

Note aux propriétaires de chambres d'hôtes

- I- Définition et obligations déclaratives
- II- Qualification juridique de votre activité
- III- Déclaration d'activité et N° SIRET

I- Définition et obligations*

1- Définition

Les chambres d'hôtes sont désormais définies par l'article L. 324-3 du Code du tourisme comme « **des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations** ».

La notion de chambre d'hôtes recouvre les chambres situées dans des locaux appartenant au propriétaire se livrant à l'activité de location de chambres d'hôtes, locaux qui peuvent le cas échéant se trouver à proximité de l'habitation principale de celui-ci (Commission mixte paritaire Assemblée nationale-Sénat, séance du 16 mars 2006). En effet, **la chambre d'hôte doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence (principale ou secondaire), qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe**. En tout état de cause, **l'accueil doit être assuré physiquement par l'habitant**.

Cette activité implique « **la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner** » (article D. 324-13 du Code du tourisme) et au minimum du **linge de maison** (article D. 324-14 du Code du tourisme).

L'habitant ne peut disposer que de **cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**.

Dès lors que le propriétaire loue plus de cinq chambres ou dispose d'une capacité d'accueil de plus de 15 personnes, son activité n'est pas nécessairement illicite mais il ne pourra pas la considérer comme la location de « chambres d'hôtes ». Il restera néanmoins soumis aux obligations qui incombent aux exploitants d'hébergement en matières fiscale, sociale et de sécurité incendie pour les établissements recevant du public applicables aux chambres louées chez l'habitant accueillant plus de quinze personnes.

2- Obligations déclaratives

2.1 Déclaration en mairie

L'exercice d'une activité de location de chambres d'hôtes doit faire l'objet d'une **déclaration adressée au maire** de la commune du lieu de l'habitation concernée (article L. 324-4 du Code du tourisme) sous peine d'une amende de 450 € (article R. 324-16 du Code du tourisme).

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitation, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies.

Cette déclaration peut s'effectuer par voie électronique via le formulaire *Cerfa* n°13566*02 ou par lettre recommandée et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

En cas de changement de l'un de ces éléments d'information, une nouvelle déclaration doit être effectuée en mairie (article D. 324-15 du Code du tourisme).

La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie afin d'assurer la pleine information des consommateurs. Elle peut également être transmise à l'Office de tourisme pour qu'il en assure la promotion et aux comités départementaux du tourisme.

2.2 Obligation d'information du consommateur

Comme tout prestataire de services, l'exploitant se doit de respecter la réglementation en matière d'information du consommateur.

Les chambres d'hôtes sont également soumises à la réglementation de l'hôtellerie en matière de **publicité des prix** (arrêté du 18 octobre 1988 relatif à l'affichage des prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement, NOR : ECOZ8800040A).

Ainsi, le **prix des prestations** rendues, toutes taxes et service compris, **doit être affiché** de manière parfaitement lisible **à l'extérieur de la chambre d'hôtes, à la réception et dans la chambre** (derrière la porte d'entrée) et indiquer

- le prix de la location à la nuitée (petit déjeuner inclus),
- le cas échéant, le prix de la table d'hôtes et des prestations annexes.

Si l'exploitant pratique des prix différents selon les périodes, il affiche :

- à la réception, les dates limites de la période en cours,
- dans la chambre, le prix maximum et le prix minimum durant l'année pour chaque prestation.

2.3 Obligation de délivrance d'une note

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010 (modifiant l'arrêté n°83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services), **les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.**

La délivrance de cette note est facultative pour les prestations inférieures à 25 € (TVA comprise) sauf quand le client le demande.

L'exploitant de la chambre d'hôtes devra donc fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant) comprenant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse du client ;
- le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale) ;
- la date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- la durée de la location ;
- le prix unitaire de chaque prestation fournie ;
- la somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

Le défaut de fourniture d'une facture ou la fourniture d'une facture incomplète est punie d'une amende de 75 000 € (article L. 441-4 du Code de commerce).

*Source fiche juridique OTF février 2014

II- Qualification juridique de votre activité

- 1- Activité commerciale
- 2- Activité civile
- 3- Activité agricole (non traitée ici)

1- Selon la jurisprudence, une **activité est dite commerciale** si des actes de commerces sont réalisés de façon habituelle et dans l'intention d'en tirer un profit.

Depuis de nombreuses années, l'obligation ou pas d'inscription des loueurs de chambres d'hôtes au registre du commerce fait débat.

Selon la définition légale de l'activité de chambres et table d'hôtes, on peut dire qu'elle correspond sur le plan juridique à une activité commerciale, le prestataire devant alors procéder à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) en tant que commerçant. Les auto-entrepreneurs bénéficient quant à eux d'une dispense d'immatriculation.

2- Une activité dite civile

*« Il semble cependant admis que les petites activités (sans table d'hôtes) ne soient pas considérées comme étant de nature commerciale, mais correspondent à une activité civile, comme cela est le cas pour les loueurs de meublés non professionnels »**

Dans ce cas l'inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) ne serait pas obligatoire.

Cependant, l'absence de textes législatifs ou réglementaires sur ce point entraîne une fragilité juridique de cette qualification « non commerciale ».

Hormis le régime agricole et celui d'auto entrepreneur, on est pratiquement certain que la location du nombre maximal de chambres, soit 5, sera estimée sur le plan juridique comme une activité de nature commerciale. Il en est de même lorsque les prestations proposées comprennent le service de table d'hôte quel que soit le nombre de chambres.

*« Lorsque l'activité est exercée par un non agriculteur et comprend la location du nombre maximum de chambres, cette activité est de nature commerciale sur le plan juridique conformément à l'article L. 110-1 du code du commerce »**

III- Déclaration d'activité et N° SIRET

Le n° Siret est lié à la déclaration de l'activité de loueur de chambre d'hôtes auprès du **CFE** (Centre de Formalité des Entreprises) que l'activité soit considérée comme commerciale ou pas.

Par exemple, quelqu'un qui loue une ou 2 chambres à quelques moments de l'année seulement et sans table d'hôtes n'a pas a priori à s'inscrire forcément au registre du commerce (RCS), cela pouvant être considéré comme une activité civile, mais il doit déclarer son activité en tant que non-commerçant (le préciser clairement) auprès du CFE (compétence transférée au greffe du tribunal du commerce) pour obtenir un n° Siret.

Selon un arrêté du 3 août 2012 (publié au JO du 31/8), les services des impôts des entreprises ont transféré leur compétence, en tant que centres de formalités des entreprises (CFE), vers les greffes des tribunaux de commerce pour les loueurs en meublé individuels non-inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS).

*« Il est également permis d'assimiler à ce titre les loueurs de chambres d'hôtes qui ne sont pas considérés comme commerçants. Cette qualification non commerciale est toutefois remplie d'incertitudes »**

Par définition le loueur de chambres d'hôtes fournit des prestations para-hôtelières comme le petit déjeuner et le linge de maison : il doit donc déclarer son activité au centre de formalités des entreprises (CFE)

La déclaration d'activité effectuée auprès du CFE (centre de formalité des entreprises) est adressée aux différentes administrations concernées (dont les services fiscaux), et entraîne donc l'existence juridique professionnelle du déclarant en lui attribuant un numéro SIRET.

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que les propriétaires, qui jusqu'alors ne payaient pas de **CET** (contribution économique territoriale), peuvent de part une déclaration au CFE (centre de formation des entreprises) se voir assujettis à cette taxe.

En effet, la CET est due en principe chaque année par les personnes exerçant à titre habituel une activité professionnelle non salariée.

La CET, qui remplace la taxe professionnelle, est composée :

- d'une cotisation foncière des entreprises (CFE, *même abréviation que supra mais signification différente...*)
- ainsi que d'une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), mais qui ne concerne pas les loueurs.

Exonération de la CFE (partie de la CET) :

Si on se réfère à l'article 1453 du CGI, les personnes qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (principale ou secondaire) et qui sont redevables de la taxe d'habitation pour les locaux loués, peuvent être exonérées de CFE sauf délibération contraire de la commune ou l'intercommunalité où sont situés les locaux

→ cette exonération ne sera applicable que si l'exploitant en fait la demande via le formulaire Cerfa 14031*03 (déclaration n°1447-M-SD) à déposer au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Précisions :

Sur le plan juridique le terme « professionnel » désigne une activité qui peut être civile, commerciale ou agricole.

Sur le plan fiscal, le terme « professionnel » concerne les activités dites commerciales donc inscrites au RCS

**Extraits du guide juridique et fiscal des chambres d'hôtes des Editions Ipso Facto (www.editions-ipsufacto.fr)*