiscale sur les couveuses agricoles \(espaces tests agricoles\)](#)
- [Clés pour choisir une société en agriculture](#)
- [Cotisations et prestations sociales agricoles](#)
- [Statut du fermage et baux ruraux](#)
- [Guide juridique, fiscal et social des activités équestres](#)

Pour commander ces différentes publications : [www.editions-ipsufacto.fr/pmp](http://www.editions-ipsufacto.fr/pmp)

### **Utilisation du dossier :**

- les caractères en bleu au sein du dossier correspondent à des liens hypertextes qui permettent d'accéder aux différents documents officiels (*lois, décrets, arrêtés, instructions, circulaires, réponses ministérielles et jurisprudence*).

### **Renseignements concernant l'auteur :**

Francis VARENNES est juriste-fiscaliste depuis une vingtaine d'années.

**Formateur** professionnel indépendant, il intervient à la demande auprès des différents réseaux nationaux et régionaux. Il est également **consultant** pour accompagner les porteurs de projets et les prestataires en activité qui souhaitent clarifier leur statut juridique, fiscal et social.

#### **Editions IPSOFACTO**

**Siège social** : 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux

**Tél** : 02 37 41 49 89

**Courriel** : [editions.ipsufacto@wanadoo.fr](mailto:editions.ipsufacto@wanadoo.fr)

**Site internet** : [www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

N° TVA intracommunautaire FR 40 439 152 927

SAS au capital de 800 € • 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** ..... 10

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

### **1<sup>ère</sup> partie. Principes généraux : définitions et classement**

**Section 1. Définitions juridiques concernant les notions de chambres d'hôtes et tables d'hôtes** ..... 12

**A. Notion juridique des chambres d'hôtes** ..... 12

1. Application de critères clairs et restrictifs : 5 chambres et 15 personnes
2. Précisions concernant la localisation des chambres d'hôtes
3. Chambres d'hôtes et autres appellations : meublés et hôtels
4. Cumul de prestations d'hébergement : chambres et gîtes
5. Utilisation de la dénomination «chambres d'hôtes» ou d'appellations voisines dans le cadre de situations particulières : hébergement insolite, maisons d'hôtes, airbnb
6. Sanctions applicables en cas de non-respect de la définition juridique

**B. Notion administrative et jurisprudentielle des tables d'hôtes** ..... 17

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

**Section 2. Procédure de classement et de déclaration des chambres d'hôtes** .. 18

**A. Procédure de classement** ..... 18

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

**B. Déclaration obligatoire en mairie** ..... 19

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

**2<sup>ème</sup> partie. Obligations juridiques, fiscales et sociales  
des loueurs de chambres d'hôtes**

<b><u>Section 1. Qualifications juridiques et déclarations d'activités</u></b> .....	20
<b><u>§ 1. Qualifications juridiques des activités de chambres d'hôtes</u></b> .....	20
<b>A. Activités commerciales, civiles ou agricoles</b> .....	20
1. Activités juridiquement commerciales	
2. Activités juridiquement civiles	
3. activités juridiquement agricoles	
<b>B. Enjeux de la qualification juridique</b> .....	24
<b><u>§ 2. Déclaration d'activité auprès du centre de formalités des entreprises compétent</u></b> .....	25
<b>A. Identification du CFE compétent pour la déclaration d'activités</b> .....	25
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>B. Identifiants attribués par l'INSEE : n° SIREN, n° SIRET et code APE</b> .....	27
<b><u>§ 3. Obligations juridiques des activités commerciales : fonds de commerce et contrat de location-gérance</u></b> .....	28
<b>A. Cession de fonds de commerce</b>	
<b>B. Conclusion de contrat de location-gérance</b>	
<b><u>Section 2. Obligations fiscales des loueurs de chambres d'hôtes</u></b> .....	30
<b><u>§ 1. Détermination des règles d'imposition des bénéficiaires</u></b> .....	30
<b>A. Le régime de l'impôt sur le revenu</b> .....	30
1. <u>Les modalités d'application du prélèvement à la source</u> .....	31
2. <u>Le régime des micro-entreprises (micro-BIC)</u> .....	36
a. Principes du régime des micro-entreprises	
b. Modalités d'imposition selon le régime des micro-entreprises	
<i>1<sup>er</sup> mode d'imposition : calcul de l'impôt sur un bénéfice forfaitaire</i>	
<i>2<sup>ème</sup> mode d'imposition : calcul sur le chiffre d'affaires en tant qu'auto-entrepreneur</i>	
c. Modalités déclaratives selon le régime des micro-entreprises	
3. <u>Le régime réel des bénéfices commerciaux</u> .....	40

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	
4. <u>Dispositions particulières concernant les agriculteurs</u> .....	53
<b>B. Le régime de l'impôt sur les sociétés</b> .....	55
<b><u>§ 2. Les modalités d'application de la TVA</u></b> .....	56
<b>A. Les personnes assujetties et non redevables de la TVA</b> .....	56
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>B. Les personnes assujetties et redevables de la TVA</b> .....	57
1. Application du régime simplifié d'imposition de TVA	
2. Modalités d'application du régime simplifié d'imposition de TVA	
<b>C. Taux de TVA applicables : taux réduit et taux normal</b> .....	59
<b>D. Le cas particulier des agriculteurs</b> .....	60
<b>E. Appréciations chiffrées de l'application ou non de la TVA</b> .....	61

<b>F. Changement de situation au regard de la TVA .....</b>	<b>62</b>
a. Une activité assujettie devient exonérée	
b. L'activité exonérée devient assujettie	
<b>G. Conditions d'application du taux réduit sur les travaux .....</b>	<b>63</b>
<b><u>§ 3. Les règles de la fiscalité locale</u> .....</b>	<b>66</b>
<b>A. Paiement de la contribution économique territoriale .....</b>	<b>66</b>
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>B. Paiement de la taxe d'habitation .....</b>	<b>69</b>
<b>C. Paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties .....</b>	<b>70</b>
1. Principe du paiement de la taxe foncière	
2. Exonération temporaire des constructions nouvelles	
3. Exonération des activités d'hébergement dans les ZRR	
<b>D. Taxes d'aménagement communale et départementale .....</b>	<b>71</b>
<b><u>§ 4. Autres impôts applicables</u> .....</b>	<b>73</b>
<b>A. Taxes de séjour .....</b>	<b>73</b>
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>B. Contribution à l'audiovisuel public .....</b>	<b>77</b>
<b>C. Redevances d'auteurs dues auprès de la SACEM .....</b>	<b>80</b>
<b>D. Redevances dues à la SPRE .....</b>	<b>80</b>
<b>E. Impôt sur la fortune immobilière (IFI) .....</b>	<b>81</b>

<b><u>Section 3. Application de la législation sociale aux loueurs de chambres d'hôtes</u></b> .....	85
<b><u>§ 1. Affiliation sociale auprès du régime social des indépendants (RSI)</u></b> .	86
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	
D. Commentaires de la circulaire du 14 mars 2013 .....	89
<b><u>§ 2. Exonération de cotisations sociales et application des contributions sociales sur les revenus du patrimoine</u></b> .....	91
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	
<b><u>§ 3. Paiement de cotisations sociales agricoles</u></b> .....	94
<b><u>Section 4. Statuts juridiques de l'entreprise : entreprise individuelle, auto-entrepreneur et sociétés</u></b> .....	98
<b>§ 1. Activité de location exercée à titre individuel</b> .....	99
A. L'entreprise individuelle « classique » (hors auto-entrepreneur)	
B. Le statut d'auto-entrepreneur	
1. Principes du statut d'auto-entrepreneur	
2. Déclarations et identification de l'auto-entrepreneur	
3. Conditions d'application du statut d'auto-entrepreneur	
4. Montant de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales	
B. Le statut d'EIRL (entrepreneur individuel à responsabilité limitée)	
1. Statut pour la protection du patrimoine privé de l'EIRL	
2. Choix du régime fiscal par l'EIRL	

**§ 2. L'activité de location exercée dans le cadre d'une société ..... 103**

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

**3<sup>ème</sup> partie. Réglementations spécifiques applicables aux activités de chambres et tables d'hôtes**

**§ 1. Réglementation sanitaire concernant les denrées alimentaires ..... 110**

- 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 ..... 114**

- 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 ..... 116**

**§ 4. Obligation de facturation et de remise d'une note ..... 117**

**§ 5. Règles de responsabilité et d'assurance ..... 118**

**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

**§ 6. Obligation de remplir une fiche individuelle de police pour les clients étrangers ..... 120**

**§ 7. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires ..... 121**

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



<b><u>§ 8. Signalisation routière des activités de chambres d'hôtes</u></b> .....	123
<b>A. Les panneaux de signalisation routière</b>	
1. Les panneaux d'indication	
2. La signalisation d'information locale	
<b>B. Les préenseignes dérogatoires</b>	
<b><u>§ 9. Règles de sécurité contre l'incendie</u></b> .....	125
<b><u>§ 10. Accessibilité des personnes handicapées</u></b> .....	129
<b><u>§ 11. Mise à disposition d'un accès internet par wifi</u></b> .....	129
A. Obligation de conservation des données	
B. Mise en œuvre pratique des obligations	
<b><u>§ 12. Paiement des prestations touristiques par des chèques-vacances</u></b> .....	131
A. Principes des chèques-vacances	
B. Agrément des prestataires et modalités d'utilisation des chèques-vacances	
<b><u>§ 13. Logements en location et locations de chambres d'hôtes</u></b> .....	132
A. Le statut du fermage	
B. Le statut des baux commerciaux	
C. Le statut des baux d'habitation	
<b><u>§ 14. Règlement de copropriété et sous-locations de chambres d'hôtes</u></b> .....	135
<b><u>§ 15. Statuts de fonctionnaires et création de chambres d'hôtes</u></b> .....	136
<b><u>§ 16. Indemnités chômage et exercice d'une activité de chambres d'hôtes</u></b> .....	138
<b><u>§ 17. Utilisation des titres emploi simplifiés en cas d'embauche de salariés</u></b> ....	139
<b><u>§ 18. Les obligations juridiques concernant la publication d'un site internet</u></b> ...	131
<b><u>Annexe 1 : DECLARATION FISCALE DES LOUEURS DE CHAMBRES D'HOTES</u></b> .....	143