

## >> LA FISCALITE DES CHAMBRES D'HÔTES

*Statuts, régime fiscal, contacts.*

### Un propriétaire de chambre d'hôtes doit-il être inscrit au registre du commerce ?

Le régime dont relève l'activité chambre d'hôtes dépend de la situation de chacun et du niveau d'activité visé .

Le ministre du tourisme a précisé les conditions d'immatriculation des exploitants de chambres d'hôtes au registre du commerce et des sociétés :

- Les personnes qui exercent cette activité de manière habituelle en recherchant des profits et qui en font leur profession doivent s'inscrire au registre du commerce et des sociétés dans la catégorie « loueur en meublé ».
- Les personnes qui exercent cette activité de manière accessoire, en complément d'une activité professionnelle qui n'entraîne pas l'obligation d'inscription au RCS, sont dispensées de s'immatriculer à ce registre au titre de l'exploitation des chambres d'hôtes.
- Les personnes exerçant cette activité en complément d'une activité agricole relevant d'un régime agricole au réel, déclarent les recettes au titre de leurs revenus agricoles. Ceux relevant d'un régime agricole au forfait, relèvent pour l'activité chambres d'hôtes du régime des BIC (et peuvent éventuellement inscrire cette activité au Registre du commerce).

A partir du moment où le particulier en fait véritablement profession, il doit adopter un statut de commerçant. Par exemple, celui d'entrepreneur individuel inscrit au registre du commerce ou celui plus récent d'auto-entrepreneur.

**N.B. :** Même en l'absence d'une obligation d'inscription au registre du commerce, il est nécessaire que toute activité de location de chambres d'hôtes soit déclarée auprès du **Centre de Formalité des Entreprises** (actuellement le Service des Impôts des Entreprises).

### L'entreprise individuelle

L'entreprise individuelle et l'exploitant ne sont qu'une seule et même personne. Les démarches d'immatriculation au RCS en tant que commerçant sont réduites : il n'y a ni création de société, ni apport de capital, ni statut à rédiger. Ce choix ne permet pas de séparer les patrimoines professionnel et personnel. L'entrepreneur est ainsi responsable des dettes de l'entreprise individuelle sur l'ensemble de ses biens. Depuis 2009, il peut protéger la part non professionnelle de son patrimoine foncier en faisant une déclaration d'insaisissabilité devant notaire.

Le choix de l'immatriculation correspond à une logique professionnelle et non patrimoniale. L'entrepreneur individuel est un commerçant au regard de la loi, de la fiscalité ou des charges sociales. Son objectif n'est pas alors d'entretenir une maison mais bien de développer une activité d'accueil chez l'habitant. Il va créer un fond de commerce au sens de la loi.

### L'auto-entrepreneur

Ce statut consiste en une dispense d'immatriculation au RCS pour des personnes physiques ayant une activité réduite. Pour en bénéficier le chiffre d'affaires ne doit pas dépasser 81500 € pour la fourniture de logement et les activités d'achat/revente, et 32600 € pour les prestations de services. De nombreuses maisons d'hôtes sont donc potentiellement concernées.

Ce statut évite le formalisme de l'immatriculation au RCS, les démarches de création ou de cessation sont réduites. Il est accessible à des salariés ou à des retraités qui souhaitent développer une activité complémentaire, ponctuelle ou à plus long terme.

Proche du statut d'entreprise individuelle, ce choix juridique est avant tout un choix fiscal et social. Il repose sur l'adoption du régime micro-social pour les cotisations sociales, il nécessite de fonctionner en franchise de TVA et l'imposition des bénéficiaires est forfaitaire. Ce sont principalement les paramètres fiscaux et sociaux qui permettent à l'exploitant de choisir entre ce statut et celui d'entrepreneur individuel. L'option pour le régime du micro social doit être effectuée auprès du RSI (Règlement simplifié des cotisations et contributions des travailleurs indépendants)

### La création d'un société

La dernière option juridique envisageable consiste à créer une société, entité juridique distincte (SARL, EURL, SNC...). Ce choix permet de séparer complètement les biens professionnels des biens personnels, de s'associer avec d'autres entrepreneurs pour envisager des projets et investissements plus importants. **Enfin, il donne accès au régime de l'impôt sur les sociétés (IS) alors qu'entrepreneurs individuels, auto-entrepreneurs et particuliers sont soumis à l'impôt sur le revenu (IR).**



Réfléchir à son statut c'est aussi réfléchir à son évolution dans le futur. Autant il est facile de passer de particulier à auto-entrepreneur ou entrepreneur individuel ou encore d'auto-entrepreneur à entrepreneur individuel, autant il est plus délicat de faire le chemin inverse en raison des conséquences fiscales de la cessation d'activité ou au regard des cotisations sociales.

### Recourir à une SCI ?

Le montage consiste en l'achat de la maison d'hôtes par une Société civile immobilière. La SCI finance l'acquisition de la maison qu'elle loue ensuite en partie à une entreprise (SARL par exemple) pour l'activité chambre d'hôtes. La SARL gère ainsi l'hébergement, facture les prestations, rémunère le gérant et payer ses loyers à la SCI. Une SCI a un objet civil : elle peut louer des locaux mais ne peut pas faire de location meublée. Ce schéma fréquent dans l'hôtellerie est plus rare pour les chambres d'hôtes.

## Les impôts sur les bénéfices

Il existe deux grands régimes d'imposition des bénéficiaires : l'impôt sur le revenu (IR) et l'impôt sur les sociétés (IS).

### L'impôt sur le revenu

Le régime d'impôt sur le revenu est une taxation directe des revenus des personnes physiques. Les revenus sont détaillés dans la déclaration annuelle d'impôt sur le revenu : ceux des chambres d'hôtes figurent dans la catégorie des Bénéfices Industriels et commerciaux (BIC), les rémunérations perçues par le dirigeant de société dans celle des Traitements et Salaires. L'impôt est ensuite calculé en fonction des revenus globaux, du nombre de part et du barème de l'année. Plusieurs modalités d'imposition des BIC sont possibles.

#### On distingue trois régimes d'imposition différents pour les BIC :

##### 1/ le régime des micro-entreprises (micro-BIC)

Il concerne les maisons d'hôtes exploitées par des particuliers, en entreprise individuelle ou par des auto-entrepreneurs lorsque leur chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 81500 euros.

Le bénéfice est calculé forfaitairement après un abattement de 71%, le revenu imposable est donc estimé à 29% du chiffre d'affaires.

Ce régime est bien adapté au fonctionnement d'une maison d'hôtes. Le propriétaire enregistre les recettes, établit les notes de ses hôtes et n'a pas l'obligation de tenir une comptabilité exhaustive.

##### 2/ le prélèvement forfaitaire

Ce régime s'applique aux auto-entrepreneurs remplissant toutes les conditions de ce statut. Il est possible d'acquitter l'impôt sur le revenu dû au titre de l'activité par un versement libératoire mensuel ou trimestriel. Son montant est fixé à 1% du chiffre d'affaires pour l'activité chambre d'hôtes.

Cette mesure est réservée aux foyers fiscaux dont les revenus de l'avant dernière année sont inférieurs ou égaux à la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu de l'année précédente (soit pour 2010 : 26420 €). Cette limite est majorée de 50% ou 25% par demi ou quart de part supplémentaire.

Ce régime entraîne l'adoption du régime micro-social et celui de la franchise de la TVA.

Cette situation reste exceptionnelle pour cette activité.

Renseignement auprès du Service des impôts aux entreprises.

### 3/ le régime réel d'imposition :

Ce régime est applicable lorsque le chiffre d'affaires est supérieur à 81500€/an, même s'il est possible d'opter pour ce régime en dessous du seuil. Les impôts sont alors calculés sur la base des bénéfices effectivement réalisés. Compte tenu de la nature de l'activité chambres d'hôtes, ce choix peut être judicieux lorsque les coûts d'acquisition ou d'aménagement sont élevés car on peut, en effet, imputer la part des dépenses relatives aux chambres d'hôtes sur le compte de résultat. Le régime du réel permet également de chiffrer d'éventuels déficits d'exploitation. Pour bénéficier pleinement de ce régime et éviter une majoration de 25% des revenus taxables, le recours à un centre de gestion agréé est nécessaire. Le recours à un expert-comptable ne dispense pas de cette majoration de 25%.

### L'impôt sur les sociétés

Les sociétés soumises à l'IS (par nature ou option) ont l'obligation de tenir une comptabilité. Le résultat constaté est imposé à 33,33% mais ce taux est réduit à 15% pour les entreprises aux résultats inférieurs à 38 120€ et détenues à 75% au moins par des personnes physiques. La rémunération perçue par les dirigeants est déductible du résultat, elle est taxée dans sa déclaration personnelle au titre de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des traitements et salaires.

### Les propriétaires de chambres d'hôtes sont-ils assujettis à la TVA ?

On distingue ici plusieurs cas de figures :

- Les propriétaires particuliers ou auto-entrepreneurs relevant du régime fiscal micro-bic ne sont pas assujettis à la TVA. On appelle cela : la franchise de TVA. L'entreprise ne facture pas de TVA à ses clients mais ne peut pas déduire de TVA sur ses achats. Cela simplifie la gestion de l'activité : les factures sont faites sans TVA, aucune déclaration spécifique n'est à effectuer. Chaque facture doit faire mention de la franchise de TVA.
- Les propriétaires relevant du régime fiscal réel sont assujettis à la TVA. Les factures émises comportent de la TVA au taux de 7% ou 19,6% selon les prestations. Chaque trimestre, l'entreprise verse un acompte et chaque année elle établit une déclaration récapitulative faisant ressortir les montants de TVA collectée et de TVA déductible sur les achats ou les investissements réalisés.

En maison d'hôtes, les montants de TVA déductibles sont souvent limités (sauf éventuellement sur les travaux), de nombreux propriétaires préfèrent donc le régime de la franchise.

#### Quels sont les taux de TVA qui s'appliquent ?

- Prestation d'hébergement : 7%
- Autres prestations (ex : petit déjeuner, table d'hôtes) : 7%, seules les boissons alcoolisées sont taxées à 19,6%.
- Forfait pension ou demi-pension : la TVA à 7% s'applique pour les 3/4 du prix et la TVA à 19.6% s'applique pour le quart restant.

**>> Les propriétaires de chambres d'hôtes sont-ils assujettis à la redevance audiovisuelle ?**

La redevance audiovisuelle est due pour chaque poste de télévision détenu par le propriétaire.

**>> Les propriétaires de chambres d'hôtes sont-ils assujettis à la taxe foncière ?**

Les loueurs, en tant que propriétaires foncier, sont assujettis à la taxe foncière.

**>> Les propriétaires de chambres d'hôtes doivent-ils posséder une licence ?**

Pour exploiter une table d'hôtes, il faut déclarer l'ouverture d'un débit de boissons. Cette démarche s'effectue auprès de la mairie du propriétaire. Si le propriétaire ne possède pas une licence de débit de boissons à consommer sur place, il peut obtenir l'une des deux licences restaurant définies à l'article L3331-2 du code de la Santé Publique.

- La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du deuxième groupe (boissons fermentées non distillées, telles que le vin, la bière, le cidre, le poiré...) pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;
- La " licence restaurant " qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

La déclaration en Mairie doit être effectuée 15 jours au moins avant le début de l'activité. Le récépissé de cette déclaration matérialisera la possession de la licence. Les tables d'hôtes qui ont effectué leur déclaration selon l'ancienne démarche auprès des douanes sont réputées avoir accompli la formalité.

Depuis le 1er juin 2011, la licence de débit de boissons n'est plus nécessaire pour vendre sur place des boissons non alcooliques.

Par ailleurs, depuis 2009, tous les propriétaires désirant exploiter une table d'hôtes doivent suivre une formation visant à leur faire connaître les dispositions du Code de la santé publique relatives notamment à la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs, la législation sur le tabac et les stupéfiants, etc.

A l'issue de ces formations, un permis d'exploitation valable dix ans vous est remis (Article L 3332-1-1 du Code de la Santé Publique).

Ces formations sont payantes et délivrées par des organismes agréés gérés par les syndicats professionnels de l'hôtellerie et de la restauration (UMIH Formation, CPIH Formation, UPIH, Asforest, Fagih).

Tableau de synthèse : Statut, régime fiscal et TVA

	Entreprise individuelle Auto-entrepreneur Particulier	Entreprise individuelle	Entreprise individuelle Société à l'IR	Société à l'IS
Taxation des revenus	IR micro-fiscal	IR Régime du réel simplifié (ou réel normal)		IS Régime du réel simplifié (ou réel normal)
Régime de TVA	Franchise	Franchise	Régime simplifié, réel normal ou mini-réel	Régime simplifié, réel normal ou mini-réel
Conditions à remplir	CA inférieur à 81500 €	CA inférieur à 81500 €		
Détermination du revenu imposable	CA après abattement de 71%	Résultat tel qu'il ressort de la comptabilité		Résultat tel qu'il ressort de la comptabilité
Situation des déficits d'exploitation	Pas de prise en compte des déficits	Le déficit n'est pas imputable sur les autres revenus sauf si l'activité est exercée en tant que loueur professionnel.		Déficits reportables
Montant de l'impôt	IR tel qu'il ressort de l'application du barème d'imposition ou prélèvement obligatoire de 1% sur le CA	IR tel qu'il ressort de l'application du barème d'imposition		IS au taux de 15% (petites entreprises détenues par des personnes physiques) ou 33,33% pour les autres sociétés.
Déclaration fiscales à effectuer	Déclaration annuelle de revenus (ou déclaration trimestrielle du CA pour le Prélèvement libératoire)	Déclaration annuelle de revenus + déclaration des résultats, accompagnée de plusieurs tableaux (bilan actif et passif, compte de résultats, immobilisations et amortissements, provisions, etc ...).		Déclaration annuelle de revenus
Imposition des revenus du dirigeant	Les revenus sont taxés directement dans les BIC			La rémunération est imposée dans les traitements et salaires

## Plus d'informations

Les informations mentionnés dans ce document sont synthétiques et reprennent les cas généraux dans lesquels se trouvent la majorité des propriétaires de chambres d'hôtes.

### Pour plus d'informations : renseignez-vous auprès du Service des impôts des entreprises :

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES ANGLET - HOTEL DES IMPOTS  
11 RUE VAUBAN  
BOITE POSTALE 11  
64109 BAYONNE CEDEX  
Téléphone : 05 59 44 66 73 Email : [sie.anglet@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.anglet@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES BAYONNE - HOTEL DES IMPOTS  
11 RUE VAUBAN  
64109 BAYONNE CEDEX  
Téléphone : 05 59 44 66 67 / Fax : 05 59 44 66 63 Email : [sie.bayonne@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.bayonne@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES BIARRITZ  
17 AVE CHARLES FLOQUET BP 17  
64201 BIARRITZ CEDEX  
Téléphone : 05 59 41 37 00 / Fax : 05 59 41 37 30 Email : [sie.biarritz@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.biarritz@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU EST  
29 RUE MONPEZAT BP 77545  
64075 PAU CEDEX  
Téléphone : 05 59 98 68 55 / Fax : 05 59 98 68 37 Email : [sie.pau-est@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.pau-est@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU NORD  
29 RUE DE MONPEZAT BP1603  
64016 PAU CEDEX  
Téléphone : 05 59 98 68 45 / Fax : 05 59 98 68 63 Email : [sie.pau-nord@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.pau-nord@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES PAU SUD  
29 RUE MONPEZAT BP 37523  
64075 PAU CEDEX  
Téléphone : 05 59 98 68 50 Email : [sie.pau-sud@dgi.finances.gouv.fr](mailto:sie.pau-sud@dgi.finances.gouv.fr)

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES  
13 avenue Henri IV  
64300 ORTHEZ  
Téléphone : 0820 32 42 52

SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES  
14 rue Adoue  
64400 OLORON SAINTE MAIRE  
Téléphone : 0820 32 42 52

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES FISCAUX  
1 RUE LAPOUBLE  
64000 PAU  
Téléphone : 05-59-14-10-30

### Votre contact dans le 64 :

#### CDT Béarn - Pays basque :

Céline Rouget - 05 59 30 91 22 - [c.rouget@tourisme64.com](mailto:c.rouget@tourisme64.com)

Frédérique MARTIN - 05 59 46 52 40 - [f.martin@tourisme64.com](mailto:f.martin@tourisme64.com)