

GUIDE DU NOUVEL HÉBERGEUR



TERR GERS/ARMAGNAC
INTREPIDE

www.gers-armagnac.com

SOMMAIRE

QUALIFICATION JURIDIQUE

- ▶ Définition d'un loueur professionnel
- ▶ Déclaration d'activité

OBLIGATIONS FISCALES

- ▶ Quel régime d'impôts ?
- ▶ TVA
- ▶ Cotisations sociales
- ▶ Fiscalité locale
- ▶ Taxe de séjour

CLASSEMENT ET LABELS

- ▶ Définition meublé et chambres d'hôtes
- ▶ Classement ou label ?
- ▶ Les avantages du classement ou du label
- ▶ Comment classer mon hébergement ?

RÈGLEMENTATIONS DIVERSES

- ▶ Contrat de location
- ▶ Facturation
- ▶ Table d'hôtes
- ▶ Assurance

CONTACTEZ NOUS !

OFFICE DE TOURISME
GASCOGNE LOMAGNE

Claire DEVAUX-EBERLE

05 62 64 00 00

prestataires@otgl.fr



QUALIFICATION JURIDIQUE

Les activités exercées par les loueurs doivent, comme toutes les activités économiques, faire l'objet d'une **qualification juridique**.

Cette qualification juridique est en effet indispensable afin de déterminer notamment le **répertoire professionnel** auprès duquel il faut éventuellement s'inscrire, le tribunal compétent en cas de litige, le type de société approprié.

QU'EST-CE QU'UN LOUEUR PROFESSIONNEL ?

Le code général des impôts prévoit **2 critères cumulatifs** pour qualifier de professionnel un loueur :

- ▶ Les recettes annuelles de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€
- ▶ Les recettes doivent excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés

Art.155 du code général des impôts

Si vous ne remplissez aucun des critères ci-dessus, vous êtes considéré comme un **Loueur de Meublé Non Professionnel (LMNP)**.

OÙ DOIS-JE DÉCLARER MON ACTIVITÉ ?

- ▶ Déclaration de début d'activité

Qu'il soit professionnel ou non professionnel, le propriétaire est tenu de s'immatriculer. Dans les **15 jours suivant le début d'activité**, il doit remplir une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité.

Les formalités de cette déclaration se font auprès du **Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)** : www.formalites.entreprises.gouv.fr.

Cette démarche vous permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET
- de faire connaître l'existence de cette activité
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi

Le GFE permet aux entreprises de réaliser l'ensemble de leurs formalités administratives (création, modification et cessation) et assure la transmission des informations aux organismes partenaires (Organismes sociaux, organismes fiscaux, etc...)

► Déclaration à la mairie (du lieu où est situé le bien)

- pour les **chambres d'hôtes** : cerfa n°13566*03
- pour les **meublés (classés ou non)** : cerfa n°14004*04

NOUVEAU : LA LOI LE MEUR DU 19 NOVEMBRE 2024

La loi Le Meur, promulguée le 19 novembre 2024, renforce la **régulation des meublés de tourisme** (type Airbnb) afin de préserver le logement permanent dans les territoires.

Elle impose à **tous les loueurs** – qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire – de **déclarer leur activité sur un téléservice national** à compter de **mai 2026**, avec un **numéro d'enregistrement obligatoire** à afficher sur les annonces.

Les communes et intercommunalités disposent désormais d'un pouvoir accru : elles peuvent **limiter la durée de location des résidences principales** à 90 jours par an (au lieu de 120) et soumettre les résidences secondaires à autorisation ou quotas.

Sur le **plan énergétique**, les meublés touristiques devront atteindre **au minimum une classe D** au diagnostic de performance énergétique **d'ici 2034**.

Côté fiscalité, la loi **réduit les avantages du régime micro-BIC** : les meublés non classés ne bénéficient plus que d'un plafond de 15 000 € de recettes avec un abattement de 30 %, tandis que les meublés classés et chambres d'hôtes conservent un plafond de 77 700 € et un abattement de 50 %.

L'objectif global est de **rétablir un équilibre entre l'activité touristique et le droit au logement à l'année**, tout en donnant aux collectivités locales les outils concrets pour adapter ces règles à leurs besoins.



OBLIGATIONS FISCALES

LE RÉGIME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Sur le plan fiscal, les recettes issues de l'activité de location sont considérées comme des recettes commerciales. Les loueurs doivent faire l'application d'un **régime d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux** (non professionnels ou professionnels) même si leur activité est civile ou agricole.

► Régime des Micro-Bic (Micro entreprise)

		Revenus à percevoir en 2025
Meublé non classé	Seuil de recettes*	15 000€
	Abattement	30%
Meublé classé et chambres d'hôtes	Seuil de recettes*	77 700€
	Abattement	50%

* Chiffre d'affaires (CA) annuel

Code général des impôts
Art. 50-0
Art. 302 septies A ter
Art. 302 septies A bis

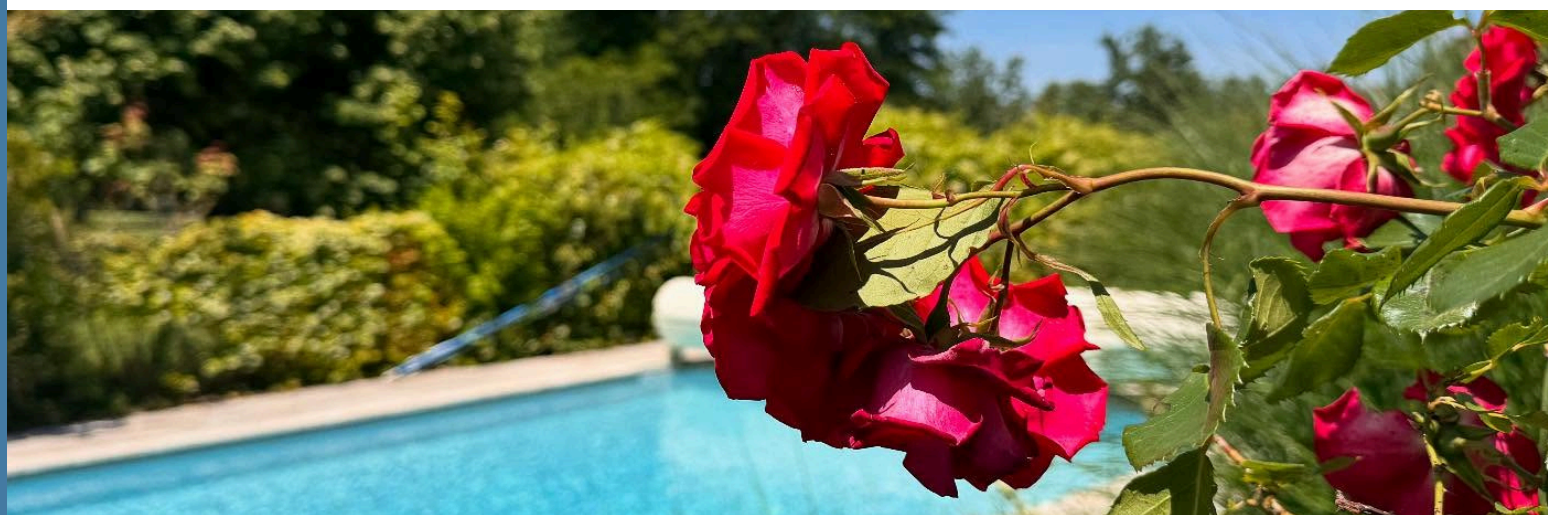
► Régime réel des bénéfices commerciaux

L'application d'un régime réel des bénéfices commerciaux peut résulter :

- de la mise en oeuvre de plein droit lorsque le CA annuel est supérieur aux seuils de recettes ci-dessus.
- de l'exercice d'une option

Les sociétés, ainsi que l'ensemble des personnes morales fiscalisées, relèvent obligatoirement d'un régime réel, même si leur CA est inférieur aux seuils du fait de leur exclusion du régime des microentreprises qui n'est applicable que par les personnes physiques.

La tenue d'une comptabilité est obligatoire dans l'application de ce régime.



LES RÈGLES D'APPLICATION DE LA TVA

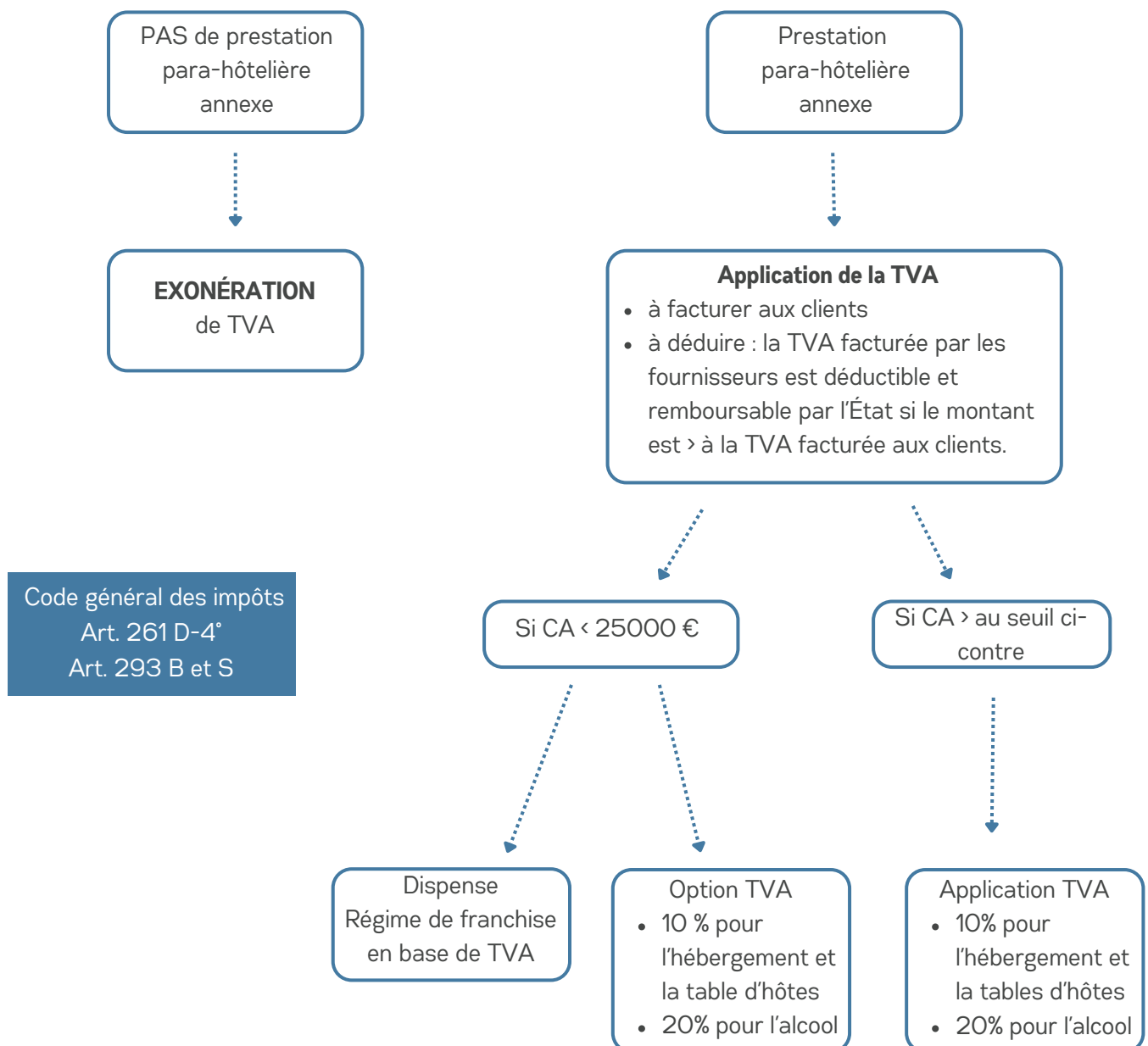
► Les Meublés de Tourisme

En principe, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés sont exonérées de TVA.

Toutefois, cette exonération ne s'applique pas à la condition de réaliser 3 des prestations para-hôtelières : service du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, location de linge de maison et réception de la clientèle.

► Les Chambres d'hôtes

Elles entrent dans le champ d'application de la TVA car exercent les prestations para-hôtelières.



LES COTISATIONS SOCIALES

► Meublés non classés

Recettes annuelles < 23 000€ Loueur de meublé non professionnel	Les loueurs sont redevables de contributions sociales auprès de l'administration fiscale Taux global 17.2% appliqué sur le revenu fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (abattement 30%)
Recettes annuelles > 23 000€ les recettes présentent un caractère professionnel	Le loueur opte soit pour : <ul style="list-style-type: none"> • paiement auprès de l'URSSAF-SSI (régime social des indépendants) • paiement auprès du régime général

► Meublés classés

Recettes annuelles < 23 000€	Les loueurs sont redevables de contributions sociales auprès de l'administration fiscale Taux global 17.2% appliqué sur le revenu fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (abattement 50%)
Recettes annuelles > 23 000€ les recettes présentent un caractère professionnel	Le loueur opte soit pour : <ul style="list-style-type: none"> • paiement auprès de l'URSSAF-SSI (régime social des indépendants) • paiement auprès du régime général

► Les Chambres d'hôtes

Revenu imposable < 6123€ (= 12 246€ de CA, abattement fiscal de 50%)	Les loueurs sont redevables de contributions sociales auprès de l'administration fiscale. Taux global 17.2% appliqué sur le revenu fiscal soumis à l'impôt sur le revenu
Revenu imposable > 6123 €	Paiement auprès de l'URSSAF-SSI (régime social des indépendants) <ul style="list-style-type: none"> • Micro BIC : taux 21.2% du CA • Réel BIC : Taux de 45% sur le résultat final

FISCALITÉ LOCALE

► La Cotisation foncière des entreprises (CFE)

En principe, les personnes morales ou physiques qui exercent une activité non salariée sont soumises à la CFE quel que soit leur statut juridique.

Pour les locations faisant partie de l'habitation personnelle du loueur (résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location), elles sont exonérées de plein droit.

Art.1447 du code général des impôts

► La Taxe d'habitation (hors résidence principale)

En principe, le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'il peut être regardé comme entendant conserver la disposition ou la jouissance du bien mis en location une partie de l'année.

Seule la gestion exclusive des locations par un mandataire permet d'apporter la preuve que le bien n'est pas susceptible d'être occupé par le propriétaire (ex : agence immobilière ou conciergerie, ...).

Art.1407 du code général des impôts

► La Taxe de séjour

Les loueurs perçoivent et reversent le produit de la taxe de séjour.

Le loueur doit se faire connaître auprès de l'Office de Tourisme qui est chargé l'animation de la collecte pour la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise.

Contactez Claire DEVAUX-ÉBERLÉ au 05 62 64 00 00 ou prestataires@otgl.fr.

Retrouvez notre fiche pratique Taxe de séjour
à la fin de ce guide



CLASSEMENT ET LABELS

MEUBLÉ DE TOURISME

Le meublé de tourisme est une maison, un appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.

Art. D.324-1 code du tourisme

CHAMBRES D'HÔTES

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées assorties de prestations. L'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner

Art. L.324-3 code du tourisme

Art. D.324-13 code du tourisme

CLASSEMENT OU LABELLISATION ?

► Classement en étoiles

Le classement a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort, d'équipements et de services. Il est évalué par des **organismes de contrôle agréés par l'État**.

Le processus de classement se déroule selon une **procédure stricte et identique** sur l'ensemble du territoire français. Le classement par étoiles des hébergements touristiques concerne les hôtels, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme et les meublés de tourisme.

Les avantages du classement :

- Gage de qualité pour les consommateurs
- Une augmentation potentielle de candidats à la location
- Une fiscalité plus avantageuse pour les propriétaires qui font application du régime d'imposition des microentreprises
- Le classement est une condition d'accès aux aides départementales et régionales pour des projets création ou modernisation
- Le classement est valable 5 ans

Tous les textes et documents relatifs au classement sont disponibles sur www.classement.atout-france.fr

► Label (épis, clés, cheminées, ...)

Un label certifie la qualité d'un hébergement **selon des chartes de qualité spécifiques** à chaque organisme.

L'adhésion à un label permet d'intégrer un réseau et de bénéficier de ses services (centrale de réservation, forums, formations, ...).

Chaque label a sa propre grille d'évaluation.

Pourquoi adhérer à un label ?

- L'appartenance à un réseau national, voire international
- Une image distincte et une notoriété
- Plus de visibilité au travers du recensement du label sur internet et des actions de promotion
- La perception d'un gage de qualité du bien loué et de services proposés
- Les outils de réservation mis à disposition

COMMENT FAIRE CLASSER MON HÉBERGEMENT ?

Le loueur de meublé de tourisme qui souhaite faire classer son hébergement doit transmettre une demande de classement en meublé de tourisme à un organisme de son choix parmi les organismes évaluateurs accrédités ou agréés.

Dans le Gers, 3 organismes sont habilités à classer votre hébergement :

- Gîtes de France : 05 62 61 77 67 ou julie.meneguz@gers-tourisme.fr
- Clévacances : 05 62 05 87 40 ou 32@clevacances.com
- Office de Tourisme Armagnac et d'Artagnan : Céline Rodriguez 06 16 06 81 98 ou prestataires@grand-armagnac.com



RÉGLEMENTATIONS DIVERSES

LE CONTRAT DE LOCATION

Un contrat de location doit être sous forme écrite en **2 exemplaires**, contenir l'indication du prix et un état descriptif des lieux.

Art. L.324-2 du code du tourisme

Il indique notamment :

- les noms et adresses du bailleur et du preneur
- l'adresse et la consistance du local donné en location
- la durée de la location avec indication du jour et heure de début et de fin de la mise à disposition du logement meublé
- les conditions d'utilisation des lieux
- le montant du loyer et des charges locatives
- le montant de la réservation et les conditions financières d'une éventuelle annulation
- le versement d'un dépôt de garantie
- les conditions d'assurance par le locataire

Le contrat ne peut excéder 90 jours.

► Arrhes ou acompte ?

La plupart des contrats de location prévoit le versement préalable d'une somme d'argent au titre de réservation (généralement 25% du prix de la location).

Les Arrhes : le locataire, tout comme le loueur, peuvent à tout moment se rétracter. Le locataire en perdant les sommes versées et le loueur en remboursant le double des sommes perçues.

L'acompte : Le contrat est définitif, le locataire est dans l'obligation de verser la totalité du prix prévu même s'il change d'avis.

Le contrat peut prévoir que les sommes seront remboursées si le loueur trouve un autre locataire pour la période réservée.

► L'état des lieux d'entrée et de sortie

Ces documents permettent de constater l'état des différents biens lors du début de la location et de leur éventuelle dégradation à la fin de l'occupation par chaque locataire.

Sur la base de ces documents, les locataires peuvent être mis à contribution afin de payer les réparations ou le remplacement des biens endommagés.

REGLEMENTATIONS DIVERSES

► Le dépôt de garantie

Les contrats de location prévoient généralement le **versement d'une caution** en début de location par le locataire afin de couvrir les éventuels dégâts commis lors de l'occupation. Dans la pratique, le dépôt de garantie est versé sous forme de chèque et rarement encaissé par le loueur.

Si aucun dégât n'est constaté à la fin de la location, ce chèque est alors restitué au locataire.

► NOUVEAUTÉ : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

A compter de 2034, tous les meublés (sauf les résidences principales) devront fournir un DPE classé entre A et D sous peine d'amendes administratives.

Art. L.324-2-2 du code du tourisme

CONTRAT D'ASSURANCE

D'une façon générale, il est fortement recommandé aux loueurs de souscrire **un contrat d'assurance adapté à l'activité** :

- au titre de la responsabilité civile
- au titre des biens loués

Les propriétaires loueurs doivent déclarer auprès de leur assureur leur activité de locations meublées et demander l'extension de garantie contre les risques locatifs.

Vous pouvez prévoir une clause dans le contrat de location qui précise si le locataire doit être assuré contre les risques locatifs.

COMMENT FACTURER VOTRE PRESTATION ?

► Loueurs non pro

Vous devez remettre une note qui comprend :

- la date de rédaction
- le nom et adresse du prestataire
- le nom du client
- la date et le lieu d'exécution de la prestation
- la taxe de séjour

► Loueurs pro

Vous devez remettre une facture qui comprend :

- la date de rédaction
- le nom et adresse du prestataire, n° SIRET
- le nom du client
- un numéro unique de facturation
- la désignation de la prestation
- la taxe de séjour
- le prix TTC ou net de TVA si non assujetti.

FOCUS : LA TABLE D'HÔTES

Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, **4 conditions cumulatives** doivent être respectées :

- constituer un complément de l'activité d'hébergement : La table d'hôtes ne peut être proposée qu'aux personnes hébergées
- proposer un seul menu et une cuisine de qualité composée de produits locaux
- servir le repas à la table familiale
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement

► Respect de la réglementation relative aux débits de boissons

Pour les boissons non alcoolisées : dispense de licence

Pour les boissons alcoolisées :

- obtenir la licence « débit de boissons » et permis d'exploitation (valable 10 ans),
- suivre une formation spécifique obligatoire,
- déclaration préalable en mairie 15 jours avant le début de l'activité.

Loi n°2009-888 du 22-07-2009
de développement et de modernisation des services touristiques

► Conditions d'ouverture et de fonctionnement

- Immatriculation au RCS si l'activité est exercée à titre de profession habituelle
- L'exploitant est tenu d'indiquer le prix des prestations à l'extérieur
- Une note doit être remise sur demande du client ou dès que le montant total de la prestation est > à 15,24 €



EN RÉSUMÉ

Pensez à :

- Déclarer votre activité auprès du GFE et de la mairie de l'hébergement
- Choisir votre régime d'impôts sur le revenu
- Collecter et reverser la Taxe de Séjour
- Vérifier votre contrat d'assurance
- Vous renseigner sur la fiscalité locale auprès de votre mairie ou de la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise

VOTRE OFFICE DE TOURISME EST À VOTRE SERVICE

IL EST VOTRE PARTENAIRE

Vous pouvez faire apparaître votre hébergement gratuitement sur notre site www.gers-armagnac.com qui regroupe toutes les coordonnées des différents prestataires, les sites à visiter du territoire ainsi que les animations.

Pour cela, vous devez remplir une fiche de renseignements, remise à la demande auprès de l'Office de Tourisme.

Tout au long de l'année, votre Office de Tourisme vous accompagne grâce à de nombreux services gratuits :

- Ateliers numériques (décembre/janvier)
- Visites guidées gratuites (printemps)
- Éductour (printemps)
- Accompagnement individuel (sur rdv)
- Visite des hébergements (sur rdv)
- Mise à disposition de documentation touristique
- Livraison de VTC ou VTT à assistance électrique possible