



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Impact des dispositifs issus de la loi Le Meur pour les maisons d'hôte

Question écrite n° 4597

Texte de la question

M. Henri Alfandari souhaite attirer l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée du tourisme, sur ses préoccupations concernant les effets des récents dispositifs, issus de l'adoption de la loi Le Meur, sur les maisons d'hôte. Ces structures, surtout en zone rurale, sont essentielles pour l'économie locale et l'attractivité touristique et sont désormais assimilées aux plateformes de location de type Airbnb, bien que leur mode de fonctionnement soit radicalement différent. En effet, tandis que les locations saisonnières en ville peuvent encourager la spéculation, les Maisons d'hôtes sont des entreprises familiales et artisanales, offrant un accueil et des prestations personnalisées, encourageant souvent le lien entre l'habitant et le visiteur. Cependant, les nouvelles mesures imposent des charges fiscales lourdes, avec une réduction de l'abattement fiscal de 71 % à 50 %, des cotisations sociales accrues et l'instauration de la taxe d'habitation, malgré les paiements de la taxe foncière et de la CFE. L'obligation de recourir à un service de conciergerie pour bénéficier d'une exonération de la taxe d'habitation semble également contraire à l'esprit même de ces hébergements, qui privilégient un accueil humain et authentique. M. le député s'inquiète de l'impact de ces nouvelles contraintes. Il l'interroge sur les actions prévues pour adapter le cadre fiscal et réglementaire aux spécificités des maisons d'hôtes, afin de garantir leur survie à long terme.

Texte de la réponse

L'attention de la ministre déléguée chargée du tourisme a été appelée sur la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et les incidences de cette loi sur les chambres d'hôtes et gîtes ruraux. Avec cette loi, le législateur a souhaité mieux réguler l'offre de meublés de tourisme tout en permettant aux propriétaires de continuer de valoriser leur bien à travers des services et des équipements spécifiques proposés à la clientèle grâce à une incitation au classement et en reconnaissant le caractère particulier des activités de chambre d'hôtes. Fiscalement ces dernières relèvent du 2° du paragraphe 1 de l'article 50-0 du code général des impôts (CGI) modifié par l'article 7 de la loi du 19 novembre 2024 et bénéficient donc du régime micro-BIC dans la limite de 77 700 € de chiffre d'affaires avec un abattement de 50 %. S'agissant des gîtes ruraux, ces derniers n'étant pas définis en droit, ils sont considérés comme des meublés de tourisme et bénéficient du même régime que les chambres d'hôtes lorsqu'ils sont classés. Conformément au 1° bis du même article, les meublés de tourisme non classés bénéficient pour rappel eux désormais d'un abattement ramené de 50 à 30 % dans la limite de 15 000 € de chiffre d'affaires. Le gouvernement a soutenu le compromis trouvé en commission mixte paritaire dans la mesure où il maintenait un abattement différencié de nature à préserver une incitation au classement et au déploiement d'une offre d'hébergement de qualité. Le seuil de 77 700 € est apparu par ailleurs au législateur suffisamment élevé pour tenir compte de la situation des petits propriétaires de chambres d'hôtes ou de gîtes recherchant un revenu d'appoint, seuil qui reste très supérieur à celui des locations meublées de tourisme non classées. Enfin les propriétaires de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux dont l'activité relève par ailleurs plus de la parahôtellerie et qui supportent des charges d'un montant supérieur à l'abattement de 50 % conservent toujours la possibilité

d'opter pour le régime réel, en déduisant les frais et charges pour leur montant réel. Au demeurant, soucieuse de renforcer l'offre touristique notamment dans les zones rurales, la ministre a lancé un groupe de travail sur le sujet. Ces travaux s'inséreront dans une réflexion plus large sur le développement de l'agritourisme qui fait partie de la feuille de route de la ministre, sujet sur lequel, en lien avec sa collègue Annie Genevard, la ministre a proposé au Premier ministre de lancer une mission parlementaire ad hoc. S'agissant des impôts locaux, la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPB) est un impôt réel dû au titre de la détention de propriétés bâties (article 1380 du CGI). La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables (CGI, articles 1407 et 1408). Elle est due pour tous les locaux meublés conformément à leur destination d'habitation autre qu'à titre principal, y compris lorsqu'ils sont imposables à la cotisation foncière des entreprises (CFE). En revanche, les locaux faisant l'objet d'un usage exclusivement professionnel ne sont pas soumis à la THRS (article 1407 du CGI). Dans ce cadre, et conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 15 juin 2023, n° 468195), lorsqu'au cours de l'année, des locaux sont mis en location pour de courtes durées et pour des périodes qu'il est loisible au propriétaire d'accepter ou de refuser, ce dernier est regardé, au 1er janvier de l'année d'imposition, comme entendant en conserver la jouissance ou la disposition. Par ailleurs, en application des dispositions de l'article 1447 du CGI, les personnes qui exercent l'activité de location de meublés de tourisme sont imposables à la CFE. Il résulte des dispositions susmentionnées qu'un logement meublé, loué et qui ne constitue pas la résidence principale du contribuable est imposable à la fois de la CFE et de la THRS. Toutefois, le 3° de l'article 1459 du CGI prévoit que, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, sont exonérées de CFE les personnes qui louent en meublé des locaux classés ou non lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle. L'assujettissement à la CFE résulte ainsi d'une libre décision des collectivités locales concernées. Enfin, il est précisé que l'assujettissement à la CFE, même lorsque l'imposition est établie au lieu du domicile du redevable, ne conduit pas à une double imposition. En effet, l'objet de cette cotisation – faire participer aux charges publiques locales les personnes et organismes exerçant à titre habituel une activité professionnelle non salariée – est distinct de ceux de la TFPB et de la THRS. En conclusion, un même local peut effectivement servir d'assiette à plusieurs taxes, mais cette situation trouve sa cohérence dans la diversité des redevables (exploitant pour la CFE, occupant pour la THRS, propriétaire pour la TFPB) et des modalités de calcul.

Données clés

Auteur : [M. Henri Alfandari](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (3^e circonscription) - Horizons & Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4597

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : [Tourisme](#)

Ministère attributaire : [Tourisme](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 février 2025](#), page 1184

Réponse publiée au JO le : [20 mai 2025](#), page 3700