

# CRÉER UN MEUBLÉ TOURISTIQUE



## OFFICE DE TOURISME TERROIR DE CAUX

21 place du Général de Gaulle 76720 **AUFFAY**  
02 35 34 13 26 - [tourisme-auffay@terroirdecaux.net](mailto:tourisme-auffay@terroirdecaux.net)

12 rue de la Saône 76860 **QUIBERVILLE-SUR-MER**  
02 35 04 08 32 - [tourisme-quirberville@terroirdecaux.net](mailto:tourisme-quirberville@terroirdecaux.net)

[www.quirbillesurmer-auffay-tourisme.com](http://www.quirbillesurmer-auffay-tourisme.com)

Voir Rubrique pro : <https://www.quirbillesurmer-auffay-tourisme.com/pro/>

# 6 étapes pour créer son hébergement touristique

## 3 DÉMARCHES OBLIGATOIRES

# 1

### la Déclaration de votre meublé en Mairie (Obligatoire)

=> Formulaire CERFA n° 14004\*01

Depuis la loi du 22 juillet 2009, conformément aux articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du Tourisme, « toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du Maire de la commune où est situé le meublé ».

Vous devez donc à l'aide du formulaire CERFA n°14004\*01, déclarer votre meublé touristique en mairie, qui vous remettra en retour un récépissé de déclaration.

Vous pouvez obtenir ce formulaire sur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

ou auprès de l'office de tourisme.

# 2

### Déclarer son activité (Obligatoire)

Le loueur « non professionnel » 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/>

Cette démarche vous permet d'obtenir un **numéro SIRET**.

Ce numéro permet aux services fiscaux de vous identifier lors des démarches suivantes :

- Déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis à l'impôt sur le revenu.
- Paiement de cotisations sociales, au delà d'un certain montant de revenus tirés de la location
- Paiement de la cotisation foncière des entreprises, selon la commune du logement

Au cours de cette démarche, vous aurez l'occasion de choisir votre régime fiscal.



# QUEL RÉGIME FISCAL CHOISIR ?

## → 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 une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement et sans formalité :

- du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 72 600 € par an : c'est très fréquemment le cas ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %, ce qui signifie que seuls 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

#### **UN RÉGIME PLUS AVANTAGEUX POUR LES HÉBERGEMENTS CLASSÉS !**

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 votre résidence secondaire à Longueil et percevez, pour l'année 2023, 2 500 € de loyers et charges. Vous serez imposé :

- sur  $(2\,500 \times 50\%) = 1\,250$  € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année 2022 s'il s'agit d'une location saisonnière « classique » ;
- sur  $(2\,500 \times 29\%) = 725$  € qui seront réintégrés à vos revenus de l'année 2022 s'il s'agit d'une location saisonnière « classée ».



## 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 une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous relevez du régime réel :**

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles (loyers plus charges versés par le locataire) dépassent 72 600 € ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 72 600 €. Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 50 % de vos recettes.

**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>

## Obtenir une reconnaissance : le classement préfectoral de votre meublé de tourisme (non obligatoire mais recommandé)

# 3

Les meublés de tourisme font l'objet d'un classement de 1 à 5\*, attribué pour une durée de 5 ans, d'après une grille de classement qui fonctionne sur un système de points. C'est une démarche volontaire, mais fortement conseillée pour que la qualité de votre meublé soit reconnue auprès des touristes et de vos partenaires professionnels.

Par ailleurs, les propriétaires de meublés classés bénéficient **d'un abattement fiscal forfaitaire de 71% sur leur chiffre d'affaires, contre 50% si le meublé n'est pas classé.**

Pour obtenir ce classement, vous devez commander une visite de contrôle auprès d'un organisme accrédité. Le coût de la visite est à votre charge.



**Bon à savoir :** La Communauté de Communes Terroir de Caux permet aux propriétaires de meublés de son territoire de bénéficier d'une subvention de 100 € pour tout nouveau classement. Il vous suffit de nous adresser votre arrêté de classement ainsi que la facture de visite et un RIB.

Nous vous invitons à consulter les organismes accrédités pour connaître leurs tarifs. Après cette visite, le rapport de contrôle est rédigé sous 15 jours, puis l'organisme a un mois pour statuer, faute de quoi votre demande de classement sera automatiquement considérée comme acceptée.



### Plus d'infos sur la procédure de classement :

[www.classement.atout-france.fr/meuble\\_tourisme\\_accueil\\_public](http://www.classement.atout-france.fr/meuble_tourisme_accueil_public)

## Les organismes accrédités pour votre visite en Seine Maritime : (au 20.01.2022)

### Association Départementale pour le Tourisme en Espace Rural (ADTER)

8 rue Linus Carl Pauling - BP 80  
76827 Mont Saint Aignan Cedex  
Tél. : 02 35 60 65 66

E-Mail : [meubles76@gmail.com](mailto:meubles76@gmail.com)

Contact : Quentin DELACOURT

<https://sites.google.com/site/classementmeubletourisme/home>

### Association Départementale Accueil Paysan Seine-Maritime (ADAP)

2 route de Sainte Hélène  
76280 Saint-Jouin Bruneval  
Tél. : 02 35 20 24 11

E-Mail : [accueil.paysan76@wanadoo.fr](mailto:accueil.paysan76@wanadoo.fr)

Contact : Fabienne VITTECOQ

### CONFORM EXPERTISE - CONTROL NORD

Département Hébergements Touristiques  
51 rue du Faubourg de Bourgogne  
76000 Rouen

Tél. : 02 32 10 51 72

[classement@conformexpertise.com](mailto:classement@conformexpertise.com)

<https://www.conformexpertise.com/conform-hotellerie/classement/>

### HESILMA

Résidence Guillaume le Conquérant Bat B Rue du 205ème Régiment d'Infanterie  
14700 Falaise

Tél. : 02 31 20 50 37

[topcert@hesilma.fr](mailto:topcert@hesilma.fr)

[www.hesilma.fr](http://www.hesilma.fr)

### Métrique Consulting

23 rue du Départ Boite 37 - 75014 Paris

Tél. : 06 83 16 92 57

### Control Union Inspections France

Département Hébergements Touristiques  
4/12 Boulevard des Belges BP 40 77

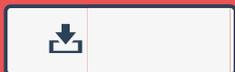
76022 Rouen

Tél. : 02 32 10 55 47

D'autres organismes privés sont accrédités au niveau national, mais attention aux tarifs pour la visite, certains étant situés loin de Seine-Maritime et facturant les déplacements de l'auditeur. Vous trouverez les coordonnées des organismes sur le site Internet d'Atout France.

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

L'office de tourisme du territoire sur lequel est situé votre meublé 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).

# 6

## Obtenir un gage de qualité : Les labels (non obligatoire)

Plusieurs labels peuvent vous permettre de mettre en valeur la qualité de votre meublé touristique, 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 !**

### Trois labels sont reconnus pour les meublés par le ministère du Tourisme :



#### - Gites de France

Contact : Pierre LEBESNERAIS - Tél. : 02 35 60 66 85 - E-Mail

: plebesnerais@gitesdefrance76.com

Gites de France décline son label sur diverses thématiques (exemple : City break, Gite de Mer...)

[www.gites-normandie-76.com](http://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](http://www.clevacances.com/FR/decouverte-76.html)



#### - Accueil Paysan (pour les meublés situés sur une exploitation agricole)

Contact : Fabienne VITTECOQ - Tél. : 02 35 20 24 11 - E-Mail : [accueil.paysan76@wanadoo.fr](mailto:accueil.paysan76@wanadoo.fr)

[www.accueil-paysan76.com](http://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](http://www.handicap-normandie.org)

[www.tourisme-handicaps.org](http://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](http://www.normandiealaferme.com)

#### - Ecolabels

=> La Clef Verte

[www.laclefverte.org](http://www.laclefverte.org)

=> Eco Label européen

[www.ecolabels.fr/fr/recherche-avancee/categories-de-produits-ou-services-certifies/services/services-d-hebergement-touristique](http://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 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



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

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

