

Ouverture et exploitation de chambres d'hôtes

Définition, réglementation et normes

Aux termes de la [loi 2006-437 du 14 avril 2006](#), 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.

Pour exploiter des chambres d'hôtes, il faut faire une déclaration d'ouverture auprès de la mairie.

La définition officielle est reprise dans [l'article L124-3 du code du tourisme](#).

[Art.D.324-13](#).- L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L.324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner.

Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

[Art.D.324-14](#). – Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

[Art.D.324-15](#). – La déclaration de location (formulaire CERFA disponible sur www.tourisme.gouv.fr) d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L.324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Le maire communique une fois par an au préfet de région, au président du conseil régional et au président du conseil général les données statistiques relatives aux déclarations de chambres d'hôtes.

La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie.

I. CONDITIONS D'ÉTABLISSEMENT

A. Conditions issues du décret du 3 août 2007

Attention : les personnes qui offrent déjà à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doivent procéder à la déclaration en mairie mais également mettre leurs chambres en conformité avec les prescriptions exposées ci-dessous.

1. Conditions tenant aux chambres d'hôtes

Chaque chambre d'hôte doit donner accès à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

Remarque : des conditions supplémentaires peuvent être imposées à l'habitant qui souhaite obtenir l'homologation d'un réseau (surface de la chambre, etc...).

2. Déclaration de location

Cette déclaration peut être effectuée soit par voie électronique, soit par lettre recommandée, soit par dépôt en mairie. Elle doit faire l'objet d'un accusé de réception.

Elle précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant ces éléments d'information doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

B. Autres conditions

1. Immatriculation de l'habitant/exploitant

L'immatriculation des loueurs de chambres d'hôtes doit tenir compte d'une part, du statut de l'exploitant et, d'autre part de la nature habituelle ou non de l'activité.

Au regard de la diversité des statuts des loueurs de ce type d'hébergement, cette inscription n'est pas systématique.

- soit l'exploitant exerce l'activité de façon habituelle avec recherche de profits et en fait profession, auquel cas il doit être inscrit au registre du commerce ;
- soit il exerce cette activité de façon accessoire, en complément d'une activité professionnelle habituelle qui n'entre pas dans le champ des dispositions précitées du code de commerce ;
- soit il exerce cette activité en complément d'une activité agricole et sont, à ce titre, soumis à des dispositions particulières.

2. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons

Pour pouvoir offrir des boissons au petit déjeuner (Boissons sans alcool : eaux minérales ou gazeifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, des traces d'alcool supérieures à 1 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat, etc.), l'exploitant de chambres d'hôtes n'a pas besoin de licence (article 25 de la loi du 22 juillet 2009).

3. Assurances

L'exploitant de chambres d'hôtes doit informer son assureur de la mise en location de certaines pièces de l'habitation ainsi que des activités complémentaires qu'il pourrait proposer dans le cadre de cette exploitation.

II. CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT

A. Type d'habitation

Possibilité de créer des chambres d'hôtes dans des bâtiments annexes (granges, corps de ferme) non affectés à l'habitation principale de l'exploitant. La chambre d'hôtes doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe.

En outre, le [décret 2007-1173 du 3 août 2007](#) limite la location à 5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 14 personnes. Au-delà de ces seuils, la location de chambres meublées est autorisée sans que l'exploitant ne puisse, toutefois, revendiquer l'appellation "chambres d'hôtes". Il restera, néanmoins, soumis aux obligations fiscales et sociales incombant aux propriétaires de chambres d'hôtes ainsi qu'aux normes applicables aux ERP, **établissements recevant du public***.

ERP, Etablissements Recevant du Public

Lorsque l'hébergement concerne 6 chambres et/ou peut accueillir plus de 15 personnes, le propriétaire est obligatoirement soumis au régime réglementaire des ERP, en matière de prévention des risques d'incendie et d'accessibilité des personnes handicapées. Ce régime peut concerner des maisons de 5 chambres ou moins dès lors qu'il y a plusieurs bâtiments ou des installations hors norme pour une maison d'hôtes (salle de conférence...) ainsi que tous les gîtes d'étape ou de groupe. La réglementation sur la sécurité incendie prévoit alors des normes un peu plus contraignantes comme notamment l'installation d'une alarme, la présence d'extincteurs et la visite de la commission de sécurité...

B. Information du consommateur

1. Affichage des prix

Conformément à l'arrêté du 18 octobre 1998, le(s) prix de la location des chambres et le prix du petit déjeuner doivent être affichés :

- à l'extérieur du bâtiment ;
- à l'intérieur du bâtiment : à la réception et derrière la porte d'entrée de chaque chambre.

S'il existe plusieurs prix selon les catégories de chambres, ou des prix différenciés pour une ou plusieurs personnes, tous les prix doivent être affichés à l'extérieur et à la réception.

Si des prestations annexes de table d'hôtes sont proposées, les prix de la pension ou la demi-pension doivent être affichés à l'extérieur comme à l'intérieur.

2. Délivrance d'une note

Une note doit être remise à chaque client :

- dès que le montant total de la prestation est égal ou supérieur à 15,24 euros ;
- à la demande du client, si le montant est inférieur à cette somme.

Cette note doit être établie en double exemplaire : l'original est remis au client et le double est conservé par l'exploitant pendant un an, classé par ordre de date de rédaction.

La note indique :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse du prestataire ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
- la date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- le décompte détaillé en quantité (nuitées) et prix de chaque prestation ;
- la somme totale à payer.

3. Sanctions

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est puni d'une amende de 1 500 euros.

B. Cas particulier de la clientèle étrangère

Depuis 1999, l'exploitant de chambres d'hôtes est tenu de faire remplir et signer à ses clients de nationalité étrangère (y compris ceux des États membres de l'Union européenne) une fiche individuelle de police.

Les informations suivantes doivent être portées sur la fiche :

- nom et prénom(s) ;
- date et lieu de naissance ;
- nationalité ;
- l'adresse de domiciliation habituelle.

Elle doit être remise le jour même aux autorités de police.

Remarque :

le modèle de fiche de police a été défini réglementairement. Il est possible de se le procurer auprès de la préfecture

C. Conditions d'hygiène et de propreté

Le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés quotidiennement, et sans frais supplémentaires, par l'exploitant.

Des conditions particulières d'hygiène s'appliquent lorsqu'il est proposé en complément de l'hébergement, une prestation de table d'hôtes (voir la fiche l'exploitation d'une table d'hôtes ci-après).

III. Labels de qualité

Les réseaux ont adopté des labels de qualité, signe distinctif avec des chartes définissant les seuils d'acceptation en matière de logement et d'accueil. Chaque réseau a ses exigences et a établi des critères permettant de distinguer les logements selon la qualité de confort, d'après un cahier des charges. La Fédération des gîtes répertorie ainsi les "**Gîtes ruraux**" en cinq catégories identifiées par des "épis" et **Clévacances** par des "clés". Les critères de classement dépendent de leur degré de confort et de qualité, et notamment de :

- l'aménagement technique,
- les éléments d'accueil,
- l'environnement immédiat de l'hébergement.

Quatre labels principaux sont représentés dans les Ardennes :

- **Gîtes de France**, classement de 1 à 4 épis Les chambres d'hôtes du réseau Gîtes de France ont une marque spécifique :

Charmance

29 rue du Petit Bois –BP370-08106 CHARLEVILLE-MEZIERES cedex

tél. : 03 24 56 89 65 - contact@gitardennes.com

- **Clévacances**, classement de 1 à 4 clés

24 place Ducale 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES,

tél. : 03 24 56 68 69

clevacances@ardennes.com

Tarifs moyen chambres d'hôtes (nuit et petit déjeuner) pour Clévacances

- 33 € - 1 clé

- 48 € - 2 clés

- 59 € - 3 clés

- 91 € - 4 clés

- **Bienvenue à la Ferme** : Bienvenue à la ferme est le premier réseau national d'accueil à la ferme. Le label apporte sa marque aux chambres d'hôtes déjà labellisées Gîtes de France ou Clévacances et situées chez les agriculteurs.

Bienvenue à la ferme, SUAT Chambre d'Agriculture, 1 av. du Petit

Bois – 08013 CHARLEVILLE-MEZIERES – tél. 03 24 36 64 46

beatrice.duquesnoy@ardennes.chambagri.fr

- **Tourisme & Handicap**

Le label Tourisme & Handicap est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Il permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs, visualisée par un pictogramme correspondant aux 4 types de handicap (moteur, visuel, auditif, mental) et de promouvoir une offre touristique ouverte à tous (informations complémentaires auprès du CDT). cornet@ardennes.com. Ce label peut venir s'ajouter aux chambres déjà labellisées Gites de France ou Clévacances.

IV. Aides financières (informations 2010)

• Conseil général des Ardennes :

Dépenses éligibles :

- aménagement de chambres pour une location à caractère touristique.

<i>Ne sont pas pris en compte : mobilier, literie, éléments de décoration...</i>
--

- aménagement d'espaces de vie destinés aux touristes (salle de petit déjeuner, salle de détente, salon ...)

► Montant de la subvention :

- 25 % de la dépense subventionnable plafonnée à 20.000 € TTC par chambre.

► Conditions d'obtention :

- adhésion à un label national pour un classement de niveau 3 minimum.

- L'attribution de la subvention est subordonnée à la passation d'une convention précisant notamment l'obligation de maintenir la destination touristique pendant une durée minimum de 10 ans.

► ECPI :

La Communauté d'Agglomération Cœur d'Ardenne et la Communauté de Communes Ardennes Rive de Meuse interviennent financièrement sur ces dossiers.

• Subventions destinées aux agriculteurs en plus des aides ci-dessus

L'Adasea : Association Départementale d'Aménagement des Structures d'Exploitation Agricole, est l'intermédiaire départemental par lequel peut passer un agriculteur pour faire la demande de Plan d'Amélioration Matérielle, prêt bonifié destiné à financer tous les types de travaux d'aménagement y compris ceux destinés à un gîte rural ou une chambre d'hôtes. Contact pour les **Adasea** (après la fusion avec l'agence centrale de paiement) : <http://www.asp-public.fr>

Le créateur devra se renseigner auprès de sa Chambre d'agriculture afin de connaître les autres aides spécifiques éventuelles.

V. POINTS PARTICULIERS :

A. Affichages obligatoires :

L'affichage de la licence est obligatoire pour les débits de boissons à consommer sur place et les restaurants par le moyen d'un panneau indiquant la catégorie de l'établissement par un chiffre en caractères romains fixé à l'extérieur de façon visible.

Une affiche sur la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique doit figurer de façon visible à l'intérieur de l'établissement.

Un étalage obligatoire de boissons non alcoolisées mises en vente doit être en évidence dans les lieux où sont servis les consommateurs et doit être séparé des autres boissons.

Un affichage sur l'extérieur (lettres minimum de 1,5 cm) des prix des boissons les plus couramment servies en indiquant la marque, la contenance, les prix comptoir, salle et terrasse doit être visible. Les prix sont libres. La publication, l'affichage et la facturation sont obligatoires.

Un affichage des menus et cartes comportant les prix ainsi que les cinq vins doit être visible et placé à l'extérieur de l'établissement. A l'intérieur, un document identique doit être fourni au client ou être visible par tous.

B. SACEM :

La diffusion de musique et/ou d'images (équipement Hi-fi, télévision) dans les lieux ouverts au public nécessite l'autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur. Une chambre d'hôtes est un lieu ouvert au public.

De plus, tout diffuseur devra acquitter la rémunération due aux artistes interprètes et producteur de phonogramme dite « Droits Voisins » auprès de la SPRE.

Adresse de la délégation régionale :

SACEM Champagne-Ardenne
2 rue des 3 Raisinets – BP 2096
51073 Reims cedex

C. Sécurité Hygiène :

Il est obligatoire d'observer les normes à tout établissement recevant du public (capacité, aménagement, issues, éclairage, installations électriques, ascenseurs, stockage, détection, alarme et lutte contre l'incendie). Sont concernés les hôtels, ou cafés restaurants d'une capacité supérieure à 200 personnes.

Pour cela, tout repreneur doit exiger le procès verbal de visite de la Commission de sûreté qui devra être daté de moins de cinq ans.

Il est indispensable de respecter les normes sur les conditions d'hygiène (locaux publics, de préparation, de cuisine, de lavage, déchets, vaisselle, stockage, matériel, personnel, circulation).

Avant le début des travaux, il faut prendre contact avec la Direction des Services Vétérinaires.

D. Assurances :

Il est nécessaire de couvrir sa responsabilité en tant que propriétaire ou locataire et en tant qu'exploitant (responsabilité civile). Il est possible de s'assurer pour les pertes d'exploitation.

VI. STATUTS ET FISCALITE

Il existe plusieurs statuts possibles pour louer des meublés ou des chambres d'hôtes. Ils sont les mêmes que dans les autres activités commerciales pour les sociétés. En revanche, cette activité peut être exercée de façon amateur sous réserve de ne pas en retirer sa principale source de revenu et de ne pas dépasser un certain plafond de chiffre d'affaires.

A. Le statut fiscal des loueurs de meublés

Toute entreprise de location de meublés est réputée constituer une activité commerciale.

(Extrait du code du commerce — L 110-1) : Toutes les locations meublées pratiquées de façon habituelle sont soumises au régime fiscal des « bénéfiques industriels et commerciaux », locations de chambres, d'appartements, de villas, de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux, meublés de tourisme etc... et ce, que la location soit à l'année ou à la saison...

- Le propriétaire qui loue en meublé, aura le choix entre trois solutions :

1.

Soit reporter les revenus tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C à la rubrique « **bénéfiques industriels et commerciaux** », et l'administration lui appliquera un abattement de 71%. En contrepartie le propriétaire ne pourra rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro — BIC**. Ce régime est extrêmement simple et peut s'appliquer tant que les recettes provenant des locations meublées ne dépassent pas 81 500 euros par an. C'est le régime adopté par la plupart des propriétaires. Il n'y a aucune formalité et il n'est pas nécessaire de se faire inscrire au registre du commerce.

Vous pouvez l'adopter quelle que soit votre profession ou vos autres sources de revenus, il n'y a aucune incompatibilité, sauf si vous exercez une profession proche de celle de l'hôtellerie auquel cas les recettes des meublés peuvent être considérées comme des recettes annexes à votre commerce. Il n'y a pas d'obligations comptables autres que la **tenue d'un registre récapitulatif par année présentant le détail des achats ainsi que d'un livre journal présentant chronologiquement le détail des recettes professionnelles, appuyé des factures et de toutes autres pièces justificatives.**

Les loueurs qui se placent sous le régime de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration réalisés dans les meublés de tourisme (article 199 decies F-5 du code général des impôts (CGI)) doivent renoncer au régime micro.

Sont également exclues du régime micro-BIC les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI (EURL, SARL de famille,...) ainsi que les entreprises ne bénéficiant pas de la franchise de base de TVA.

2.

Soit opter pour le **régime réel** ce qui permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Ce régime ne nécessite pas son inscription au registre du commerce tant que les recettes tirées des locations meublées ne dépassent pas 81 500 euros par an. Les déficits pourront être déduits des autres BIC (Bénéfiques Industriels et Commerciaux) non professionnels et ce sur 5 ans. Peu de propriétaires optent pour ce régime qui ne se conçoit que pour ceux qui ont des déficits ou des charges à déduire, car il suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse. Ce régime se place à mi-chemin entre le micro bic et celui du loueur en meublé professionnel. Si vous avez des

charges à déduire, deux questions se poseront : savoir quelles sont toutes les charges déductibles, et connaître l'avantage de faire inscrire votre (ou vos) immeubles à l'actif d'un bilan.

3.

Il y a une 3ème possibilité : **Le régime du loueur en meublé professionnel.**

Ce régime peut être intéressant pour les propriétaires qui n'ont pas de profession afin de leur assurer une couverture sociale et même un salaire déductibles des revenus.

Il faudra s'affilier aux organismes sociaux s'inscrire au registre du commerce. Si vous êtes gérant non salarié d'une société, les affiliations ne sont pas toutes obligatoires. Si vous restez en nom propre ou que vous êtes gérant salarié d'une SARL de famille, il faudra rajouter les prélèvements sur les salaires.

Ce régime suppose :

- un membre du foyer au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- les recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (autre que ceux tirés de la location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

• **Cette dernière solution permet :**

- De déduire tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- S'il y a un déficit de pouvoir l'imputer sur le revenu global.
- Il permet sous certaines conditions d'alléger son patrimoine eu égard à l'ISF.
- De bénéficier du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

NB: Il existe quelques cas d'exonération totale d'impôts en matière de location meublée (cf. votre centre des impôts).

N.B. 2 : Selon que le loueur en meublé est qualifié de professionnel ou non, le sort des éventuels déficits dégagés par l'activité de location sera différent :

- les déficits de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation (sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles).
- A partir des revenus de l'année 2009, le déficit des loueurs en meublés non professionnels ne sont plus imputables que sur les bénéfices de même nature (revenus de location meublées non professionnelles) des dix années suivantes (et non plus sur l'ensemble des bénéfices industriels et commerciaux non professionnels).

N.B. 3 : Autres différences :

Les plus-values réalisées par les loueurs en meublés professionnels sont soumises au régime des plus-values professionnelles tandis que les plus-values des loueurs en meublés non professionnels sont soumises au régime des plus-values des particuliers.

A partir de l'année 2009, les loueurs non professionnels peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils acquièrent entre les 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, en vue de sa location meublée, un logement neuf ou en état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis plus de 15 ans ayant fait

ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation situé dans certaines structures telles que notamment des résidences de tourisme classées (art. 199 sexvicies du CGI).

B. Les taxes applicables à toutes les locations meublées professionnelles ou non professionnelles

1. La Contribution Economique Territoriale (CET)

A compter du 1^{er} janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale.

La CET est composée de deux éléments distincts : la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont la base est constituée par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière dont une entreprise dispose pour l'exercice de son activité et la cotisation sur la valeur locative de entreprises (CVAE) calculée d'après la ajoutée produite par une entreprise.

La location meublée constitue par nature une activité professionnelle imposable à la CFE et donc corrélativement à la CVAE qui n'est cependant due que par les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152.500€.

Tous les redevables sont en principe assujettis à une cotisation minimum annuelle établie au lieu du principal établissement (sauf exonération de CFE). Cette cotisation minimum est calculée d'après une base dont le montant est fixé par le conseil municipal (ou l'établissement public de coopération intercommunale) et doit être compris entre 200 et 2.000€. Le montant de la base minimum est comparé aux bases nettes de l'établissement principal déterminées dans les conditions de droit commun et se substitue à ces bases, si elles sont inférieures.

Les exonérations applicables en matière de CET sont les mêmes que pour la taxe professionnelle. (Elles s'appliquent notamment aux locations accidentelles et sans aucun caractère périodique (et non pas occasionnelles)).

Le plafonnement en fonction de la valeur ajoutée est maintenu mais ne devrait plus trouver à s'appliquer que de façon marginale.

2. La taxe de séjour

Selon la communauté de communes dont vous relevez, vos clients devront payer cette taxe dont le montant peut varier.

Vous en êtes le receveur, intermédiaire entre vos clients et votre municipalité bénéficiaire de cette taxe. Il existe des cas d'exonération de la taxe de séjour.

3. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)

Sont redevables de la CRL les loueurs en meublés exonérés de TVA ou bénéficiant de la franchise en base de TVA pour les locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans. Toutefois, même achevés depuis plus de 15 ans, les immeubles ne donnent pas lieu au paiement de la CRL lorsqu'ils ont subi (depuis moins de 15 ans) des transformations susceptibles de les assimiler à des constructions nouvelles.

Il existe des cas d'exonération notamment lorsque l'immeuble a fait l'objet d'importants travaux nécessitant généralement l'obtention d'un permis de construire. Il faut que les travaux concernent plus de la moitié de l'immeuble, ce qui l'assimilera à une construction nouvelle.

Il y a également une exonération si le loyer ne dépasse pas 1 830 euros par an.

4. La taxe foncière et la taxe d'habitation

Elles sont applicables aux locations meublées. Si le propriétaire se réserve l'immeuble loué pour son habitation une partie de l'année, il pourra être soumis à la fois à la taxe d'habitation et à la CET.

5. La CSG et les autres cotisations sociales

La CSG sera applicable et ce même si le propriétaire n'est pas imposable. Les propriétaires exerçant des activités de loueur à titre professionnel sont tenus d'acquitter les cotisations sociales sur leurs revenus.

6. La redevance audiovisuelle

La redevance audiovisuelle s'applique par téléviseur ; son montant est évalué en fonction du nombre de postes et du lieu d'installation des appareils.

7. La TVA

Il y a assujettissement à la TVA des prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuée à titre onéreux et de manière habituelle, lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant offre dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels au moins trois des prestations suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. Sont visées les prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de celles de l'hôtellerie (parahôtellerie) (art.261 D 4° d du CGI).

La location de meublés est en principe exonérée de TVA ce qui implique que le propriétaire ne la facture pas aux locataires mais qu'il ne la récupère pas non plus sur ses achats et investissements. Un assujettissement est toutefois possible dans certaines conditions. Il existe notamment un régime spécialement aménagé pour les petits redevables (cf. votre centre des impôts).

8. Régime Social

L'article 22 de la loi de Financement de la sécurité sociale pour 2011, précise le régime social applicable à l'activité de loueur de chambres d'hôtes afin de tenir compte de la diversité de situations de ces activités d'accueil chez l'habitant et notamment des petites activités de chambres d'hôtes qui sont à l'évidence non commerciales et soumises aux seules contributions sociales CSG-CRDS-PS de 12,1%.

Désormais, les loueurs de chambres d'hôtes mentionnés à l'article L324-3 du Code du Tourisme, dont le revenu imposable de l'activité est supérieur au seuil d'exonération de faibles revenus professionnels non salariés non agricoles applicable en matière de cotisations d'allocations familiales, soit 4 740 € pour 2011, doivent s'affilier aux régimes d'assurance maladie, maternité et vieillesse du régime social des indépendants (RSI). Ces loueurs peuvent ainsi s'ouvrir aux droits sociaux, dont les droits à pension au titre de cette activité.

STATUT SOCIAL	LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP)	LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL (LMNP)
Conditions Plus d'infos sur le site www.inforeg.ccip.fr et www.impots.gouv.fr	Inscrit au RCS en tant que Loueur en Meublé + recettes annuelles supérieures à 23 000€ ou représentant plus de 50% des revenus du foyer fiscal = statut de travailleur indépendant	Si l'une des deux conditions LMP n'est pas remplie

FISCALITE des loueurs en meublés	Application	Cas particuliers
BIC	Les loueurs en meublés professionnel ou non professionnel sont soumis à l'impôt sur le revenu ou les sociétés (quelque soit le régime fiscal choisi : micro-BIC ou régime simplifié d'imposition). 3 types de régimes : - micro entreprise (CA inférieur à 81 500€) - réel simplifié (CA entre 81 500 et 777 000€) - réel normal (CA supérieur à 777 000€)	Exonération quand : - les loyers tirés de l'activité de location ne dépassent pas 760€ (il s'agit des recettes tirées de l'activité et non du bénéfice). La limite de 760€ s'entend toutes taxes comprises et s'applique au total des recettes provenant de la location et celles provenant des prestations annexes (petit-déjeuner, téléphone...) - la location concerne une partie de l'habitation principale du contribuable et est offerte à des personnes n'y élisant pas domicile.
TVA	Exonération de TVA pour les meublés à usage de location saisonnière (sauf inscrit au RCS).	Prestations annexes soumises à TVA (petit-déjeuner, nettoyage quotidien, fourniture du linge, réception clientèle)
Taxe d'habitation	S'applique si les locaux loués font partie de l'habitation personnelle du loueur.	Pas de taxe d'habitation si les locaux sont spécialement aménagés et ne constituent pas l'habitation personnelle.
Informations complémentaires	Pour plus de détails et les autres taxes et redevances, consulter : www.impots.gouv.fr – www.inforeg.ccip.fr et se rapprocher du centre des impôts de votre domicile.	

L'exploitation d'une table d'hôtes

I. PRINCIPE :

Il n'existe pas de définition légale de la table d'hôtes mais il s'agit de servir, dans une salle à manger de caractère familial, un repas traditionnel à base de produits régionaux, issus autant que possible de produits soit d'exploitations agricoles, soit du terroir.

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

- constituer un complément de l'activité d'hébergement ;
- proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
- servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement (six chambres ou six tentes pour du camping à la ferme, par exemple).

Aux termes d'une réponse ministérielle (publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale en date du 26 avril 1999, page 2547), si l'une des conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes devient un restaurant (voir la fiche Ouverture et exploitation d'un restaurant).

II. CONDITIONS D'OUVERTURE

A. Statut juridique

Un particulier désireux de créer une table d'hôtes doit demander son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS), dès lors qu'il exerce cette activité à titre de profession habituelle (c'est-à-dire de manière répétitive dans le but d'en tirer des profits).

En revanche, si cette activité est occasionnelle, ponctuelle ou exceptionnelle, elle ne confère pas la qualité de commerçant et ne donne pas lieu, en principe, à immatriculation au RCS.

B. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons

Pour pouvoir offrir des boissons, alcoolisées ou non, l'exploitant d'une table d'hôtes doit être pourvu de l'une des deux catégories de licences suivantes :

- la petite licence restaurant qui permet de servir certaines boissons pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;
- la grande licence restaurant qui permet de servir pour consommer sur place toutes les autres boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Nature de la licence	Groupes de boissons
Licence du 1^{er} groupe	<u>Boissons du 1^{er} groupe</u> - (Boissons non alcooliques) Eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, de traces d'alcool supérieures à 1, 2°, limonades, sirops, sodas, infusions, lait, café, thé etc.
Licence du 2^{ème} groupe	<u>Boissons du 2^{ème} groupe</u> - (Boissons fermentées non distillées) Vin, bière, cidre, poiré, hydromel, vins doux naturels bénéficiant du régime fiscal des vins, crèmes de cassis, jus de fruits ou de légumes fermentés comportant de 1, 2 à 3 degrés d'alcool.
Licence du 3^{ème} groupe (appelée licence restreinte)	<u>Boissons du 3^{ème} groupe</u> Vins doux naturels autres que ceux appartenant au 2 nd groupe, vins de liqueurs, apéritifs à base de vin, liqueurs de fraises, framboises, cassis, cerises, ne tirant pas plus de 18 degrés d'alcool pur.
Licence du 4^{ème} groupe (appelée grande licence ou licence de plein exercice)	<u>Boissons du 4^{ème} groupe</u> Rhums, tafias, alcools provenant de la distillation des vins, cidres, poirés ou fruits et ne supportant aucune addition d'essence, ainsi que des liqueurs édulcorées au moyen de sucre, de glucose ou de miel à raison de 400 grammes minimum par litre pour les liqueurs anisées et de 200 grammes minimum par litre pour les autres liqueurs et ne contenant pas plus d'un demi-gramme d'essence par litre. <u>Boissons du 5^{ème} groupe</u> Toutes les autres boissons alcooliques, hormis celles qui sont interdites à la vente.

Pour obtenir une licence, il faut au préalable faire une déclaration d'ouverture d'un débit de boissons en mairie.

Ces licences sont délivrées par les recettes buralistes (recette locale des impôts) ou le bureau des douanes dont dépend l'exploitation.

Après obtention de la licence, il vous sera demandé d'effectuer un stage payant auprès de l'UMIH des Ardennes.

III. CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT

A. Information des consommateurs

1. Information sur les prix

L'exploitant d'une table d'hôtes est tenu d'indiquer le prix de ses prestations :

- à l'extérieur et à l'entrée du bâtiment.
- au lieu de réception de la clientèle.

2. Délivrance d'une note

Une note doit être remise à chaque client :

- dès que le montant total de la prestation est égal ou supérieure à 15,24 euros ;
- à la demande du client, si le montant est inférieur à cette somme.

Cette note doit être établie en double exemplaire : l'original est remis au client et le double est conservé par le propriétaire pendant deux ans, classé par ordre de date de rédaction.

La note indique :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse du prestataire ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
- la date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- le décompte détaillé en quantité (nuitées) et prix de chaque prestation ;
- la somme totale à payer.

B. Règles d'hygiène

L'arrêté du 9 mai 1995 réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur s'applique à l'activité de chambres et tables d'hôtes, même s'il s'agit d'une activité occasionnelle.

Pour tout renseignement à ce sujet, contacter les services spécialisés :

- la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV) ;
- la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF).

Les coordonnées de ces deux organismes peuvent être obtenues à partir du site internet suivant :

<http://lesservices.service-public.fr/local/index.htm>