



Stéphanie Laborde
Chargée de projets- référente hébergeurs PdeF
stephanie.laborde@paysdefayence.com
06 83 52 71 95/ 04 83 11 04 42
MàJ 08/08/2024

Infos Chambres d'hôtes

Quelle est la réglementation applicable aux chambres d'hôtes ?

Chambres meublées chez l'habitant, assorties de prestations et proposées à la location à la nuit, les chambres d'hôtes sont réglementées par le code du tourisme.

Le code du tourisme réglemente l'activité de location de chambres d'hôtes aux articles L324-3 et suivants, ainsi qu'aux articles D324-13 et suivants.

Les conditions que doivent respecter les chambres d'hôtes :

- Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées, situées chez l'habitant, comme le précise la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).
- Le loueur de chambres d'hôtes est soumis à des limites de capacité : il ne peut louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps.
- Il doit accueillir personnellement ses hôtes et proposer la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner.
- Les chambres doivent respecter des conditions d'hygiène et de sécurité, comprendre du linge de maison et donner accès à une salle d'eau et à un cabinet de toilette.

Comment créer une chambre d'hôtes ?

Pour créer une chambre d'hôtes, il faut effectuer une déclaration à la mairie de la commune du lieu d'habitation. Les modalités de déclaration sont précisées par la Direction générale des entreprises.

Les propriétaires (particuliers ou professionnels) peuvent désormais déclarer leurs meublés de tourisme ou leurs chambres d'hôtes par internet, en passant par le site service-public.fr.

L'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) et l'immatriculation auprès du centre de formalités des entreprises compétent (chambre de commerce ou d'agriculture) sont obligatoires si l'activité est exercée à titre habituel.

Lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes est supérieur à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale, l'affiliation auprès du régime social des travailleurs non-salariés est également obligatoire.

Chambres d'hôtes : obligations fiscales

En fonction du montant des revenus, le loueur peut avoir des cotisations sociales à payer. Les différentes modalités sont détaillées sur la page location de chambre d'hôtes du site de l'Urssaf.

Les revenus générés par la location de chambre d'hôtes supérieurs à 760 € par an doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants : bénéfices industriels et commerciaux (BIC), ou microentreprises (pour les autoentrepreneurs), ou bénéfices agricoles pour un agriculteur.

D'autres taxes peuvent être dues comme la cotisation économique territoriale (CET), la contribution à l'audiovisuel public ou la taxe de séjour sur les hébergements touristiques.

TABLES D'HÔTES

L'habitant, qui loue une ou plusieurs chambres, peut aussi proposer des repas à ses hôtes. Un seul menu doit être proposé et composé de plats, de préférence, du terroir.

Le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l'habitant.

Une formation adaptée est dispensée aux exploitants de chambres d'hôtes proposant des boissons alcoolisées dans le cadre des repas.

AFFICHAGE ET PUBLICITÉ DES PRIX

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du consommateur en matière d'affichage des prix et de remise de note.

Le loueur doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose, de manière claire, lisible et à jour :

- à l'extérieur de l'hébergement, à proximité de l'entrée principale ;
- à l'intérieur, au lieu de réception de la clientèle ;
- dans chaque chambre.

Il doit également remettre une note à son client, comprenant notamment le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et le total de la somme due. Le loueur, qui ne respecterait pas ces obligations, encourt une amende administrative de 15 000€ pour les personnes morales et 3000€ pour les personnes physiques.

LES NORMES À RESPECTER

La location d'une chambre d'hôte comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une ou plusieurs nuitées (incluant la fourniture du linge de maison) et du petit déjeuner.

L'accueil est assuré personnellement par le loueur, qui habite sur les lieux.

La surface minimale réglementaire de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Mais il est généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut être inférieure à 12 m².

Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC et être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

Le ménage des chambres et des sanitaires doit être assuré quotidiennement, sans frais supplémentaires.

Le prix est libre, il peut tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.

Licences et autorisations

Si la prestation de table d'hôtes propose des boissons alcoolisées, l'exploitant doit être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons. La vente de boissons sans alcool est libre et non soumise à licence. L'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique impose de suivre une formation relative au service des boissons alcoolisées.

Si la chambre d'hôtes se situe dans un logement en copropriété, il convient de s'assurer qu'aucune mention ne limite ou n'interdise l'activité de location à la nuitée. Dans tous les cas, la copropriété doit être informée du projet de chambres d'hôtes.

Obligations réglementaires

Les chambres d'hôtes sont soumises aux dispositions applicables à tous les hébergements touristiques.

- Sécurité incendie
- Accessibilité aux personnes handicapées
- Prévention de troubles à l'ordre public

LES DÉMARCHES POUR CRÉER UNE CHAMBRE D'HÔTE

1) La déclaration en mairie

Selon l'article L. 324-4 du code du tourisme, toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu d'habitation concerné, sous peine d'une contravention de 3ème classe (article R. 324-16 du même code).

Téléchargez le formulaire Cerfa N° 13566*03 pour faire votre déclaration.

La déclaration qui fait l'objet d'un accusé de réception peut être déposée en mairie, adressée par email ou envoyée par lettre recommandée. Certaines mairies mettent à disposition directement un service en ligne sur leur site Internet. Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

2) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principal, elle constitue une activité commerciale et les loueurs sont tenus de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce.

Ces formalités sont obligatoires, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'Agriculture (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

Si le loueur communique volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.

3) Affiliation à la Sécurité sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes doit être affilié au régime social des travailleurs non-salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

- Soit auprès du régime social des indépendants (RSI) ;
- Soit auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation auprès du RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes, le cas échéant) dépasse 5 348 € (correspondant à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale).

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, il n'y a pas d'obligation d'affiliation.

Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de 15,5 %.

Fiscalité

Retrouvez les spécificités des chambres d'hôtes en matière de fiscalité ci-dessous.

- Impôt sur le revenu
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)
- Taxe de séjour sur les hébergements touristiques
- Taxe d'habitation

→ **Source infos : entreprises.gouv.fr**