

Régime fiscal

des chambres d'hôtes et des gîtes touristiques

Une réponse ministérielle nous donne l'occasion de revenir sur ce type de prestations qui bénéficient, le plus souvent, d'un régime de taxation avantageux.

Rép. Doucet n° 15712, JO 13 août 2013, AN quest. p. 8714

Imposition en BIC

Principe

2-1 Les activités de chambres d'hôtes et de gîtes touristiques relèvent, comme les activités hôtelières et parahôtelières, de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (voir « Détermination du résultat BIC-IS » RF 1036, § 1).

Exonération des très petits exploitants de chambres d'hôtes

2-2 L'activité des chambres d'hôtes peut bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu en faveur des personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale à des personnes n'y étant pas domiciliées lorsque les produits tirés de cette location n'excèdent pas 760 € par an, toutes taxes comprises (CfI art. 35 bis, II ; voir RF 1036, § 150).
On rappelle que :

- la limite de 760 € tient compte des recettes provenant des prestations annexes (téléphone, petit déjeuner...), (CAA Nantes 11 avril 2000, n° 97NT00663) ;
- en cas de dépassement du plafond de 760 €, les produits nets retirés de la location sont imposables en totalité.

Régime des microentreprises

2-3 Pour la détermination du chiffre d'affaires imposable, les activités des chambres d'hôtes et des gîtes touristiques sont taxées dans les mêmes conditions que les activités hôtelières et, notamment, sont soumises au seuil des ventes de marchandises et de la fourniture de logements pour l'application du régime des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du CGI (voir « La TVA - Régimes d'imposition », RF 1043, §§ 6813 et 6820).

À NOTER

L'administration a récemment précisé les critères permettant de retenir le seuil de 81 500 € et non celui de 32 600 € prévu pour les activités de loueurs en meublé (voir

Exonération de TVA, sauf offre de prestations parahôtelières

2-4 Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières, de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA (CfI art. 261 D, 4-b ; voir RF 1043, § 3422).
En revanche, l'activité des exploitants qui offrent des prestations parahôtelières est soumise à la TVA (voir RF 1043, § 3428).

L'activité parahôtelière est caractérisée par l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes (CfI art. 261 D, 4-b) : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison ou réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle. Dans cette situation, les prestations parahôtelières sont imposables au taux réduit de TVA de 7 % (CfI art. 279, a).

À NOTER

Le taux de 7 % sera relevé à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2014 (voir RF 1043, § 1336) pour l'ensemble des prestations relatives à la fourniture de logement ainsi qu'à la pension et à la demi-pension hôtelière (prestations hôtelières, locations de gîtes ou chambres d'hôtes).

A contrario, l'exploitant qui ne propose pas, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations susvisées, ne peut pas soumettre les loyers encaissés à la TVA, et ne peut donc pas récupérer la TVA sur l'acquisition ou les travaux consécutifs à la rénovation du gîte ou de la chambre d'hôte.

Il est précisé que la franchise en base de TVA s'applique dès lors que le chiffre d'affaires parahôtelière réalisé est inférieur à 81 500 € au titre de l'année précédente (voir RF 1043, § 6907).

Exonération de CFE, sauf délibération contraire

2-5 En matière d'impôts directs locaux, la location de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes constitue, par nature, une activité professionnelle possible de la cotisation foncière des entreprises (CFE) (CfI art. 1447 ; voir « CFE-CVAE » RF 1032, § 114).

Cependant, sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, y compris à titre de gîte rural ou de meublé de tourisme (CfI art. 1459-3^e ; voir RF 1032, § 122).

Par conséquent, les personnes qui louent des gîtes ruraux ou des chambres d'hôtes peuvent bénéficier de cette exonération à condition qu'il s'agisse de locaux loués dépendant de leur résidence personnelle (principale ou secondaire), c'est-à-dire dont elles se réservent éventuellement la disposition en dehors des périodes de location.