



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

chambres d'hôtes

Question écrite n° 15712

## Texte de la question

Mme Sandrine Doucet attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme autour de la question de la fiscalité des chambres d'hôtes et des gîtes touristiques. L'offre de gîtes touristiques et de chambres d'hôtes a explosé en France, depuis maintenant quelques années. Ce mode d'hébergement offre des prestations similaires à celles proposées par les établissements hôteliers exploités de manière professionnelle. Outre l'hébergement, les chambres d'hôtes proposent en effet, dans la plupart des cas, le service de réception, le petit-déjeuner, le linge de maison et le ménage et représentent une économie d'appoint indéniable pour le secteur rural. Cependant, le régime fiscal qui caractérise ces chambres d'hôtes peut être ressenti comme une concurrence inquiétante par rapport à l'hôtellerie, ces types de prestations bénéficiant, le plus souvent, de taux d'imposition et de taxation beaucoup plus avantageux que les locations hôtelières habituelles. L'industrie hôtelière se sent ainsi très menacée par ce « paracommercialisme », d'autant plus qu'elle s'inquiète du fait que de plus en plus de chambres d'hôtes ne sont pas déclarées. Elle demande quelles dispositions pourrait donc envisager le ministère, afin de trouver une solution qui satisfasse, d'un côté, cette forme de « tourisme vert », véritable reconversion économique pour le milieu rural français et, de l'autre, l'industrie hôtelière qui se sent fortement menacée, tant par la crise qui touche aujourd'hui toute l'industrie française du tourisme, que par ce type d'hébergement. Elle la remercie et la prie de bien vouloir la tenir informée des suites données à ce dossier.

## Texte de la réponse

Les activités de chambres d'hôtes et de gîtes touristiques relèvent, comme les activités hôtelières et para-hôtelières, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Concernant l'activité des chambres d'hôtes, celle-ci peut bénéficier des dispositions du II de l'article 35 bis du code général des impôts (CGI) qui prévoient une exonération d'impôt sur le revenu pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile lorsque les produits tirés de cette location n'excèdent pas 760 € par an, toutes taxes comprises. Ce dispositif d'exonération a été mis en place afin de favoriser le développement de ce type d'activité. Outre son objectif d'incitation à l'offre de ce type d'hébergement, cette exonération est justifiée par le fait qu'il serait extrêmement complexe pour les loueurs comme pour l'administration fiscale, compte tenu de la faible utilisation des locaux par des tiers, d'isoler dans les charges la quote-part afférente à la fraction de l'habitation occupée par le propriétaire et celle qui est louée. Une telle imposition risquerait de se traduire en fait par la déduction induite de charges par les propriétaires occupants et représenterait un coût de gestion et de contrôle pour les finances publiques supérieur à son produit. C'est pourquoi l'imposition n'intervient que lorsque les loyers dépassent un certain seuil. Par ailleurs, 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. Par conséquent, pour la détermination du résultat imposable à l'impôt sur le revenu, ces activités ne bénéficient pas d'avantages fiscaux supplémentaires par rapport à l'hôtellerie. S'agissant du régime applicable en matière de TVA, l'article 261 D, 4-b exonère de TVA les locations occasionnelles, permanentes ou

saisonniers de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. En revanche, l'activité des exploitants qui offrent des prestations para-hôtelières est soumise à la TVA. L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations mentionnées au b du 4° de l'article 261 D, à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la 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 para-hôtelières sont imposables au taux réduit de TVA de 7 % en vertu des dispositions du a de l'article 279 du CGI. Ce taux sera relevé à 10 % à compter du 1er janvier 2014 pour l'ensemble des prestations relatives à la fourniture de logement ainsi qu'à la pension et à la demi-pension hôtelière (hôtelières, locations de gîte ou chambre d'hôtes). A contrario, l'exploitant qui ne propose pas en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations sus-visées, ne pourra pas soumettre les loyers encaissés à la TVA, et ne pourra donc pas, au même titre que les établissements hôteliers, récupérer la TVA sur l'acquisition ou sur 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 para-hôtelier réalisé est inférieur à 81 500 € au titre de l'année précédente. En matière d'impôts directs locaux, conformément aux dispositions de l'article 1447 du CGI, la location de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes constitue par nature une activité professionnelle passible de cotisation foncière des entreprises (CFE). Cependant, aux termes du 3° de l'article 1459 du code précité, 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. 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. Ce dispositif d'exonération contribue à soutenir l'activité touristique de nombreuses régions. En effet, ces modes d'hébergement permettent notamment d'héberger des touristes dans des communes où l'offre des établissements hôteliers est insuffisante. Ainsi, les avantages que présentent ces types d'activité pour une commune justifient l'exonération de CFE. Par ailleurs, la spécificité des conditions d'exploitation des locations de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes et les modalités d'application de l'article 1459 du CGI permettent un encadrement de cette exonération qui résulte, au surplus, d'une libre décision des collectivités concernées. Enfin, face à la crise économique qui touche durablement les entreprises françaises, le Gouvernement est pleinement mobilisé pour mettre en place un dispositif pour agir en faveur de la compétitivité et soutenir les emplois dont le secteur de l'hôtellerie bénéficiera pleinement. A cet effet, la création du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) qui est égal à 4 % de la masse salariale brute en 2013 (puis 6 % à compter de 2014) dans la limite de 2,5 fois le SMIC constitue un levier pour alléger le coût du travail. Aussi, afin de permettre aux entreprises de bénéficier des impacts du CICE dès 2013, un dispositif de pré-financement est d'ores et déjà mis en place au profit des PME. Concernant les TPE, des modalités spécifiques d'aide à la trésorerie ont été décidées pour permettre à ce type de structures de disposer de facilité de trésorerie dès 2013.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Sandrine Doucet](#)

**Circonscription :** Gironde (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15712

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

**Ministère interrogé :** Artisanat, commerce et tourisme

**Ministère attributaire :** Économie et finances

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [15 janvier 2013](#), page 298

**Réponse publiée au JO le :** [13 août 2013](#), page 8714