Les taxes

L'activité de meublé de tourisme est assujettie à un certain nombre d'obligations, notamment à celle de régler les taxes dues à l'activité.

1. La taxe d'habitation

En France, un loueur de meublé de tourisme n'est pas automatiquement exonéré de la taxe d'habitation.

Depuis 2023, la **taxe d'habitation est supprimée pour les résidences principales,** mais **elle reste due pour les résidences secondaires,** ce qui inclut **les meublés de tourisme.**

- Si le logement est **loué en meublé de tourisme, le propriétaire reste redevable de la taxe d'habitation,** sauf exceptions.
- **Exception possible :** si le logement est loué **en permanence** à des touristes **et jamais utilisé personnellement.** Dans ce cas, il peut parfois ne pas être soumis à la taxe d'habitation. Cela suppose que le propriétaire confie le bien à un mandataire exclusif (agence immobilière par exemple) et qu'il n'occupera aucunement l'hébergement concerné.

2. La CFE

La location de locaux meublés constitue par nature une **activité commerciale professionnelle imposable à la Cotisation Foncière des Entreprises** (et par conséquent, à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour les redevables dont le chiffre d'affaires excède 152 500 € hors taxe).

Même si vous n'êtes pas une entreprise mais un particulier, vous pouvez être redevable de la CFE.

Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :

Exonération générale :
- les redevables de la CFE minimum, réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 € (article 1647 D du CGI) ;
- location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire) ;
- location ou sous-location d'une partie de votre habitation principale à un prix raisonnable à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale.

Exonération sauf délibération contraire des collectivités locales où sont situés les meublés :
- location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme ;
- location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme.

En savoir + : www.economie.gouv.fr/entreprises/gerer-sa-fiscalite-et-ses-impots/autres-impots-et-taxes/tout-savoir-sur-la-cotisation

3. La taxe foncière

La taxe foncière reste due que ce soit pour les résidences principales ou les résidences secondaires.

- **Exception possible :** les meublés de tourisme situés en Zone de Revitalisation Rurale peuvent en être exonérés.

4. La taxe de séjour et taxe additionnelle

La collecte de la taxe de séjour est obligatoire dès lors qu'elle est mise en place sur la commune où se situe le meublé de tourisme. Le reversement se fait auprès des communes, communauté de communes, EPCI.

Le reversement de la taxe de séjour peut être réalisé soit par le loueur soit par les plateformes de réservation dès lors qu'elles agissent en tant qu'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels.

A la taxe de séjour, s'adosse la taxe additionnelle qui est une taxe départementale dont le montant est égal à 10% de la taxe de séjour communale. Elle est collectée de la même manière que la taxe de séjour.

Réservation faite en direct avec le loueur	Le loueur reverse lui-même la taxe de séjour
Réservation faite via une plateforme	La plateforme reverse la taxe de séjour

Chaque année les communes, communautés de communes, EPCI, délibèrent des montants de la taxe de séjour au plus tard en juin de l'année N-1.

En ce qui concerne Tours Métropole Val de Loire, la délibération est consultable sur **toursmetropole.taxesejour.fr**

Qui est exonéré ?

- Les moins de 18 ans
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un logement temporaire

5. Sacem et SPRE

Dès lors qu'il y a un moyen (quel qu'il soit) de diffusions musicales dans les meublés de tourisme, alors le loueur doit régler la Sacem et la Spré. En effet, l'usage n'étant plus dans le cadre personnel, les droits de diffusion s'appliquent.

- **Tarif réduit :** ce tarif est applicable à l'exploitant qui a procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration en ligne sur le site **www.sacem.fr**, et a conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales. Il se traduit par une réduction de 20% sur le Tarif Général.

Source : **clients.sacem.fr/docs/autorisations/Tarifs-gite-meuble-de-tourisme-chambre-d-hotes.pdf**

6. La TVA

La location de meublé de tourisme peut être soumise à la TVA, au taux de 10 %, **si la prestation que vous rendez à votre client s'apparente à une prestation dite para-hôtelière,** c'est-à-dire si vous rendez à votre client au moins trois des quatre services suivants :

- la fourniture du petit-déjeuner,
- le nettoyage des locaux,
- la fourniture du linge de maison,
- l'accueil de vos clients (même non personnalisé)

En tout état de cause, **si votre chiffre d'affaires ne dépasse pas le seuil de la franchise en base** prévu à l'article 293 B du code général des impôts, **ces locations ne seront pas soumises à la taxe.**

La franchise en base de TVA, c'est quoi ?

En bref, c'est une exonération de la TVA en fonction des revenus générés par la location du meublé de tourisme. Le régime de la franchise en base de TVA est un dispositif fiscal régi par *les articles 293-0 B à 293 F du code général des impôts.*

Opérations concernées	Année civile précédente	Année civile en cours
Livraisons de biens et prestations de service, ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement	85 000 €	93 500 €

Lorsque l'un des plafonds de chiffre d'affaires pour les opérations de l'année en cours est dépassé, **la franchise cesse de s'appliquer pour les opérations intervenant à compter de la date de dépassement.**