

FICHE PRATIQUE N°2

CHAMBRES D'HÔTES : LES DÉMARCHES DE MISE EN LOCATION



DÉFINITION JURIDIQUE D'UNE CHAMBRE D'HÔTES

Selon le code du tourisme (art. L. 324-3 et s. issu de la loi n° 2006-437 du 14/04/2006 + art. D. 324-13 et s. du code du tourisme issu du décret du 3/08/2007) :

- Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, accueillant des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Le propriétaire doit accueillir ses hôtes personnellement.
- L'activité de location de chambres d'hôtes correspond à la fourniture groupée de la nuitée, du petit déjeuner et de la fourniture de linge de maison. Le ménage est assuré sans suppléments.
- L'activité de chambres d'hôtes est limitée à un plafond de 5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.
- Au-delà de 5 chambres et d'une capacité de 15 personnes, et/ou si les chambres ne se trouvent pas chez l'hôte mais dans un bâtiment à l'extérieur de sa résidence principale, l'appellation légale n'est plus "chambres d'hôtes" mais "Chambre chez l'habitant".
- Les "chambres chez l'habitant" ont les mêmes obligations que les "chambres d'hôtes" et plus si ce sont des Etablissements Recevant du Public (ERP).
- Au-delà de 5 chambres et d'une capacité de 15 personnes, l'établissement devient un Etablissement Recevant du Public (ERP) et est donc soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité de ce type de locaux.
- Les chambres doivent mesurer 9 m minimum (hors sanitaires) et présenter une hauteur sous plafond de 2,20 m mais il est admis que pour des raisons commerciales, une chambre d'hôtes ne doit pas être inférieure à 12 m. Elles doivent donner accès directement ou indirectement à une salle d'eau et des toilettes.
- Certaines informations doivent obligatoirement être affichées à l'extérieur, à l'intérieur dans l'espace accueil et dans la chambre :
 - Les tarifs minimums et maximums pour chaque période. Si les prix changent souvent, il est possible d'afficher le tarif le plus souvent utilisé ou le tarif médian
 - Le montant de la taxe de séjour
 - Les moyens de paiement acceptés
 - Les heures d'accueil et de départ
 - Les interdictions de fumer
 - L'accueil ou pas des animaux
 - Les conditions d'accès à la wifi (dans les chambres et/ou les espaces communs, payant ou gratuit...)
 - Les tarifs et conditions pour d'autres prestations (table d'hôtes...)

LES TABLES D'HÔTES

Les tables d'hôtes doivent répondre également aux 4 conditions suivantes :

- 1- l'activité de restauration doit être un complément de l'activité d'hébergement,
- 2- un seul menu et une cuisine de qualité composée d'ingrédients de préférence du terroir
doivent être proposés,
- 3- le repas doit être pris à la table familiale,
- 4- la capacité d'accueil doit être limitée à celle de l'hébergement.

Si une de ces conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes devient un restaurant

LES CHAMBRES CHEZ L'HABITANT

Les chambres chez l'habitant n'ont pas le droit de proposer la prestation petit déjeuner. Elles doivent uniquement proposer le couchage.

1 QUEL RÉGIME D'IMPOSITION CHOISIR POUR DÉCLARER VOS REVENUS DE LOCATION ?

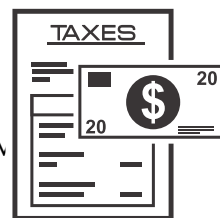
LE RÉGIME DE LA MICRO-ENTREPRISE (MICRO BIC)

Il consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, soit sur toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers + charges).

Il est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du micro-Bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers

- Le régime micro-BIC s'applique pour des revenus de 77 700€ maximum.
- L'abattement s'élève à -50 %.
- Les revenus locatifs sont à déclarer dans la case 5ND de la déclaration de rev



LE RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ

Il s'applique lorsque les revenus sont SUPÉRIEUR à 77 700€. Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- Les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- Les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes.

Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle vous désirez vous placer sous le régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.



Avant d'opter pour ce régime, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option.

Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime micro-BIC : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.

AVANT TOUTE MISE EN LOCATION, IL EST PRIMORDIAL DE CONTACTER VOTRE CENTRE DES IMPÔTS ET / OU UN FISCALISTE POUR VOUS AIDER À CHOISIR LE RÉGIME APPROPRIÉ À VOTRE SITUATION FISCALE.

LOI SUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

D'après cette loi, les hébergements avec une consommation énergétique trop élevée seront interdits à la location. Cette loi prévoit que les résidences principales devront être classées entre A et D en 2034, sinon elles ne pourront pas être mises sur le marché sous peine d'une amende de 5000€.

2 L'ASSURANCE

Avant la mise en location, contactez votre assureur pour confirmer que votre contrat couvre les dommages qui peuvent survenir dans votre location. L'idéal étant de souscrire à une assurance dite "assurance propriétaire non occupant". Elle contient les garanties classiques : incendie, vol et vandalisme, dégâts des eaux, bris de glace... Elle comprend en plus des clauses concernant la prise en charge des aménagements intérieurs et des éléments électroménagers de cuisine et de salle de bains...

Quant au locataire, il est toujours responsable vis-à-vis du bailleur des dommages causés pendant son séjour. Il est donc vivement recommandé aux locataires de souscrire un contrat multirisque habitation avec une garantie villégiature. Le propriétaire a le droit d'exiger une attestation d'assurance de la part du locataire en le notifiant dans le contrat.

Si vous êtes loueur professionnel, il est fortement recommandé de prendre une assurance "Responsabilité Civile Professionnel" (RC Pro), qui couvrira tout ou partie des frais en cas par exemple d'inactivité due à un accident.

➔ Si vous souhaitez mettre des vélos à disposition des locataires, il faut s'assurer du bon entretien du matériel. En cas d'accident, le propriétaire peut être reconnu responsable. Contactez votre assureur pour adapter votre contrat et vous couvrir en cas de litige et/ou faites signer une décharge ; l'Office de Tourisme peut vous en fournir un modèle.

3 LA DÉCLARATION AUPRES DE LA MAIRIE

Il est obligatoire de déclarer votre chambre d'hôtes auprès des services de la mairie (sauf agriculteurs) en effectuant une déclaration sur www.declaloc.fr :

- Allez sur la plateforme www.declaloc.fr
- sélectionnez une commune (Binic-Étables-sur-Mer)
- si c'est votre première connexion :
"première connexion" -> créer un compte avec un mot de passe
- pour les connexions suivantes, cliquez sur "Je me connecte" puis connectez vous directement avec votre mode de passe
- une fois rentré dans le site, remplissez le formulaire
- une fois que vous aurez cliqué sur "créer un compte", il vous sera demandé de déclarer un hébergement
- dans "nom de l'hébergement", si votre chambre n'a pas de nom, inscrivez simplement "chambre_votre nom" exemple "chambre_durand". **Si vous avez plusieurs chambres, n'en déclarer qu'une.**



- puis choisissez la nature de l'hébergement : "chambre d'hôtes"
- remplissez le formulaire
- une fois votre hébergement déclaré, un récapitulatif apparaît, ce qui vous permet de modifier vos données avant de valider votre déclaration

→ Par la suite, vous pourrez, depuis votre espace personnel : modifier vos données, déclarer un nouvel hébergement ou déclarer une cessation d'activité.



FAIRE UNE DÉMARCHÉ

Faire une déclaration d'hébergement

Demander un changement d'usage

Choisissez l'hébergement concerné

Test N>T N0EBGS

Annuler

Continuer



LA TAXE DE SEJOUR

Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

Créée en 1910, son objectif est de ne pas faire supporter au seul contribuable local les dépenses liées au tourisme. Elle est instituée sur un territoire pour en favoriser le développement et l'attractivité touristique.

Qui doit la payer ?

Selon les termes de l'article L. 2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur toute personne hébergée à titre onéreux ou gratuit et non domiciliée dans la commune.

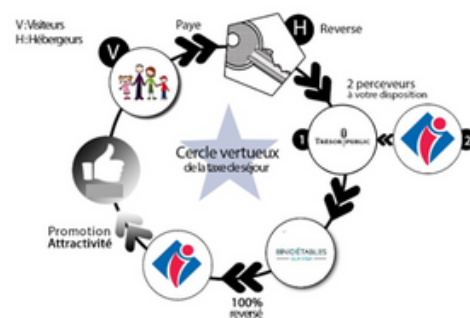
Sont exonérées :

- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 1€ par mois.

Qui la collecte ?

La taxe de séjour est collectée par l'ensemble des établissements accueillant les personnes définies ci-après : hôtels, résidences, meublés de tourisme, gîtes, villages de vacances, terrains de camping, de caravanage et tout type d'hébergement de plein air, port de plaisance et autres formes d'hébergements.

Elle est collectée durant toute l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre).



Quelles sont les obligations de l'hébergeur ?

- Afficher le prix/taux de la taxe
- Collecter la taxe auprès des touristes
- Reverser le montant perçu de la taxe

- Le manquement à l'une de ces obligations est sanctionnable d'une contravention de 4ème classe (750€).
- En cas de retard de paiement, une mise en demeure est envoyée par le maire. L'hébergeur a 30 jours pour régulariser sa situation. En cas de non régularisation, une procédure de taxation d'office est engagée et un intérêt de 0,75%/mois de retard est appliqué (articles R2333-38, 46, 54 et 58 du CGCT).

IMPORTANT : Même si vous avez loué uniquement via des plateformes ou que vous n'avez pas loué, vous devez tout de même déclarer tous les mois sur binicetablesurmer.taxesejour.fr

Quand reverser la taxe de séjour ?

Vous devrez effectuer 2 versements dans l'année :

- **15 juin** pour la période du 1er octobre de l'année précédente au 31 mai
- **15 octobre** pour la période du 1er juin au 30 septembre

ATTENTION, LE REVERSEMENT VOUS EST DEMANDÉ AUX DATES CI-DESSUS MAIS VOUS DEVEZ DÉCLARER VOS NUITÉES TOUS LES MOIS SUR LA PLATEFORME www.binicetablesurmer.taxesejour.fr.

Quelle est sa tarification par nuit et par personne ?

Elle est de 0.88€/nuit/personne pour les chambres d'hôtes. Ce tarif inclut la taxe additionnelle de 10% votée par le département au 1er janvier 2025.

→ Vous avez la possibilité de calculer le montant de la taxe pour un prochain séjour sur la page d'informations de la plateforme binicetablenessurmer.taxesejour.fr ou sur votre espace personnel dans "Mon simulateur".

Comment créer son compte sur binicetablenessurmer.taxesejour.fr ?

- **Vous aurez auparavant déclarer votre chambre d'hôtes sur www.declaloc.fr**
- Puis vous recevrez une invitation à ouvrir un compte sur la plateforme binicetablenessurmer.taxesejour.fr
- Sur ce mail : cliquer sur "j'active mon compte"
- **Créez votre compte avec un mot de passe.** Un code d'activation vous sera envoyé sur l'adresse mail que vous aurez indiquée lors de votre inscription sur la plateforme.
- Vous pouvez désormais vous connecter à la plateforme en tapant votre mail et votre mot de passe
- Il vous faudra valider la politique de confidentialité

Comment déclarer sa taxe de séjour sur binicetablenessurmer.taxesejour.fr ?

- **Chaque début de mois**, vous recevrez un mail automatique vous invitant à déclarer les nuitées du mois précédent
- Une relance en milieu de mois vous sera adressée si la déclaration n'a pas été faite
- Allez sur le site www.binicetablenessurmer.taxesejour.fr
- Cliquez sur "Je déclare mes nuitées"
- Connectez vous avec votre adresse mail et votre mot de passe
- Vous déclarez uniquement la taxe de séjour que vous avez perçue en direct, NE DÉCLAREZ PAS LES SÉJOURS PERÇUS PAR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION TYPE AIRBNB. Celles-ci les reverseront automatiquement.
- Si vous n'avez perçu aucune taxe en direct, cliquez sur l'onglet "**Mes déclarations**" : "**0**" est **indiqué par défaut, vous avez juste à enregistrer tel quel** puis valider. A la question "votre hébergement est-il fermé ?", répondez "non".

Indiquez les mois de fermeture de votre hébergement dans "**Mes hébergements**" -> "**Ajouter une fermeture**". Vous ne serez pas invité à déclarer durant cette période.

Les sommes déclarées seront à reverser 2 fois par an; pour le 15 juin et le 15 octobre.

DÉCLARER SES NUITÉES

- Sur votre tableau de bord, cliquez sur "je déclare" puis "déclarer" dans "Déclarations manquantes"
- remplissez dans le tableau la date du séjours et le nombre de personnes assujetties et exonérées
- procédez de même pour les autres séjours
- cliquez sur "enregistrer" puis "valider le registre" et "confirmer" le récapitulatif

Un récapitulatif sera disponible dans "Mes états récapitulatifs"

→ Un tutoriel est disponible dans votre espace personnel

Comment reverser la taxe de séjour (les 15/06 et 15/10) ?

Par carte bancaire et prélèvement unique sur la plateforme

www.binicetablesurmer.taxesejour.fr

- Sur votre tableau de bord, cliquez sur "je paie en ligne", les règlements en attente s'affiche
- Cliquez sur "payer immédiatement en ligne", vous arrivez sur l'interface de paiement sécurisée PayFip.gouv.fr.
- Choisissez entre paiement carte bancaire ou prélèvement unique
 - **Par carte bancaire** : le paiement se déroule comme n'importe quel paiement en ligne
 - **Par prélèvement unique** : vous arrivez sur votre compte impots.gouv.fr. Choisissez le compte bancaire avec lequel vous souhaitez reverser puis validez le paiement.
- Vous avez la possibilité de générer un reçu de paiement en PDF
- Les règlements en attente n'apparaîtront plus sur votre tableau de bord mais dans l'onglet "mes règlements"

QUI EST LA RÉFÉRENTE TAXE DE SÉJOUR ?



Gaëlle RANNOU JULIA
Office de Tourisme Binic-Etables-sur-Mer
6 place le Pomellec, 22520 Binic-Etables-sur-Mer
02 96 73 60 12 - binicetablesurmer@taxesejour.fr

4 LA DÉCLARATION AUPRÈS DE L'INPI

Lorsque vous débutez votre activité de loueur, vous devez obligatoirement déclarer votre activité auprès de l'INPI, dans les 15 jours qui suivent le début de votre activité. Pour cela, il est nécessaire de vous déclarer en ligne sur le site



formalites.entreprises.gouv.fr afin d'obtenir un numéro SIRET, correspondant à l'immatriculation de votre activité de loueur en meublé non professionnel. Si vous possédez déjà un n° de SIRET pour une autre activité, vous devez tout de même obtenir un numéro propre à votre activité de loueur. Voici la procédure :

→ Connectez-vous à l'espace e-procédures de l'INPI en créant votre compte,
→ Choisissez la catégorie "Entreprises" et cliquez sur la case 'Déposer une formalité d'entreprise'. Puis cliquez sur "Création d'entreprise". Vous devrez commencer par choisir la "forme d'entreprise" souhaitée, selon les 3 choix suivants.

- Exploitation commune : A choisir si le bien qui est loué meublé a été acheté en indivision par 2 ou plusieurs personnes. Il faudra d'ailleurs ensuite choisir l'option "indivision entre personnes physiques".
- Entrepreneur individuel : A choisir si le bien loué meublé a été acheté par une seule personne.
- Personne morale : Ce choix n'est pas applicable aux locations meublées.

→ Choix de l'option fiscale de votre activité. IL EST IMPORTANT DE PRENDRE CONSEIL AUPRÈS D'UN AVOCAT OU D'UN JURISTE AVANT TOUTE DÉCLARATION.

Si vous êtes loueur non professionnel, que vous ne possédez pas de société ou un statut fiscal spécifique, le régime micro entrepreneur est le plus adapté. Dans ce cas, à la question "L'entrepreneur souhaite-t-il bénéficier du statut de micro entrepreneur ?", il faudra répondre "oui".

→ Par la suite, vous renseignerez les informations de votre activité de location meublée (Nom, prénom, adresse, adresse d'activité)

La plateforme, selon votre statut, peut vous demander d'éventuels frais d'inscription.

5 LA DÉCLARATION AUPRÈS DES IMPOTS

Afin de modifier la destination (l'utilisation) du bien. Sur **impots.gouv.fr** > rubrique "espace personnel" (ou professionnel si vous l'êtes) > "Biens immobiliers". Vous renseignerez le début de la période de location, les modalités de gestion du bien (par vous même ou gestionnaire), le numéro de SIREN, et l'éventuel classement.

Pour tout changement de destination du bien (arrêt des locations...) ou de mode de gestion, il est nécessaire de modifier ces données. En cas de non déclaration, d'erreur, d'omission, ou de déclaration incomplète, une amende forfaitaire de 150€ par local pourra être appliquée.

6 LA SACEM

Si votre location est hors de votre habitation personnelle ou secondaire et possède une télévision, un poste radio ou tout type d'appareils pouvant diffuser de la musique, vous devez vous déclarer auprès de la SACEM, organisme qui régit les droits d'auteurs des œuvres musicales. Le montant annuel est à partir de 137,90€ (SACEM + SPRÉ), avec une réduction de 20% si vous vous déclarez avant toute diffusion (avant l'ouverture du meublé). En cas de non-paiement, une amende de 150€/poste peut être demandée.

Pour vous déclarer :

www.sacem.fr > "clients utilisateurs de musique" en haut de la page > dans "rechercher", taper "meublés de tourisme" > "effectuer une déclaration". Il faut ensuite envoyer le document rempli par mail ou courrier.

SACEM Côtes d'Armor - 10 Allée Marie le Vaillant, 22000 Saint-Brieuc
02 90 92 22 10 - dl.saintbrieuc@sacem.fr

7 LA FORMATION HYGIÈNE ET SÉCURITÉ

- Il est recommandé pour les propriétaires de chambres d'hôtes proposant le service table d'hôtes, de suivre une formation sur l'hygiène et la sécurité, puisqu'ils assurent de la restauration.
Cette formation est également conseillée pour tous les propriétaires de chambres d'hôtes puisque le petit déjeuner est également considéré comme de la restauration.
- Une table d'hôte ne peut pas servir d'alcool à moins de faire la formation "permis d'exploitation relatif aux loueurs de chambres d'hôtes délivrant des boissons alcooliques".

Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Côtes d'Armor
Campus de l'Artisanat et des Métiers, 22440 Ploufragan

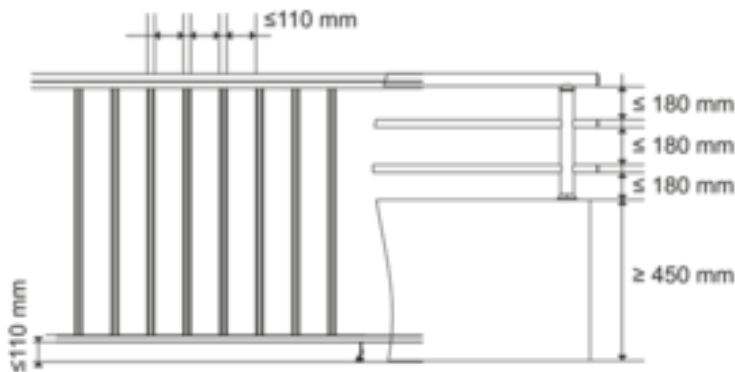
LA FACTURE DE FIN DE SÉJOUR

La facture, **obligatoire**, doit comporter la date de rédaction et de prestation, le nom et l'adresse du propriétaire, le nom du client.

Pour les loueurs professionnels, elle doit comporter le SIRET, le numéro de la facture, la désignation de la prestation, la TVA.

8 ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ OBLIGATOIRES

- **Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les logements d'habitation.**
- Les équipements de chauffage doivent être entretenus régulièrement.
- Si vous avez des lits superposés, il est obligatoire d'afficher les mentions "Le couchage en hauteur ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans" et "Conforme aux exigences de sécurité".
- Sur les portiques de jeux extérieurs, les mentions obligatoires sont l'âge adapté ainsi que "Conforme aux exigences de sécurité".
- Un corps de garde (balcon, escaliers...) doit faire 1 m de haut minimum (80 cm pour un muret). Les barreaux verticaux doivent être espacés de 11 cm et les horizontaux ne doivent commencer qu'à 45 cm de haut (entre 0 et 45 cm, la surface doit être pleine) et être espacés de 18 cm.
- Si vous louez à des familles, pensez à la barrière de sécurité enfant en haut de l'escalier.



9 LA FICHE DE POLICE

Toute personne qui donne en location (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.

- Le client étranger doit remplir et signer la fiche dès son arrivée ou à la signature du contrat.
- Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.
- La fiche comporte plusieurs renseignements (nom, date et lieu de naissance, domicile...).
- Le loueur doit conserver la fiche pendant 6 mois. Il doit la remettre, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie.
- Une clause du contrat de location peut autoriser le loueur à préremplir la fiche de police avec les informations obtenues lors de la réservation pour que le client n'ait plus qu'à la signer à son arrivée.

→ Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur
→ est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.
L'Office de Tourisme peut vous fournir un modèle. Il est également disponible sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>.

DEVEZ-VOUS APPLIQUER UNE TVA ?

Si votre chiffre d'affaire de l'année précédente est inférieur à 85 000€, vous n'avez pas à appliquer de TVA sur vos tarifs de séjours. **Si vous n'appliquez pas la TVA, attention de bien mentionner sur vos contrats de location "TVA non applicable, art 293B du CGI".**

DEVEZ-VOUS PAYER DES COTISATIONS SOCIALES ?

Vos recettes annuelles sont supérieures à 5348€ : vous payez des cotisations sociales. Selon le montant de vos recettes et votre statut (régime général, auto-entrepreneur ou travailleur indépendant), vos déclarations seront à effectuer auprès de l'Urssaf ou via l'INPI.

SI VOTRE CHAMBRE D'HÔTES EST ÉQUIPÉE D'UNE PISCINE

La réglementation relative aux piscines prévoit certaines dispositions en matière de démarche déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité (obligations d'urbanisme NF P90-306 à 309 régissant la hauteur des barrières, le système d'ouverture...). Le propriétaire est également tenu de réaliser une autosurveillance des eaux mais également de toute l'installation, et de consigner toutes les informations dans un carnet sanitaire qui pourra être demandé par l'ARS. Le contrôle des eaux doit être effectué par un laboratoire agréé mais également 2 fois par jour au moins par le propriétaire (contrôle du pH, taux de chlore...).



**BINIC
ETABLES
SUR MER**
TOURISME



Votre Référente hébergement :

Gaëlle RANNOU JULIA
6 place le Pomellec - 22520 BINIC-ETABLES-SUR-MER
02 96 73 60 12
g.rannou-julia@binicetablesurmer.com

