

## Ouvrir une chambre d'hôtes

Comment ouvrir une chambre d'hôtes ? Cet hébergement touristique peut être considéré comme une activité commerciale (ou agricole si elle se situe sur une exploitation agricole). La déclaration d'activité est obligatoire quel que soit le montant des revenus générés. On vous explique toutes les démarches à effectuer.

### Tourisme

#### Restauration

Réglementation dans un bar ou un restaurant (alcool, aliment, hygiène, sécurité)

Règles d'hygiène dans la restauration et les commerces alimentaires

Agrément sanitaire et déclaration de manipulation de denrées animales

Licence d'un restaurant et débit de boissons

Vente d'alcool à consommer sur place la nuit

Vente d'alcool à emporter la nuit

Conditions d'utilisation du logo "fait maison" dans la restauration

### Hébergement

Ouvrir une chambre d'hôtes

#### Définition d'une chambre d'hôtes

Une chambre d'hôtes est définie comme une **chambre meublée** chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux.

Elle propose un hébergement pour une ou plusieurs nuitées, dans une **limite de 30 nuits consécutives** maximum.

Elle doit être accompagnée **d'au moins 3 des 4 prestations** suivantes :

Accueil, réception des clients (en présentiel par le loueur ou par voie électronique ou par un mandataire)

Petit déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée

Fourniture du linge de maison (toilette et couchage) et son remplacement en fonction du nombre de nuits réservées

Nettoyage régulier des locaux.

La capacité d'accueil ne doit pas dépasser **5 chambres** ou **15 clients** simultanément.

L'appellation « chambre d'hôtes » ne peut être utilisée que si ces conditions sont remplies. Sinon, il convient d'utiliser l'appellation de « chambre chez l'habitant ».

#### Capacité d'accueil, dimensions et règles d'urbanisme

#### Combien de clients peuvent être accueillis ?

L'activité de chambre d'hôtes est limitée à **5 chambres** et à **15 clients** en même temps.

Au-delà de 5 chambres ou de 15 clients simultanément, l'appellation de chambre d'hôtes ne peut pas être utilisée.

L'activité d'hébergement est alors soumise à l'appellation « chambres chez l'habitant ». D'autres règles s'appliquent, équivalentes à celles en vigueur dans l'hôtellerie.

Lorsque la capacité d'accueil autorisée est dépassée, il faut suivre la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Ces règles pour les ERP sont alors plus strictes en matière de sécurité d'incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées.

L'hébergeur qui utilise à tort l'appellation « chambre d'hôtes » peut être sanctionné pénalement pour pratique commerciale trompeuse (amende jusqu'à 300 000 € et 2 ans d'emprisonnement pour une personne physique, ou amende jusqu'à 1 500 000 € pour une personne morale).

#### Où doit se situer la chambre d'hôtes ?

Règles d'urbanisme

La chambre doit se situer dans l'**habitation** de l'hébergeur, soit dans les locaux soit sur son terrain.

S'il s'agit d'une chambre d'hôtes chez un exploitant agricole, les locaux doivent se situer sur le terrain agricole ou chez l'hébergeur.

En cas de **construction ou de rénovation d'un bâtiment** dans le but de louer une chambre d'hôtes, il convient de vérifier les autorisations d'urbanisme, notamment en consultant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le PLU permet de savoir si le terrain est constructible ou non, s'il est situé ou non en zone inondable ou bien en zone protégée (par exemple en zone Natura 2000).

Si le logement se situe dans une **copropriété**, l'hébergeur doit **au préalable** vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas d'exercer toute activité commerciale de location touristique. Il doit également **informé** le syndic de la présence d'une location touristique dans la copropriété dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration en mairie.

#### À savoir

Les locaux dédiés à la chambre d'hôtes restent à **usage d'habitation**. Ils ne deviennent pas des locaux à usage professionnel et commercial. On dit qu'ils ne changent pas de destination.

Salle de bains et sanitaires

Chaque chambre doit donner **accès** (directement ou indirectement) à une **salle de bains** et à un **WC**.

Elle doit comporter au minimum 1 salle de bains et 1 sanitaire pour 5 personnes.

#### Quelles doivent être les dimensions de la chambre ?

La **surface minimale** au sol de la chambre, hors installations sanitaires, doit respecter les dimensions suivantes :

Pour 1 personne : 7 m<sup>2</sup>

Pour 2 personnes : 9 m<sup>2</sup>

Pour 3 personnes : 14 m<sup>2</sup>

Pour 4 personnes : 18 m<sup>2</sup>

Au-delà de 4 personnes, en plus des 18 m<sup>2</sup> minimum obligatoires, il faut ajouter 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et le volume d'air par personne occupant la chambre doit être de 11 m<sup>3</sup> minimum.

#### **Obligation de décence énergétique sur les résidences secondaires louées**

À partir de **2034**, les résidences secondaires faisant l'objet d'une location en chambre d'hôtes devront atteindre au moins la **classe D** du DPE (donc entre les classes A et D).

Cette obligation ne concernera pas les chambres d'hôtes situées dans la résidence principale du loueur.

- Vérifier son DPE

<b>Prestations para-hôtelières obligatoires</b>
---

Une chambre d'hôtes doit proposer **au moins 3** des 4 prestations suivantes :

Accueil, réception des clients

Petit-déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée

Fourniture du linge de maison (toilette et couchage) et son remplacement en fonction du nombre de nuits réservées

Nettoyage régulier des locaux.

L'hébergeur peut être sanctionné s'il ne remplit pas ces conditions et s'il utilise à tort l'appellation « chambre d'hôtes ».

#### **Louer une chambre d'hôtes sur une exploitation agricole**

Si la chambre d'hôtes est gérée par une **exploitation agricole**, elle doit être un prolongement de cette activité tout en restant **accessoire**.

Fiscalement, l'activité accessoire s'entend de la façon suivante : la moyenne annuelle des recettes tirées de l'activité d'hébergement sur les 3 années civiles précédentes ne doit pas excéder 50 % de la moyenne annuelle des recettes tirées de l'activité agricole, ni excéder 100 000 €.

Elle doit par ailleurs proposer une prestation en **lien avec l'exploitation**. Par exemple, des produits issus de la ferme peuvent être servis lors du petit-déjeuner, des activités de loisirs ou des visites pédagogiques peuvent être proposées (balade à cheval, visite de ferme, etc.).

#### **Accueil et réception des clients**

L'accueil prévoit l'**orientation** des clients vers leur logement.

Il doit comporter l'**information** sur les modalités d'accès aux éventuels **équipements** et **services** annexes disponibles lors de leur séjour.

L'accueil consiste aussi en la présentation des **règles de fonctionnement** de l'établissement (un livret d'accueil par exemple).

La location en chambre d'hôtes est basée sur la convivialité, le partage. La réglementation s'est cependant assouplie en ce qui concerne la personnalisation de l'accueil. L'accueil peut être considéré comme étant personnalisé même s'il a lieu par le biais d'une communication électronique et d'une boîte à clés (à condition de laisser le choix au client d'un accueil physique s'il préfère).

Les **exemples** d'accueil suivants sont possibles :

Le loueur propose une réception physique à ses clients en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées

Une personne intermédiaire assure la réception des clients

Le loueur propose à ses clients le choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre ou un accueil par mail, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.

#### **Attention**

La seule mise à disposition des clés via une boîte à clés n'est pas possible. Le loueur doit **proposer** au client le **choix** entre un **accueil physique** et un accueil non présentiel (**boîte à clés** par exemple) selon sa préférence.

#### **Petit déjeuner**

L'hébergeur choisit le lieu où le petit déjeuner sera servi, de façon individuelle ou collective.

Le petit déjeuner peut être proposé soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées. Ce local doit être situé dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier.

Il peut y avoir un délai entre la commande du petit déjeuner et son service effectif.

Le loueur peut aussi utiliser un système de pré-commande à disposition des clients auprès d'une boulangerie de proximité.

#### **À noter**

La prestation ne peut pas se réduire en la mise à disposition d'un distributeur automatique de denrées.

#### **Fourniture de linge**

La fourniture de linge de maison propre (draps de lit, housse de couette, serviettes de bain, taies d'oreiller, etc.) doit être assurée au **début du séjour**.

Son renouvellement régulier doit être **proposé** par le prestataire d'hébergement.

La condition est satisfaite lorsque le séjour comprend un maximum de **5 nuits**. Lorsque le séjour est d'une durée égale ou supérieure à une semaine (7 jours ou 6 nuits consécutives), le linge de maison doit être changé.

La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison par le loueur, ne suffit pas.

#### **Nettoyage régulier des locaux**

Le nettoyage des locaux doit être effectué avant le **début du séjour** du client.

Il doit être **proposé** au client de façon régulière pendant son séjour.

Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement.

Un nettoyage **hebdomadaire** des locaux est ainsi considéré comme suffisant. Lorsque le séjour dure au maximum **5 nuits** consécutives, le nettoyage peut être réalisé uniquement au début du séjour. Si la durée dépasse 5 nuits, le nettoyage doit être **renouvelé**.

En revanche, la simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition de nettoyage des locaux.

#### Table d'hôtes et panier repas

Le service d'une table d'hôtes n'est pas réglementé mais une réponse ministérielle précise les règles à respecter. Par ailleurs, la circulaire du 23 décembre 2013 s'applique toujours et précise que la protection des consommateurs notamment dans le cadre d'un service de table d'hôtes doit être d'un niveau aussi élevé que celle exigée dans un hôtel ou un restaurant.

#### Conditions à remplir pour le service du repas

Seul le petit-déjeuner fait partie des prestations obligatoires.

Le loueur peut cependant proposer de **servir** et de **partager un repas** avec ses convives, appelé table d'hôtes .

Cette prestation est facultative. Elle est facturée **en supplément**.

Le prix de la prestation de table d'hôtes, boissons comprises, doit être **affiché**.

Ce repas peut être servi le midi ou le soir, à la convenance du loueur et de celle du client.

Proposer une table d'hôtes oblige à respecter les **4 règles** suivantes :

Menu unique (le client ne peut pas choisir son entrée, son plat ni son dessert)

Service aux seuls occupants des chambres d'hôtes

Table unique de restauration pour tous les hôtes

Cuisine traditionnelle de qualité confectionnée avec les produits locaux du terroir.

#### À noter

Des locataires d'un gîte ou d'un autre type d'hébergement qui ne serait pas une chambre d'hôtes ne peuvent pas se voir proposer une table d'hôtes, sauf à devenir un restaurant. Auquel cas la réglementation est différente, notamment plus contraignante en matière de sécurité, d'hygiène, etc.

#### Conditions à remplir pour le service éventuel de l'alcool

Si la chambre d'hôtes propose de **l'alcool** (quel que soit le degré d'alcool, par exemple de la bière, du cidre ou du poiré), le loueur doit suivre une **formation de 7 heures** (sur une seule journée).

Cette formation porte sur la prévention des risques liés à la consommation d'alcool.

Sa durée est plus courte que la formation destinées aux futurs restaurateurs.

Elle permet d'obtenir une attestation qui vaut permis d'exploitation avec la mention « loueur de chambres d'hôtes ».

Le permis obtenu est valable pendant **10 ans**. Après ce délai, le loueur doit suivre de nouveau la formation pour reconduire son permis.

Ce permis d'exploitation est suffisant. Le loueur n'est pas obligé de posséder une licence ni une petite licence restaurant .

#### Règles d'hygiène

Toute proposition d'aliments aux clients de la chambre d'hôtes, oblige à respecter des règles d'hygiène, tout comme pour une activité de restauration en général : alimentation en eau potable, propreté des surfaces et des ustensiles, lavage des mains, etc.

Le loueur de chambre d'hôtes est cependant dispensé de suivre la formation à l'hygiène alimentaire dans la restauration commerciale .

#### Labellisation et classement

Une chambre d'hôtes est toujours un hébergement touristique **non classé**.

En effet, pour les chambres d'hôtes, il n'existe pas de classement selon le système d'accréditation officiel (étoiles) qui s'applique aux hôtels, campings et meublés de tourisme.

Toutefois, il existe de nombreuses démarches possibles de labellisation privées (marques, chartes, labels).

#### Déclaration en mairie

Avant de débiter la location d'une chambre d'hôtes, vous devez en faire la déclaration auprès de la mairie où se situe la location.

Pour cela, vous devez utiliser le téléservice suivant :

- Déclarer en mairie un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes

Si vous ne faites pas cette déclaration, vous risquez une contravention de 450 € .

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en utilisant le même téléservice.

#### À savoir

À partir du **20 mai 2026**, toutes les **mairies** devront avoir mis en place une **procédure d'enregistrement**. Elles devront ainsi transmettre un **numéro d'enregistrement** aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes déclarés sur leur territoire.

#### Immatriculation de l'activité

L'activité de chambres d'hôtes est considérée comme une **activité commerciale**, quel que soit le montant des revenus générés (même s'il est faible ou égal à zéro).

L'activité doit donc faire l'objet d'une immatriculation en tant qu'entreprise commerciale.

Avant de réaliser la formalité d'immatriculation, il faut avoir fait le choix de la forme juridique de l'entreprise (société ou entreprise individuelle).

L'immatriculation s'effectue en ligne sur le site du .

- Guichet des formalités des entreprises

L'entreprise est inscrite au répertoire du commerce et des sociétés (RCS) et au registre national des entreprises (RNE), au même titre que n'importe quelle entreprise.

Le déclarant reçoit un numéro Siren.

Louer une chambre d'hôtes sans être immatriculé constitue une **infraction** pour travail dissimulé.

Le juge peut alors prononcer une injonction d'effectuer l'immatriculation de votre activité.

Par ailleurs, si vous donnez volontairement des informations inexactes lors de cette immatriculation, vous risquez jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.

### Choix du régime d'imposition des revenus locatifs

Les règles qui régissent le régime d'imposition des revenus générés par une chambre d'hôtes sont différentes selon l'année considérée.

Les revenus locatifs générés en 2024 ne sont pas soumis au même seuil de bénéfices ni au même taux d'abattement fiscal que ceux générés en 2025.

#### À noter

Si la location de chambre d'hôtes est réalisée par une **exploitation agricole**, les bénéfices locatifs doivent être déclarés en bénéfices agricoles accessoires. Pour plus d'informations, il convient de se rapprocher de la Chambre d'agriculture.

Selon leur montant et selon l'option choisie par le loueur, les revenus peuvent se voir appliquer des régimes fiscaux différents. Il peut s'agir soit du régime micro-BIC soit du régime réel d'imposition.

Le régime micro-BIC s'applique automatiquement sauf si vous optez pour le régime réel d'imposition.

Si vous mettez en location une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles perçues en 2024 **ne dépassent pas** 188 700 €, le régime micro-BIC (micro-entreprise) s'applique.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

Vous devez **déclarer** votre chiffre d'affaires sur le site [autoentrepreneur.urssaf.fr](http://autoentrepreneur.urssaf.fr) (même si celui-ci est égal à zéro).

Cette déclaration doit être effectuée à partir de **90 jours** minimum après le début de votre activité.

Si vous souhaitez payer en même temps vos impôts et vos cotisations, vous pouvez opter pour le versement forfaitaire obligatoire (sous certaines conditions de revenu du foyer fiscal). Pour plus de détails sur la déclaration de votre chiffre d'affaires, il convient de consulter la page suivante :

- Micro-entrepreneur : déclaration en ligne du chiffre d'affaires (régime micro-social simplifié)

Si vous mettez en location une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles perçues en 2024 **ne dépassent pas** 188 700 €, vous pouvez **choisir** le régime réel.

L'option devait être exercée avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus 2023 (au printemps 2024).

Elle est par la suite reconduite automatiquement chaque année, sauf si vous y renoncez.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En pratique, vous pouvez déduire des loyers de vos locations meublées certaines charges que vous avez effectivement supportées dans l'intérêt de votre activité.

Vous devez pouvoir en justifier.

Par exemple, vous pouvez déduire l'amortissement du prix d'achat des biens (logement et meubles).

Si **vous constatez un déficit** (plus de charges que de loyers), vous pouvez **le déduire de vos revenus de location meublée** non professionnelle de la même année et des 10 années suivantes.

Vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global uniquement si vous êtes loueur en meublé professionnel.

Si vos recettes sont inférieures à 760 €, vous ne paierez aucun impôt.

Pour déclarer votre chiffre d'affaires, vous devez effectuer une déclaration sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Cette déclaration doit être faite au **plus tard 15 jours après le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai**.

Toutes les explications détaillées sont consultables sur la page suivante Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) : régime réel d'imposition.

Le régime micro-BIC peut s'appliquer uniquement lors de la 1<sup>re</sup> ou 2<sup>e</sup> année de dépassement du seuil. Au-delà de 2 ans de dépassement, le régime réel d'imposition s'applique.

Si vous mettez en location une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles perçues en 2024 dépassent 188 700 €, le régime réel s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En pratique, vous pouvez déduire des loyers de vos locations meublées certaines charges que vous avez effectivement supportées dans l'intérêt de votre activité.

Vous devez pouvoir en justifier.

Par exemple, vous pouvez déduire l'amortissement du prix d'achat des biens (logement et meubles).

Si **vous constatez un déficit** (plus de charges que de loyers), vous pouvez **le déduire de vos revenus de location meublée** non professionnelle de la même année et des 10 années suivantes.

Vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global uniquement si vous êtes loueur en meublé professionnel.

#### À savoir

Si c'est la 1<sup>re</sup> ou la 2<sup>e</sup> année que vous dépassez ce plafond de 188 700 € , vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 % . Les charges ne peuvent pas être déduites.

Pour plus d'informations sur le dépassement de seuil de chiffre d'affaires, vous pouvez consulter la page [Quelles conséquences pour un micro-entrepreneur qui dépasse les seuils de chiffre d'affaires ?](#)

Pour déclarer votre chiffre d'affaires, vous devez effectuer une déclaration sur le site [impots.gouv.fr](#).

Cette déclaration doit être faite au **plus tard 15 jours après le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai**.

Toutes les explications détaillées sont consultables sur la page suivante : [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition](#).

Selon leur montant et l'option choisie, les revenus peuvent se voir appliquer des régimes fiscaux différents. Il peut s'agir soit du régime micro-BIC soit du régime réel d'imposition.

Le régime micro-BIC s'applique sauf si vous optez pour le régime réel.

Si vous mettez en location une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles perçues en 2025 **ne dépassent pas** 77 700 € , le régime micro-BIC (micro-entreprise) s'applique automatiquement.

Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % . Les charges ne peuvent pas être déduites.

Vous devez **déclarer** votre chiffre d'affaires sur le site [autoentrepreneur.urssaf.fr](#) (même si celui-ci est égal à zéro).

Cette déclaration doit être effectuée à partir de **90 jours** minimum après le début de votre activité.

Si vous souhaitez payer en même temps vos impôts et vos cotisations sociales, vous pouvez opter pour le versement forfaitaire obligatoire (sous certaines conditions de revenu du foyer fiscal). Pour plus de détails sur la déclaration de votre chiffre d'affaires, il convient de consulter la page suivante :

- **Micro-entrepreneur : déclaration en ligne du chiffre d'affaires (régime micro-social simplifié)**

Si vous mettez en location une chambre d'hôtes et que vos recettes annuelles perçues en 2025 **ne dépassent pas** 77 700 € , vous pouvez choisir le régime réel.

L'option doit être exercée avant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus 2024 (au printemps 2025).

Elle est par la suite reconduite automatiquement chaque année, sauf si vous y renoncez.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En pratique, vous pouvez déduire des loyers de vos locations meublées certaines charges que vous avez effectivement supportées dans l'intérêt de votre activité.

Vous devez pouvoir en justifier.

Par exemple, vous pouvez déduire l'amortissement du prix d'achat des biens (logement et meubles).

Si **vous constatez un déficit** (plus de charges que de loyers), vous pouvez **le déduire de vos revenus de location meublée** non professionnelle de la même année et des 10 années suivantes.

Vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global uniquement si vous êtes [loueur en meublé professionnel](#).

Pour déclarer votre chiffre d'affaires, vous devez effectuer une déclaration sur le site [impots.gouv.fr](#).

Cette déclaration doit être faite au **plus tard 15 jours après le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai**.

Toutes les explications détaillées sont consultables sur la page suivante : [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition](#).

Le régime micro-BIC ne peut pas s'appliquer, sauf si c'est la 1<sup>re</sup> ou la 2<sup>e</sup> année de dépassement du plafond. Au-delà de 2 ans de dépassement, le régime réel d'imposition s'applique.

Si vous mettez en location une chambre d'hôte et que vos recettes annuelles perçues en 2025 dépassent 77 700 € , le régime dit de bénéfice réel s'applique.

Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

En pratique, vous pouvez déduire des loyers de vos locations meublées certaines charges que vous avez effectivement supportées dans l'intérêt de votre activité.

Vous devez pouvoir en justifier.

Par exemple, vous pouvez déduire l'amortissement du prix d'achat des biens (logement et meubles).

Si **vous constatez un déficit** (plus de charges que de loyers), vous pouvez **le déduire de vos revenus de location meublée** non professionnelle de la même année et des 10 années suivantes.

Vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global uniquement si vous êtes [loueur en meublé professionnel](#).

#### À savoir

Si c'est la 1<sup>re</sup> ou la 2<sup>e</sup> année que vous dépassez ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 % . Les charges ne peuvent pas être déduites.

Pour plus d'informations sur le dépassement de seuil de chiffre d'affaires, vous pouvez consulter la page concernée : [Quelles conséquences pour un micro-entrepreneur qui dépasse les seuils de chiffre d'affaires ?](#)

Pour déclarer votre chiffre d'affaires, vous devez effectuer une déclaration sur le site [impots.gouv.fr](#).

Cette déclaration doit être faite au **plus tard 15 jours après le 2<sup>e</sup> jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai**.

Toutes les explications détaillées sont consultables sur la page suivante : [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition](#).

#### TVA et taxe de séjour

##### Taxe de séjour

Le loueur doit se renseigner sur l'existence ou non dans sa commune d'une taxe de séjour.

La commune décide si elle instaure une taxe de séjour dite au réel ou une taxe de séjour forfaitaire.



**Taxe au séjour au réel** : c'est le client de la chambre d'hôtes qui doit la payer au loueur

**Taxe au séjour forfaitaire** : le loueur l'inclut dans le prix de la nuitée (elle n'apparaît pas dans la facture du client). Dans les deux cas, le loueur doit reverser le montant des taxes de séjour collectées à sa commune.

Le simulateur suivant permet de connaître le **montant** de la taxe séjour pratiquée par **chaque commune** :

- Tarifs de la taxe de séjour par commune

Une taxe additionnelle de 10 % peut être exigée dans certaines communes et départements. Si c'est le cas, le simulateur précise aussi son existence pour chaque commune recherchée. D'autres taxes régionales peuvent être ajoutées, comme par exemple en Île-de-France. Ces taxes additionnelles sont collectées et reversées de la même façon que la taxe de séjour. Elles sont également indiquées dans le simulateur pour chaque commune.

Le tarif de la taxe au séjour au réel doit être affiché dans les lieux de réception de la clientèle, au même titre que les tarifs d'hébergement.

**À noter**

Si le loueur est assujéti à la **TVA**, celle-ci ne s'applique pas sur la taxe de séjour forfaitaire mais seulement sur la taxe au réel. De même, seul le montant de la taxe de séjour au réel doit être **affiché** dans la chambre d'hôtes.

Pour en savoir plus sur le sujet, vous pouvez consulter la page dédiée à la Taxe de séjour sur les hébergements touristiques.

**Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)**

Le loueur peut bénéficier de la franchise en base de TVA. Pour cela, il doit être dans l'une des situations suivantes :  
Le chiffre d'affaires de l'année civile précédente (N-1) est inférieur ou égal à 85 000 € .

Le chiffre d'affaires de l'année civile en cours (N) est inférieur ou égal à 93 500 € .

Si **le loueur vient de démarrer son activité** il doit ajuster son chiffre d'affaires de l'année de création **au prorata de son temps d'exploitation** pour déterminer s'il peut bénéficier de la franchise en base de TVA l'année suivante.

S'il dépasse le seuil, il est soumis à la TVA **le 1<sup>er</sup> jour de dépassement**.

Pour en savoir plus, il convient de consulter les informations et exemples de la page suivante franchise en base de TVA.

Ensuite, si le loueur dépasse les seuils ou s'il choisit d'être soumis à la TVA, il doit alors facturer la TVA à ses clients.

La chambre d'hôtes est une activité para-hôtelière soumise à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et la prestation de table d'hôtes (exception faite en Corse où le taux de TVA est de 2,1 % ).

Les boissons alcoolisées sont quant à elles taxées à hauteur de 20 % .

Le loueur facture directement la TVA au client puis ensuite la déclare.

**Attention**

La **loi de finances pour 2025** a introduit un **seuil** unique de franchise en base de TVA fixé à 25 000 € de chiffre d'affaires à partir du 1<sup>er</sup> mars 2025. Le ministère de l'Économie a **suspendu** cette mesure **jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2025** pour travailler avec les fédérations professionnelles et les parlementaires et proposer des adaptations.

<b>Cotisation foncière des entreprises (CFE) et taxe d'habitation</b>
---

**Cotisation foncière de entreprises (CFE)**

L'activité de location de chambre d'hôtes est en principe soumise à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Si la chambre d'hôtes est située dans son habitation personnelle (résidence principale ou secondaire), le loueur ne doit alors pas payer la cotisation foncière des entreprises (CFE). Cependant, une délibération du conseil municipal peut décider que la location de chambres d'hôtes dans une habitation personnelle est soumise à la CFE.

L'entreprise est exonérée si son chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 5 000 €.

Le calcul de la cotisation foncière des entreprises (CFE) est basée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière et utilisés pour l'activité professionnelle.

La CFE est due dans chaque commune où le loueur dispose de locaux et de terrains pour son activité.

Dans **tous les cas**, il faut transmettre une **déclaration** n° 1447 C-SD (déclaration initiale de CFE), au plus tard le 31 décembre au service des impôts des entreprises du lieu de situation de la chambre d'hôtes.

- Déclaration initiale 1447-C-SD (CFE)

**Taxes foncières**

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La taxe foncière sur les propriétés bâties est en principe due par toute entreprise (entrepreneur individuel ou société) propriétaire ou usufruitière d'une propriété bâtie.

La commune peut décider d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties les **chambres d'hôtes** situés en Zones France ruralités revitalisation (ZFRR). L'entreprise doit alors réaliser une demande d'exonération :

- Demander l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les hôtels, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes situés en zone France revitalisation rurale (ZFRR) ou ZFRR+

Taxe d'habitation

Lorsque les chambres d'hôtes sont situées en dehors d'une résidence principale, le propriétaire doit payer la taxe d'habitation due sur les résidences secondaires.

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative.

Son taux varie selon la commune.

Cependant, une exonération de taxe d'habitation peut être accordée sur délibération de la commune aux meublés de tourisme (dont les chambres d'hôtes) situées en Zones France ruralités revitalisation (ZFRR). Le propriétaire doit alors demander l'exonération :

- Demander l'exonération de la taxe d'habitation pour chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés en zone France de revitalisation rurale (ZFRR ou ZFRR+)

### Affiliation et paiement des cotisations sociales

En tant qu'exploitant de chambres d'hôtes vous devez être affilié à la Sécurité sociale. En échange du paiement de cotisations sociales, vous obtenez des droits sociaux en matière d'assurance maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès.

En revanche, les assurances chômage, accident du travail et maladie professionnelle ne sont pas couvertes.

L'affiliation est **obligatoire** lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 6 123 €.

En cas de revenu inférieur à 6 123 €, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux **prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine** au taux global de 17,2 %.

Certaines caractéristiques diffèrent si vos bénéfices sont déclarés fiscalement en micro-BIC ou en bénéfices réels.

Vos recettes sont des micro-BIC si leur montant est inférieur en 2024 à 188 700 € ; en 2025 inférieur à 77 700 €.

Vous pouvez aussi opter pour le régime réel d'imposition quel que soit le montant de votre chiffre d'affaires.

Affiliation à la Sécurité sociale du loueur de chambre d'hôtes en régime micro-fiscal

À partir de quel montant dois-je m'affilier ?

6 123 €

Sur le montant des recettes supérieur 6 123 € la 1<sup>re</sup> année.

Sur quel montant dois-je cotiser ?

Sur le montant des recettes dès le 1<sup>er</sup> euro pour les années suivantes

Le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale consultable sur l'avis d'imposition

Droits sociaux

Tous sauf chômage, maladie professionnelle et accident du travail

Quel montant maximum de recettes puis-je réaliser pour garder le même statut social ?

Recettes de 2024 : 188 700 €

Recettes de 2025 : 77 700 €

Quelles sont les déductions possibles ?

Exonération possible la 1<sup>re</sup> année avec l'Acre

Taux de cotisations

12,3 %

Comment s'affilier ?

sur [autoentrepreneur.urssaf.fr](https://autoentrepreneur.urssaf.fr)

#### Exemple

Montant indicatif des cotisations dues pour 40 000 € de recettes l'année suivant l'affiliation :

$(40\,000 \times 12,3\%) + \text{contribution formation professionnelle} + \text{frais de Chambre (Chambre d'artisanat, de commerce ou d'agriculture)} = 5\,120\,€$

Affiliation à la Sécurité sociale du loueur de chambre d'hôtes travailleur indépendant

À partir de quel montant dois-je m'affilier ?

6 123 €

Sur le montant des recettes supérieur 6 123 € la 1<sup>re</sup> année.

Sur quel montant dois-je cotiser ?

Sur le montant des recettes dès le 1<sup>er</sup> euro pour les années suivantes

Le revenu à déclarer est celui avant la déduction fiscale consultable sur l'avis d'imposition

Droits sociaux

Tous sauf chômage, maladie professionnelle et accident du travail

Quelles sont les déductions possibles ?

Exonération possible la 1<sup>re</sup> année avec l'Acre

Taux de cotisations

30,49 % sur les charges déductibles et 9,70 % sur les recettes (charges déduites)

Comment s'affilier ?

sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) lors de la déclaration de vos revenus

#### Exemple

Hypothèse : 40 000 € de recettes et 20 000 € de charges déductibles dont 8 000 € de cotisations sociales personnelles obligatoires

$(20\,000 \times 30,49\% + 28\,000 \times 9,70\%) + 110\,€ \text{ de contribution formation professionnelle} = 8\,814\,€$

### Prix et affichages obligatoires

#### Prix

Le prix de la nuitée (petit-déjeuner compris) est libre, mais doit tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.

#### Affichage des prix

Les **prestations** dont les prix doivent être affichés sont les suivantes :

Prix de la chambre d'hôtes (1 nuit avec petit déjeuner compris) et des suppléments appliqués en cas de départs tardifs

Information sur l'accès libre et gratuit ou payant à internet dans la chambre d'hôtes

Prix du repas si table d'hôtes (boissons comprises).

#### À savoir

Les prix s'entendent taxes et services compris (TTC). Leur affichage doit comporter cette mention. Le tarif de la taxe de séjour et le prix des prestations fournies accessoirement au séjour doivent être affichés dans la chambre d'hôtes. Vous devez afficher le prix de chaque prestation de façon claire, visible et lisible.

Cet affichage doit être présent aux **3 endroits** suivants :

À l'extérieur de l'habitation, proche de l'entrée principale, par exemple sur le portail donnant sur la rue

À l'endroit où la clientèle est reçue

Dans chaque chambre.

#### À savoir

Vous devez afficher les heures d'arrivée et de départ sur le lieu de réception des hôtes.

#### Sanctions en cas de renseignements mensongers ou inexacts

Vous risquez des sanctions pénales dans les situations suivantes :

Si vous induisez le client en erreur en utilisant de façon abusive l'appellation de chambres d'hôtes dans le cas où par exemple votre activité dépasse la capacité d'accueil de 15 personnes

Si vous fournissez au client des renseignements inexacts ou mensongers sur l'hébergement.

Il s'agit de **pratiques commerciales trompeuses** pour lesquelles vous risquez jusqu'à 2 ans de prison et 300 000 € d'amende si vous exercez en entreprise individuelle.

Lorsque l'activité est exercée sous la forme d'une société, le montant de l'amende encourue est de 1 500 000 €, ou proportionné aux avantages tirés du délit (soit 10 % du chiffre d'affaires moyen annuel, calculé sur les 3 derniers chiffres d'affaires annuels connus à la date des faits, ou à 50 % des dépenses engagées pour la réalisation de la publicité ou de la pratique constituant ce délit).

#### À savoir

Lorsque l'infraction a été commise au moyen d'un service de communication au public en ligne (par exemple une plateforme de réservation) ou par le biais d'un support numérique ou électronique, les peines sont plus sévères.

#### Fiche individuelle de police

En tant que loueur de chambres d'hôtes, vous devez faire remplir une fiche individuelle de police à tout client **étranger** (qui n'a pas la nationalité française, y compris les ressortissants européens).

Les enfants mineurs (moins de 18 ans) ne sont pas concernés.

Vous devez ensuite conserver cette fiche pendant 6 mois.

- Modèle de fiche individuelle de police

#### Facture à remettre au client

Une facture détaillée indiquant le total des sommes dues doit être remise au client dès que le prix de la prestation atteint 25 € (TVA comprise), ou sur sa demande.

La facture doit notamment comprendre le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et le total de la somme due. La note doit être établie en double exemplaire et l'original remis au client au moment du paiement.

#### Règles d'hygiène dans un hébergement touristique

Les règles en matière d'hygiène sont celles qui s'appliquent à tout hébergement touristique et sont définies par le code de la santé publique afin d'assurer la protection des consommateurs.

Par ailleurs, la circulaire du 23 décembre 2013 s'applique toujours et précise que la protection des consommateurs doit être d'un **niveau** aussi **élevé** que celle exigée dans un **hôtel**.

La chambre et les parties communes de votre habitation (utilisées par vos hôtes), doivent être tenues en bon état, propres et bien entretenues.

Il en va de même pour les installations sanitaires.

Vous devez donc assurer une **propreté régulière des locaux** pour le bon accueil et la santé de vos hôtes.

#### Attention

La direction départementale de la protection des populations (DDPP) effectue des **contrôles** réguliers des chambres d'hôtes.

#### Où s'adresser ?

Direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)

#### Questions – Réponses

- Un hôtel ou un loueur de chambres d'hôtes doit-il donner une facture au client ?
- Quel paiement un professionnel peut-il refuser (espèce, chèque, carte bancaire) ?
- Comment créer une société ?
- Quelles sont les questions d'urbanisme à se poser avant de construire une maison ?
- Quelles conséquences pour un micro-entrepreneur qui dépasse les seuils de chiffre d'affaires ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**



- [Taxe de séjour sur les hébergements touristiques](#)
- [Taxe d'habitation sur les résidences secondaires](#)
- [Licence d'un restaurant et débit de boissons](#)
- [Affichage des prix : règles à respecter](#)
- [Règles d'hygiène dans la restauration et les commerces alimentaires](#)
- [Cotisation foncière des entreprises \(CFE\)](#)
- [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition](#)
- [Cotisations sociales d'un micro-entrepreneur : ce qu'il faut savoir](#)
- [Régime fiscal de la micro-entreprise](#)
- [Taxe foncière sur les propriétés bâties \(TFPB\) pour les entreprises](#)
- [Zones France ruralités revitalisation \(ZFRR\) et Zones France ruralités revitalisation \(ZFRR+\) : exonérations fiscales](#)
- [Aide à la création ou à la reprise d'une entreprise \(Acre\)](#)

#### **Pour en savoir plus**

- [Règles de protection des consommateurs dans les hébergements touristiques en matière de santé](#)  
Source : Legifrance
- [Information sur les prix de produits ou services spécifiques](#)  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- [Définition de la table d'hôtes par réponse ministérielle](#)  
Source : Assemblée nationale
- [Taxe additionnelle à la taxe de séjour en Île-de-France à partir de 2024](#)  
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre
- [Qu'est-ce qu'une zone Natura 2000 ?](#)  
Source : Ministère chargé de l'environnement

#### **Services en ligne**

- [Déclarer en mairie un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes](#)  
Téléservice
- [Guichet des formalités des entreprises](#)  
Téléservice
- [Micro-entrepreneur : déclaration en ligne du chiffre d'affaires \(régime micro-social simplifié\)](#)  
Téléservice
- [Déclaration des bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\)](#)  
Formulaire
- [Déclaration complémentaire des revenus des professions non salariées](#)  
Formulaire
- [Déclaration initiale 1447-C-SD \(CFE\)](#)  
Formulaire
- [Tarifs de la taxe de séjour par commune](#)  
Outil de recherche
- [Demander l'exonération de la taxe d'habitation pour chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés en zone France de revitalisation rurale \(ZFRR ou ZFRR+\)](#)  
Formulaire
- [Demander l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties \(TFPB\) pour les hôtels, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes situés en zone France revitalisation rurale \(ZFRR\) ou ZFRR+](#)  
Formulaire

#### **Et aussi...**

- [Taxe de séjour sur les hébergements touristiques](#)
- [Taxe d'habitation sur les résidences secondaires](#)
- [Licence d'un restaurant et débit de boissons](#)
- [Affichage des prix : règles à respecter](#)
- [Règles d'hygiène dans la restauration et les commerces alimentaires](#)
- [Cotisation foncière des entreprises \(CFE\)](#)
- [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition](#)
- [Cotisations sociales d'un micro-entrepreneur : ce qu'il faut savoir](#)
- [Régime fiscal de la micro-entreprise](#)
- [Taxe foncière sur les propriétés bâties \(TFPB\) pour les entreprises](#)
- [Zones France ruralités revitalisation \(ZFRR\) et Zones France ruralités revitalisation \(ZFRR+\) : exonérations fiscales](#)
- [Aide à la création ou à la reprise d'une entreprise \(Acre\)](#)

#### **Textes de référence**

- Code du tourisme : articles L324-3 à L324-5  
Conditions de location et déclaration obligatoire en mairie
- Code du tourisme : article L327-1  
Sanctions en cas d'usage indu des appellations réglementées en matière d'hébergement touristique
- Code du tourisme : articles D324-13 à R324-16  
Prestations, fournitures, capacité d'accueil, déclaration en mairie de chambres d'hôtes et sanctions
- Code rural et de la pêche maritime : article L311-1  
Chambre d'hôtes sur une exploitation agricole
- Code de commerce : articles L123-1 à L123-11-8  
Obligation d'immatriculation au RCS
- Code général des impôts : articles 35 bis et 35 ter  
Exonération pour les locations meublées
- Code général des impôts : article 50-0  
Conditions du régime d'imposition en micro-BIC
- Code général des impôts : article 75  
Activité accessoire sur une exploitation agricole
- Code général des impôts : article 261 D  
3 prestations obligatoires sur 4 (Au b du 4°)
- Code général des impôts : articles 278-0 bis à 279 bis  
Assujettissement à la TVA (article 279)
- Code général des impôts : articles 1407 à 1407 ter  
Assujettissement à la taxe d'habitation
- Code général des impôts : articles 1449 à 1466  
Exonération de la CFE : article 1459
- Code de la consommation : article L131-5  
Sanction en cas de non respect des obligations d'information sur le prix
- Code de la santé publique : article R1331-57  
Dimensions de la chambre
- Code de la santé publique : articles L3332-1 à L3332-17  
Table d'hôtes : formation allégée pour permis d'exploitation si service d'alcool (art. L3332-1-1)
- Code de la santé publique : article R1331-60  
Accès à l'eau et sanitaires dans tout hébergement touristique
- Code de la santé publique : article R1331-62  
Equipements et meubles en bon état
- Code de la santé publique : articles R1331-63 à R3113-64  
Propreté et entretien des locaux
- Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : articles R814-1 à R814-3  
Fiche individuelle de police
- Code général des collectivités territoriales : articles L2333-26 à L2333-47  
Taxe de séjour au réel et au forfait
- Décret n° 2013-191 du 4 mars 2013 relatif à la formation des loueurs de chambres d'hôtes délivrant des boissons alcooliques
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité des locaux mis en location
- Circulaire du 23 décembre 2013 sur les principales réglementations applicables aux loueurs de chambres d'hôtes  
Remise d'une facture et protection des consommateurs (exigence élevée égale à celle dans les hôtels)
- Circulaire DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 relative à l'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale  
Obligation d'affiliation à la Sécurité sociale
- Bofip-Impôts n°BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 relatif aux prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières et locations meublées à usage d'habitation  
Accueil en présence physique du loueur pas obligatoire



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00