

Fiscalité des chambres d'hôtes et meublés de tourisme, les règles à connaître !

Facturation, télédéclaration, télépaiement, fichier normalisé des écritures comptables, logiciel d'encaissement certifié... Année après année, l'État renforce les obligations fiscales pesant sur les contribuables, principalement au nom de la lutte contre la fraude. Sociétés, entreprises individuelles ou simples citoyens, les règles se durcissent, les sanctions également. Mieux vaut être prudent.

De plus en plus de revenus et d'informations font l'objet d'une transmission automatique à l'administration fiscale. Parallèlement, celle-ci se dote d'outils d'analyse de données puissants afin de détecter les anomalies et d'orienter les contrôles fiscaux. Ceux-ci restent relativement peu nombreux, les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme n'étant pas des sujets de préoccupation majeure pour l'administration fiscale. Toutefois, il est bon de faire le point régulièrement sur ses obligations en tant que contribuable que ce soit dans le domaine de la facturation, de l'imposition des revenus ou de la TVA.

En résumé, le loueur de chambres d'hôtes doit systématiquement émettre un document, une facture ou a minima une note si le client n'agit pas dans le cadre d'une activité professionnelle.

Du côté de la facturation

Les obligations de facturation sont complexes et découlent de différents textes juridiques et fiscaux.

Suis-je obligé d'émettre des factures ?

Pour la location de chambres d'hôtes et les prestations de services rendus à des particuliers, le droit commercial impose la délivrance d'une note lorsque le prix est supérieur ou égal à 25 € TTC ou lorsque le client le demande.

Par ailleurs, le droit fiscal impose la **délivrance d'une facture**

- ▶ si le loueur est un professionnel assujetti à la TVA (ce qui est le cas même si la chambre d'hôtes relève de la franchise en base de TVA) et si le client est assujetti à la TVA ou est une personne morale ;
- ▶ pour les acomptes.

Note

Marie Martin
Chambre d'hôtes Les Lavandes
15 rue de la Douane
04500 Villedieu

Monsieur Plaisant

Note n°5
Le 10 janvier 2019

Séjour du 8 au 10 janvier 2019 en chambre double, petit déjeuner inclus

Deux nuits : 2 nuits x 75 euros = 150 euros
Taxe de séjour : 4 nuitées x 0,5 euros = 2 euros
Total : 152 euros
Arrhes : 75 euros
Reste dû : 77 euros

Au plaisir de vous revoir

Marie

TVA non applicable, article 293 B du code général des impôts

Pour la location de meublés de tourisme, les mêmes textes imposent l'émission d'une facture si le loueur est un professionnel et qu'il s'adresse à un client agissant dans le cadre d'une activité professionnelle.

Le bulletin officiel des finances publiques recommande d'établir une facture en cas de doute.

En résumé, l'émission d'une facture est obligatoire ou recommandée pour tous les loueurs professionnels.

Seuls les loueurs non professionnels peuvent s'en passer. Ceci étant, une note, un reçu, une attestation ou une quittance peuvent servir de justificatifs à l'appui de la comptabilité pour détailler les sommes perçues (loyer, options...).

Quelle différence entre une note et une facture ?

La note doit être remise lorsque la prestation de location a été rendue et "**en tout état de cause avant paiement du prix**". Elle doit être établie en double exemplaire, l'original est remis au client, le double conservé et classé par ordre de date de rédaction.

Marie Martin
Chambre d'hôtes Les Lavandes
15 rue de la Douane
04500 Villedieu
RCS 012 345 678 Digne

**Facture
à un particulier**

Monsieur Plaisant
3 Rue de Calais
59000 Lille

Facture n°5
Date de facture : 10 janvier 2019
Séjour aux Lavandes du 8 au 10 janvier 2019

Désignation	Quantité	Prix unitaire HT	Prix total HT
Nuit en chambre double, petit déjeuner inclus	2	75€	150€
Taxe de séjour	4	0,5€	2€
Total HT			152€
Arrhes			75€
Reste dû			77€

Au plaisir de vous revoir

Marie

TVA non applicable, article 293 B du code général des impôts
Siret : 01234567800011
TVA FR11012345678 (si attribué)

L'émission de la facture

C'est le loueur qui émet la facture relative au séjour, mais il peut donner un mandat à un tiers – centrale de réservation, agence... – pour le faire en son nom. Lorsque la réservation est effectuée via une centrale de réservation, il convient de vérifier les conditions de facturation en fonction du contrat. Généralement mais pas systématiquement, lorsque le paiement est effectué en direct, c'est le loueur qui reste responsable de la facturation. Ceci étant, dans le cas d'Airbnb, même si le client reçoit un reçu pour les sommes versées, la responsabilité de la facturation revient au loueur pour le montant du loyer/frais de ménage hors frais de gestion qui sont facturés directement par le site.

La note est un document simplifié qui doit comporter certaines mentions obligatoires (arrêté 83-50/A du 3 octobre 1983) :

- ▶ la date de rédaction de la note
- ▶ le nom et l'adresse du prestataire/loueur
- ▶ le nom du client (sauf opposition de celui-ci)
- ▶ la date et le lieu d'exécution de la prestation/location
- ▶ le décompte détaillé en quantité et prix de chaque prestation et produit fourni ou vendu
- ▶ la somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises.

Le décompte détaillé est facultatif si la location a donné lieu à un devis détaillé accepté par le client et que la prestation est conforme au devis.

La facture est un document plus complet **qui doit être délivré au plus tard à la fin de l'exécution de la prestation de services**. Une facture récapitulative est possible en présence de plusieurs prestations dans le mois, elle doit être établie en fin de mois. Le loueur concerné peut donner mandat pour qu'une facture soit émise en son nom et pour son compte mais il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de TVA.

La facture comporte de nombreuses mentions obligatoires :

- ▶ la date d'émission de la facture
- ▶ le numéro de la facture
- ▶ la date de la vente ou de la prestation de services
- ▶ le nom et l'adresse du client (sauf opposition de celui-ci s'il est un particulier)
- ▶ le nom et l'adresse du prestataire/loueur (dénomination sociale, forme juridique et montant du capital social pour les sociétés)
- ▶ le numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation
- ▶ le numéro SIRET
- ▶ le numéro individuel d'identification à la TVA du prestataire/loueur et du client professionnel (si ce dernier

de l'imposition sur le revenu

- est redevable de la TVA sauf pour les factures d'un montant total HT inférieur ou égal à 150 €)
- ▶ la désignation du produit ou de la prestation
 - ▶ le décompte détaillé en quantité et prix de chaque prestation et produit fourni ou vendu
 - ▶ le ou les taux de TVA applicables et le montant total de TVA due
 - ▶ les éventuelles réductions de prix
 - ▶ la somme totale à payer hors taxe et toutes taxes comprises
- À cela se rajoutent certaines mentions si le client est un professionnel :
- ▶ la date ou le délai de paiement avec les éventuelles conditions d'escompte pour paiement anticipé (en cas d'absence d'escompte, mentionner Escompte pour paiement anticipé : néant)
 - ▶ le taux des pénalités de retard
 - ▶ le montant de l'indemnité forfaitaire de frais de recouvrement de 40€ en cas de retard de paiement

Le professionnel qui n'établit pas de facture peut être sanctionné par une amende de 75 000 € sur le plan pénal. Il risque également une amende fiscale de 50% du montant de la transaction. Chaque omission ou inexactitude constatée peut donner lieu à l'application d'une amende de 15 €. Toutefois, dans ce cas, l'amende due au titre de chaque facture ne peut excéder le quart du montant qui est ou aurait dû être mentionné. *

Chaque année, les contribuables doivent déclarer les revenus de l'année passée à l'administration fiscale. Ceux des chambres d'hôtes et meublés de tourisme sont à mentionner dans la catégorie des *Bénéfices industriels et commerciaux* (sauf pour les exploitants agricoles soumis à un régime réel d'imposition et bénéficiant du rattachement des revenus accessoires aux *Bénéfices agricoles*). Il existe deux modes de calcul du revenu imposable : le micro ou le bénéfice réel.

Quelles obligations au régime micro ?

De nombreux loueurs de chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme relèvent du régime des micro-entreprises (ou micro-BIC). Il s'applique de plein droit aux contribuables, aux entreprises individuelles et à certaines sociétés (EURL dont le gérant est l'associé) lorsque le chiffre d'affaires hors taxes annuel est inférieur à 170 000 € pour les activités relevant de la première catégorie et à 70 000 € pour la seconde catégorie (les

Le régime micro (article 50-0 du Code général des impôts)

		Plafond	Abattement
Première catégorie	Chambres d'hôtes Meublé de tourisme classé en étoiles Vente de marchandises, objets et fournitures Vente de denrées à emporter ou à consommer sur place	170 000 €	71 %
Seconde catégorie	Meublé de tourisme non classé Autres locations meublées Prestations de services Et toutes les activités ne rentrant pas dans la première catégorie	70 000 €	50 %

Exemple de livre-journal des recettes

Date	Client	Nature	Référence	Mode d'encaissement	Montant 1 ^{re} catégorie	Montant 2 ^e catégorie	Taxe de séjour
4 janvier 2019	M Mme Martin	2 nuits en chambre d'hôtes	Facture 201901	Espèces	160 €	-	2,4 €
10 janvier 2019	Mme Dubois	1 nuit en chambre d'hôtes	Facture 201902	Chèque	80 €	-	0,6 €
12 janvier 2019	M. Simon	1 semaine en gîte	Facture 201903	Chèque	-	500 €	8,4 €

À savoir

Peuvent probablement être exclus du chiffre d'affaires à déclarer en régime micro :

- ▶ **la taxe de séjour au réel** collectée par les loueurs puisqu'il s'agit d'une taxe collectée pour le compte des collectivités locales ;
- ▶ les sommes encaissées en remboursement de débours **engagés au nom et pour le compte des clients** ;
- ▶ les remboursements perçus au titre des charges et réparations locatives **sous réserve qu'ils ne soient pas forfaitaires**.

plafonds ont été relevés en 2018).

Il est précisé que lorsque l'activité se rattache aux deux catégories, le régime n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global est inférieur à 170 000 € et si le chiffre d'affaires hors taxes de la seconde catégorie est inférieur à 70 000 €.

En cas de dépassement du seuil deux années consécutives, le régime micro cesse de s'appliquer l'année suivante. Le loueur passe obligatoirement au régime réel.

- ▶ Au régime micro, le loueur ne peut déduire aucune charge. Le revenu imposable est déterminé de façon forfaitaire par application d'un abattement sur le chiffre d'affaires : 71 % pour les activités de la première catégorie et 50 % pour la seconde (voir ci-contre le tableau **Le régime micro**).
- ▶ Le loueur n'a pas de déclaration de résultats à établir. Il reporte directement le montant du chiffre d'affaires annuel dans sa déclaration de revenus (déclaration complémentaire n° 2042C PRO).
- ▶ **Comme justificatif, il doit tenir un livre-journal des recettes** servi au jour le jour. Le Bulletin officiel des finances publiques précise que le livre doit comporter des pages numérotées sur lesquelles est inscrit, sans blanc ni rature, le montant des recettes suivant leur date d'encaissement, en distinguant les règlements en espèces des autres modes de règlement et en indiquant les références des pièces justificatives. Le montant des opérations doit être totalisé à la fin de chaque trimestre et de l'année. En cas d'activité mixte, le livre-journal doit faire apparaître de manière distincte les activités de la première catégorie et celles de la seconde, en utilisant par exemple deux colonnes (voir ci-contre le tableau **Exemple de livre-journal des recettes**).

Le Code général des impôts impose également de **tenir un registre annuel des achats**. Cette obligation ne concerne que les personnes dont l'activité relève de la première catégorie, à savoir les meublés de tourisme classés en étoiles et les chambres d'hôtes.

Quelles obligations au régime du bénéfice réel ?

Le régime du bénéfice réel s'applique de plein droit lorsque le chiffre d'affaires hors taxe excède les plafonds du régime micro ou sur option en dessous (cette option doit être exercée avant le 1^{er} février de la première année au titre de laquelle le contribuable souhaite bénéficier de ce régime).

L'option pour un régime réel d'imposition est valable un an et reconduite tacitement chaque année civile pour un an.

Au réel, le revenu imposable est déterminé à partir de la comptabilité. Le loueur doit établir une déclaration de résultats et joindre une liasse fiscale :

- ▶ déclaration 2031 pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu ;
- ▶ déclaration 2065 pour celles soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les entreprises individuelles soumises à l'impôt sur le revenu sous un régime réel ont intérêt à faire viser leur comptabilité par un organisme de gestion agréé ou un professionnel de l'expertise comptable conventionné "*viseurs fiscaux*" afin d'éviter une majoration de 25 % du résultat imposable.

Depuis 2014, les contribuables qui tiennent leur comptabilité au moyen de systèmes informatisés doivent pouvoir **fournir un fichier dématérialisé** respectant les normes définies par l'administration fiscale en cas de contrôle. Le défaut de présentation du fichier des écritures comptables (FEC) entraîne l'application d'une amende égale à 5 000 € ou, en cas de rectification et si le montant est plus élevé, d'une majoration de 10 % des droits mis à la charge du contribuable.

Il est prudent de vérifier que le FEC est aux normes en utilisant le logiciel Test Compta Demat mis à disposition par l'administration fiscale.

Ces contribuables ont également l'obligation de recourir aux téléprocédures pour déclarer leur résultat et régler l'impôt. Ils peuvent le faire par échange de formulaires informatisé (EFI) sur le site impots.gouv.fr ou par échange de données informatisé (EDI) par l'intermédiaire d'un prestataire spécialisé ou d'un expert-comptable. •

À savoir

Les exploitants individuels peuvent opter pour une comptabilité super-simplifiée sous réserve de l'indiquer sur la déclaration des résultats 2031 (article 302 septies A ter A du Code général des impôts).

Dans ce cas, ils doivent enregistrer journalièrement le détail des encaissements et des paiements, les créances et les dettes n'étant constatées qu'en fin d'année.

Du côté de la TVA

Certaines opérations sont soumises à la TVA, d'autres exonérées sans possibilité d'option. Selon l'activité, le loueur devra facturer ou non de la TVA à ses clients et récupérer ou non la TVA payée sur ses achats.

Quelles sont les opérations soumises à la TVA ?

Sont soumises à la TVA la location de chambres d'hôtes, la vente de repas ou de boissons et, de façon plus générale, les ventes de biens et les prestations de services. En revanche, la location meublée est exonérée de TVA, sauf si elle s'accompagne de prestations de services fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie. L'article 261 D du Code général des impôts précise qu'il faut qu'au moins trois prestations soient rendues dans une liste de quatre : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. **En résumé, la location de chambres d'hôtes est une opération soumise à la TVA, celle d'un meublé de tourisme est exonérée sauf si elle s'accompagne de trois, voire plutôt des quatre prestations listées ci dessus.**

Puis-je bénéficier d'une dispense de TVA ?

Les activités soumises à la TVA peuvent bénéficier d'une dispense - régime de la franchise en base - sous réserve que le chiffre d'affaires des activités soumises à la TVA de l'année civile précédente reste limité. Pour les chambres d'hôtes et les activités relevant de la 1^{re} catégorie, il ne doit pas dépasser 82 800 € (100 000 € en Guadeloupe, Martinique ou à la Réunion), pour les activités relevant de la 2^e catégorie 33 200 € (50 000 € en

Guadeloupe, Martinique ou à la Réunion).

Les loueurs relevant de la franchise en base ne doivent pas mentionner de TVA sur leurs factures sous peine d'en devenir redevable, ils doivent obligatoirement faire figurer la mention suivante : "TVA non applicable, article 293 B du Code général des impôts". En cas de dépassement des plafonds, l'assujettissement à la TVA peut intervenir dès le mois suivant, sauf si le chiffre d'affaires reste inférieur respectivement à 91 000 € ou 35 200 € (110 000 € et 60 000 € en Outre-mer). Le loueur qui relève de la franchise doit surveiller son chiffre d'affaires chaque mois, surtout s'il s'approche de l'un des deux plafonds.

Quelles sont mes obligations en matière de TVA ?

Le loueur dont les opérations sont soumises à la TVA et qui ne relève pas de la franchise en base doit collecter la TVA sur ses prestations et appliquer les taux en vigueur (voir tableau).

Le loueur a le choix entre deux régimes déclaratifs :

- ▶ le réel normal (obligatoire au-delà de 789 000 € pour les activités relevant de la 1^{re} catégorie et 238 000 € pour la 2^e catégorie) : déclaration et paiement mensuels (trimestriels si la TVA de l'année précédente est inférieure à 4 000 €)
- ▶ le régime simplifié : déclaration annuelle et versement de deux acomptes en juillet et décembre (dispense d'acompte si la TVA de l'année précédente est inférieure à 1 000 €)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le loueur qui facture la TVA et enregistre les règlements de ses clients particuliers au moyen d'un logiciel ou d'un système de caisse doit **s'équiper d'un outil certifié**. En cas de contrôle, il doit produire soit le certificat délivré par un organisme accrédité, soit l'attestation individuelle de l'éditeur. À savoir, ne sont pas obligés de s'équiper les contribuables qui suivent leurs encaissements uniquement à l'aide d'un facturier ou d'un journal de caisse papier ou bien d'un logiciel de bureautique utilisé seulement pour rédiger des factures sans mémoriser les données. •

Taux de TVA	France métropolitaine	Corse	Guadeloupe, Martinique et Réunion
Location de chambres d'hôtes	10%	2,1%	2,1%
Vente de repas (hors alcool)	10%	10%	2,1%
Vente de boissons non alcoolisées à consommer sur place	10%	10%	2,1%
Vente de boissons alcoolisées à consommer sur place	20%	10%	8,5%
Vente de produits alimentaires et de boissons non alcoolisées à emporter	5,5%	2,1%	2,1%
Vente de boissons alcoolisées à emporter	20%	20%	8,5%
Autres prestations	20%	20%	8,5%

Les contrôles fiscaux

Chaque année, des loueurs de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme font l'objet de contrôles.

Qu'est ce qui déclenche un contrôle ?



La charte des droits et obligations du contribuable vérifié a pour objet de faire connaître les garanties dont bénéficie le contribuable lorsqu'il fait l'objet d'une vérification de comptabilité, d'un examen de comptabilité ou d'un examen contradictoire de situation fiscale personnelle. Les dispositions contenues dans cette charte, mise à jour annuellement, sont opposables à l'administration.

L'administration fiscale oriente ses contrôles sur les contribuables les plus rentables, c'est-à-dire ceux dont le patrimoine ou les revenus sont particulièrement élevés ou ceux qui ont fait l'objet de remboursements de TVA ou de crédits d'impôts significatifs. D'autres facteurs sont pris en compte, comme les fortes variations de revenus, l'approche des seuils ou plafonds fiscaux ou encore des retards ou erreurs dans les déclarations. La lutte contre la fraude ne s'arrête pas là. Fin 2018, le ministre en charge des finances a révélé que l'administration s'était dotée d'un superlogiciel pour exploiter de façon automatique les données présentes sur les réseaux sociaux et repérer des anomalies : activités non déclarées, train de vie, domiciliation erronée... et

Des revenus transmis au fisc

L'article 10 de la loi du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude précise les obligations déclaratives aux plateformes en ligne. À compter de 2019, les plateformes établies en France ou non ont l'obligation de fournir à l'administration fiscale le montant des revenus encaissés pour le compte de leurs utilisateurs. Le récapitulatif devra comporter les éléments d'identification de l'utilisateur, l'indication de son statut, particulier ou professionnel, le nombre et le montant total brut des transactions réalisées au cours de l'année civile ainsi que les coordonnées du compte bancaire concerné. Seules exceptions, les transactions entre particuliers qui correspondent à un partage de frais (covoiturage...) et la vente de biens d'occasion sous réserve de ne pas dépasser 3 000 € ou 20 opérations.

Prescription fiscale, le délai de reprise

En ce qui concerne l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés, l'administration fiscale peut exercer son contrôle sur les 3 dernières années d'imposition. Le délai de reprise peut aller jusqu'à 5 ans en cas d'agissements frauduleux avec dépôt de plainte ou de demande d'assistance internationale ou 10 ans en cas d'activité non déclarée ou de déclaration fiscale non souscrite.

des dénonciations peuvent être à l'origine des contrôles (même si l'administration s'en défend).

Dois-je répondre aux courriers de l'administration ?

Il est conseillé de répondre et de coopérer, d'autant que cela permet de réduire le montant d'un éventuel redressement, notamment les pénalités.

L'administration peut adresser différents types de courriers.

- ▶ **La demande de renseignements** : il s'agit d'une demande d'information et pas vraiment d'un contrôle fiscal (même s'il peut s'agir d'une 1^{re} étape). Le contribuable a 30 jours pour répondre, il n'y est pas obligé mais a probablement intérêt à fournir les informations ou pièces demandées.
- ▶ **La demande d'éclaircissements ou de justifications** : il s'agit d'une demande sur un ou plusieurs points précis de la déclaration suite au repérage d'une anomalie. C'est la 1^{re} étape d'un contrôle fiscal. Le contribuable a deux mois et peut demander un délai pour répondre, il y a intérêt, au risque sinon de faire l'objet d'une taxation d'office.
- ▶ **L'examen contradictoire de la situation fiscale personnelle** : il s'agit d'une procédure de contrôle de l'ensemble des revenus mais également de la trésorerie et du train de vie des membres du foyer fiscal.
- ▶ **La vérification ou l'examen de comptabilité** : il s'agit d'un contrôle des documents comptables sur place ou de façon dématérialisée.
- ▶ **La proposition de rectification** : il s'agit du redressement proprement dit. Elle précise le montant des droits à payer, les intérêts de retard ainsi que les pénalités (40% en cas de manquement délibéré, 80% en cas de manœuvres frauduleuses). Souvent contradictoire, il est encore possible de formuler des observations dans les 30 jours, on peut demander un délai pour répondre.

Toute demande de l'administration fiscale doit alerter, même une simple demande de renseignements, aucune réponse ou absence de réponse n'étant prise à la légère par l'administration. Dès que l'enjeu est significatif ou que la question est délicate, il peut être prudent de se faire conseiller par un avocat ou un expert-comptable avant de répondre. •

Le point sur les cotisations sociales

La baisse de certaines cotisations sociales en 2019 change la donne.

Pour les chambres d'hôtes

Depuis 2011, le loueur de chambres d'hôtes dont le revenu d'activité dépasse 13% du plafond annuel de la Sécurité sociale a l'obligation de s'affilier aux caisses sociales des travailleurs indépendants (sauf s'il relève de la Mutualité sociale agricole). Pour 2019, cela s'applique à partir d'un revenu imposable de 5 268 € et d'un chiffre d'affaires annuel de 18 165 € (compte-tenu de l'abattement fiscal de 71% applicable aux chambres d'hôtes).

Le loueur de chambres d'hôtes doit alors acquitter les cotisations sociales obligatoires au titre de son activité : maladie, maternité, allocations familiales, retraite, CSG/CRDS... Il les verse à la Sécurité sociale pour les indépendants (caisse qui a remplacé le RSI début 2018).

Il existe deux modes de calcul :

- ▶ **Le régime micro-social** utilisée notamment par les micro-entrepreneurs : les cotisations sociales sont calculées en pourcentage du chiffre d'affaires (12,8% en 2019 comme en 2018 plus 0,1% au titre de la formation professionnelle et 0,015% au titre des frais des chambres consulaires) ;
- ▶ **Le régime classique** : les cotisations sont calculées en fonction du revenu et non pas du chiffre d'affaires (40% environ en 2019 contre 44% en 2018).

Pour un revenu s'élevant à 29% du chiffre d'affaires (compte-tenu de l'abattement micro-fiscal de 71%), le régime micro-social est désormais nettement moins avantageux que le régime classique (le taux de 12,9% correspond à 44,5% du revenu).

Rappelons que si le loueur de chambre d'hôtes ne dépasse pas le seuil imposant une affiliation et qu'il a une couverture sociale par ailleurs, il peut rester un simple particulier. Dans ce cas, il acquitte la CSG/CRDS et le prélèvement de solidarité sur les revenus de la chambre d'hôtes au taux de 17,2% (taux en vigueur en 2018 et en 2019).

Pour les meublés de tourisme

Depuis 2017, le loueur de meublé qui loue pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, par exemple en gîte ou en meublé de tourisme, est soumis à cotisations sociales si ses recettes annuelles excèdent 23 000 €.

Le loueur de meublé peut acquitter ses cotisations soit en devenant professionnel et en s'affiliant à la Sécurité sociale pour les

indépendants, soit en les versant directement au régime général (sans devenir travailleur indépendant).

S'il s'affilie **au régime des indépendants**, il peut relever du régime micro-social. Les cotisations sociales sont calculées en pourcentage du chiffre d'affaires avec deux modalités selon que le meublé est classé en étoiles ou non :

- ▶ 6% en 2019 comme en 2018 **pour les meublés de tourisme classés en étoiles** plus 0,1% au titre de la formation professionnelle et 0,015% au titre des frais des chambres consulaires ;
- ▶ 22% en 2019 comme en 2018 **pour les meublés non classés** plus 0,2% au titre de la formation professionnelle et 0,044% au titre des frais des chambres consulaires.

Il peut aussi opter pour le régime classique : les cotisations sont calculées en fonction du revenu (40% environ en 2019 contre 44% en 2018).

Il faut noter que le taux de 6% est particulièrement bas, puisqu'il est deux fois plus faible que le taux applicable à des chambres d'hôtes. Les droits à la retraite associés à ces cotisations sont probablement amputés.

D'autre part, pour un revenu s'élevant à 50% du chiffre d'affaires (abattement micro-fiscal de 50% pour les meublés non classés), le régime micro-social est là aussi moins avantageux que le régime classique (le taux de 22,2% correspond à 44,5% du revenu).

S'il opte pour **le régime général**, les cotisations diffèrent selon que le meublé de tourisme est classé en étoiles ou non :

- ▶ Si le meublé de tourisme est **classé**, l'assiette de cotisations s'élève à 13% des recettes, avec un taux de cotisation de 47,5%, cela revient à 6,2% des recettes.
- ▶ Si le meublé de tourisme **n'est pas classé**, l'assiette de cotisations s'élève à 40% des recettes, avec un taux de cotisations de 47,5%, cela revient à 19% des recettes.

Il semblerait que la baisse de six points des cotisations maladie applicable au 1^{er} janvier 2019 aux salariés gagnant moins de 2,5 SMIC ne s'applique pas à cette catégorie de revenus.

Les baisses de cotisations sociales qui sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier ne bénéficient pas aux loueurs relevant du micro-social ni à ceux du régime général. En l'état des textes, les gagnants sont les loueurs professionnels qui acquittent leurs cotisations sur la base de leur revenu, à savoir les entrepreneurs individuels "classiques", les gérants de société et les dirigeants salariés. •