CRÉER UNE CHAMBRE D'HÔTES

Terroir de Caux
Office de Tourisme

OFFICE DE TOURISME TERROIR DE CAUX

21 place du Général de Gaulle 76720 **AUFFAY**
02 35 34 13 26 - tourisme-auffay@terroirdecaux.net

12 rue de la Saâne 76860 **QUIBERVILLE-SUR-MER**
02 35 04 08 32 - tourisme-quiberville@terroirdecaux.net

www.quibervillesurmer-auffay-tourisme.com
Site Pro : https://www.quibervillesurmer-auffay-tourisme.com/pro/

5 étapes pour créer sa chambre d'hôtes

3 DÉMARCHES OBLIGATOIRES

1 la Déclaration de votre chambre d'hôtes en Mairie (Obligatoire)

=> Formulaire CERFA n°13566*03

Depuis la loi du 22 juillet 2009, conformément à l'article L324-4 « Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du Maire de la commune du lieu de l'habitation concernée ». Il est également spécifié, dans l'article L324-3 qu'une chambre d'hôtes « est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant ».

Vous devez donc à l'aide du formulaire CERFA n°13566*03, déclarer votre chambre d'hôtes en mairie, qui vous remettra en retour un récépissé de déclaration. Vous pouvez obtenir ce formulaire auprès de l'Office de Tourisme ou sur : **https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17897**

2 Déclarer son activité (Obligatoire)

Le loueur doit déclarer sous 15 jours son activité auprès des services de l'Etat.
Cette démarche se fait dorénavant en ligne depuis le site :

https://formalites.entreprises.gouv.fr/

La démarche est différente suivant que l'activité est exercée:

- à titre habituel
- en complément d'une activité indépendante

L'activité est exercée à titre habituel :

Elle constitue une activité commerciale. Le loueur de chambre d'hôtes doit déclarer son activité et s'inscrire au *Registre du commerce et des sociétés (RCS)*.
Il doit s'immatriculer, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime du micro-entrepreneur.
La demande d'immatriculation doit être effectuée sur le site internet du guichet des formalités des entreprises : **https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572**

Activité exercée en complément d'une activité indépendante déjà déclarée au RCS :

L'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide d'un formulaire P2 :

- auprès de la chambre d'agriculture lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée par un exploitant agricole sur l'exploitation agricole,
- auprès de la chambre de commerce et d'industrie du lieu des chambres d'hôtes dans les autres cas.

Démarches en ligne ici :**https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17341**

QUEL RÉGIME FISCAL CHOISIR ?

Au cours de votre déclaration d'activité, vous aurez l'occasion de choisir votre régime fiscal. Voici quelques conseils :

Régime des micro-entreprises

La plupart des loueurs de chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme relèvent de ce régime aussi appelé "**régime forfaitaire**" ou "**micro-bic**". Il s'applique de plein droit aux particuliers, 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 : 188 700 € pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme classés, 77 700 € pour les meublés de tourisme non classés et les autres locations meublées.
Le régime forfaitaire consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.
Le fonctionnement de ce régime est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers !

> **UN RÉGIME IDÉAL POUR LES PARTICULIERS !**

Le régime des micro-entreprises présente les avantages suivants :

- Son revenu imposable est déterminé de façon forfaitaire par application d'un abattement à son chiffre d'affaires (71 % ou 50 %, en fonction de la nature de l'activité) ; Aucune charge ne peut être déduite.
- l'exploitant n'a pas de comptes annuels ni de déclaration de résultats à réaliser. Tous les mois ou tous les trimestres, il doit simplement déclarer son chiffre d'affaires et, en fin d'année, il doit reporter le montant de son chiffre d'affaires annuel dans sa déclaration de revenus ;
- l'exploitant n'a pas à tenir de comptabilité comme les entreprises classiques : il doit simplement lister ses différentes recettes dans le livre des recettes et ses différents achats dans le registre des achats (meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes uniquement).

Si vous louez un gîte rural classé « meublé de tourisme », une location classée « meublé de tourisme » ou une **chambre d'hôtes**, vous bénéficiez d'un régime fiscal plus avantageux :

- vous relevez de plein droit du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 176 200 € par an : vous êtes donc presque toujours concerné ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Vous louez une chambre d'hôtes à Val-de-Saâne et percevez, pour l'année 2023, 2 500 € de loyers et charges. Vous serez imposé :

-> sur (2 500 x 29 %) = 725 € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année 2023.

Régime du bénéfice réel

L'exploitant d'un meublé de tourisme ou de chambres d'hôtes dont le chiffre d'affaires excèdent les plafonds du régime des micro-entreprises relève automatiquement et sans formalités du régime du bénéfice réel aussi appelé le régime d'imposition réel.

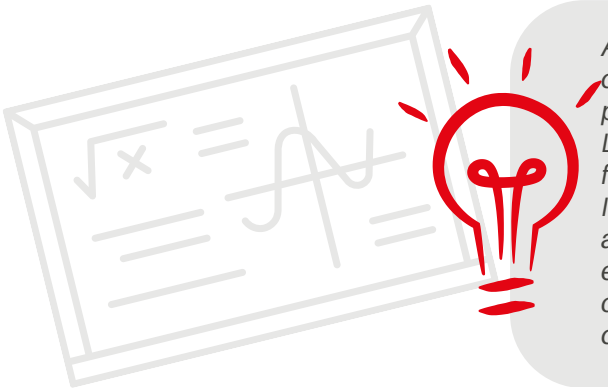
Plus précisément, un exploitant relève du régime réel :

- soit automatiquement si ses recettes annuelles dépassent les plafonds du régime des micro-entreprises,
- soit sur option. Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si les frais et charges déductibles du loueur sont supérieurs à 71 % de ses recettes.

Le régime du bénéfice réel est un peu plus complexe :
La tenue d'une comptabilité et l'établissement de comptes annuels sont obligatoire. Le régime réel consiste à déduire des recettes annuelles (loyers et charges payés par le locataire), l'ensemble des frais et charges supportées pour l'activité.
A la différence du régime des micro-entreprises, les déficits sont ainsi déductibles. Le déficit est reporté sur le bénéfice des locations meublées des 10 années suivantes mais il ne peut pas être déduit des autres revenus. Cette possibilité est réservé au LMP (loueur en meublé professionnel).

Quelles charges pourrez-vous déduire ?

- les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- les charges se rattachant à la location (frais d'annonces, frais de ménage, entretien des extérieurs, assurances,... par exemple) en totalité.



Avant d'opter pour ce régime, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option.
Le régime réel est beaucoup plus complexe que le régime forfaitaire .
Il est fortement recommandé voire indispensable de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes. Le comptable s'avère ensuite indispensable pour effectuer la déclaration.

Si vous louez un gîte rural classé « meublé de tourisme », une location classée « meublé de tourisme » ou une chambre d'hôtes, vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles dépassent 176 200 € ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 176 200 €. Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 71 % de vos recettes.

Certains loueurs seront professionnels, quelques questions sont alors à se poser concernant le statut juridique et fiscal à privilégier.

Plus d'infos ici : https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition

3

Adhérer à un ou plusieurs Offices de Tourisme (non obligatoire...mais conseillé !)

L'office de tourisme du territoire sur lequel est située votre maison d'hôte ou les offices de tourisme alentours peuvent vous apporter divers services, de la diffusion de vos documents de promotion à une centrale de disponibilités, en passant par la publication de vos informations sur des documents papier ou sur son site Internet. Il vous apportera également des conseils dans le développement de votre projet. Il vous suffit pour cela d'adhérer à un ou plusieurs offices de tourisme. Les tarifs des adhésions varient d'une structure à l'autre, selon le niveau de services qui peut vous être apporté.

L'Office de Tourisme Terroir de Caux assure la promotion de tous les hébergements situés sur son territoire, **gratuitement sans adhésion**, dès lors que ces derniers sont en règle avec la législation en vigueur. Cette promotion comprend une parution dans le guide Terroir de Caux, une insertion sur son site Internet, un support permanent sur vos démarches et un accompagnement dans votre stratégie numérique (sous forme d'ateliers et de RDV individuels).

4

Se mettre en règle avec la Taxe de Séjour (obligatoire)

Dès votre première location, vous devez vous faire connaître auprès de l'Office de Tourisme du territoire sur lequel se trouve votre meublé, par courrier attestant de la date de démarrage de votre activité de location touristique. Ce dernier vous informera des dispositions règlementaires en vigueur sur le territoire concernant la collecte de la taxe de séjour. Sur le territoire de la communauté de communes **Terroir de Caux**, ce sont nos services qui réceptionnent la taxe de séjour que vous collecterez auprès de vos clients. La Taxe de séjour étant une obligation légale régie par le code des Collectivités territoriales, le non-respect des principes de sa collecte auprès des touristes est passible de sanctions. Pour connaître le fonctionnement de la taxe de séjour, une note d'information est à votre disposition auprès de nos services.

Téléchargez le guide pratique de la taxe de séjour sur notre site Pro :

https://www.quibervillesurmer-auffay-tourisme.com/pro/espace-hebergeurs/taxe-de-sejour/

Votre contact Taxe de séjour : **Laurie Prévost** - **02 35 34 13 26**

5 Obtenir un gage de qualité : La qualification ou les labels (non obligatoire)

Plusieurs dispositifs peuvent vous permettre de mettre en valeur la qualité de votre chambre d'hôtes, obtenir une image de marque et vous apporter un relais de communication supplémentaire pour louer davantage.

Votre office de tourisme est à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches !

Quatre dispositifs sont reconnus pour les chambres d'hôtes par le ministère du Tourisme :

- **Qualification Chambres d'hôtes référence® (via l'office de tourisme sur le Terroir de Caux)**

Contact : Laurie PREVOST - Tél. : 02 35 34 13 26 – E-Mail : lprevost@terroirdecaux.net
Ce dispositif permet un meilleur référencement des chambres d'hôtes non labellisées pour plus de lisibilité auprès de vos visiteurs.

- **Gîtes de France**

Contact : Pierre LEBESNERAIS – Tél. : 02 35 60 66 85 – E-Mail : plebesnerais@gitesdefrance76.com
Gîtes de France décline son label sur diverses thématiques (exemple : City break, Gîte de Mer…)
www.gites-normandie-76.com

- **Clévacances**

Contact : Laurie GUERRERO - Tél. : 06 17 41 90 21 – E-Mail : 76@clevacances.com
www.clevacances.com/FR/decouverte-76.html

- Accueil Paysan (pour les maisons d'hôtes situéss sur une exploitation agricole)

Contact : Fabienne VITTECOQ - Tél. : 02 35 20 24 11 – E-Mail : accueil.paysan76@wanadoo.fr
www.accueil-paysan76.com

D'autres labels et marques peuvent apporter une plus-value supplémentaire à votre hébergement (liste non exhaustive) :

- **Label Tourisme et Handicap**

Si votre hébergement est accessible aux personnes à mobilité réduite et / ou équipé pour recevoir des personnes en situation de handicap auditif, visuel ou mental.
www.handicap-normandie.org
www.tourisme-handicaps.org

Sur le territoire, vous pouvez contacter notre évaluatrice, **Virginie Mulard** au bureau d'accueil d'Auffay pour organiser gratuitement une visite conseil au 02 35 34 13 26.

- **Marque Bienvenue à la Ferme**

Si votre exploitation agricole accueille le public pour des visites ou de la vente directe à la ferme.
www.normandiealaferme.com

- **Ecolabels**

=> La Clef Verte
www.laclefverte.org
=> Eco Label européen
www.ecolabels.fr/fr/recherche-avancee/categories-de-produits-ou-services-certifies/services/services-d-hebergement-touristique

Abritel, Amivac, Air BnB, Homelidays, le Bon coin et autres sites Internet ne sont pas des labels mais des sites de petites annonces de locations de vacances.
Ils ne garantissent en aucun cas la qualité et la sécurité des hébergements qui y figurent.

Vos contacts :

- Pour un classement ou une labellisation, adressez vous à nos agents auprès des bureaux d'accueil d'Auffay (02 35 34 13 26) et Quiberville sur Mer (02 35 04 08 32) qui vous accompagneront dans vos démarches

- **Pour la Taxe de séjour et le label Chambres d'hôtes Référence :**
  Laurie Prévost - 02 35 34 13 26
  lprevost@terroirdecaux.net

- **Pour le label Tourisme et Handicaps :**
  Virginie Mulard - 02 35 34 13 26
  vmulard@terroirdecaux.net

Terroir de Caux
Office de Tourisme

Consultez sur notre site Pro :
https://www.quibervillesurmer-auffay-tourisme.com/pro/

Rejoignez le Groupe Facebook:
"Club Prestataires Terroir de Caux Tourisme"