

GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION D'UN MEUBLE DE TOURISME



Renseignements / informations : OFFICE DE TOURISME DES PYRENEES CATHARES

– Bureau de Mirepoix - 31 Place Maréchal Leclerc - 09500 MIREPOIX - 05 61 68 83 76 –

contact@tourisme-mirepoix.com

Bureau de Lavelanet – 3 Place Albert Gabarrou – 09300 LAVELANET – 05 61 01 22 20 –

tourisme@paysdolmes.com

SOMMAIRE

FICHE 1: DEFINITIONS

FICHE 2 : DECLARATION DE L'ACTIVITE

FICHE 3 : SECURITE ET ACCESSIBILITE

FICHE 4 : CLASSEMENT

FICHE 5 : LABELLISATION

FICHE 6 : FISCALITE

FICHE 7 : LA MICRO ENTREPRISE

FICHE 8 : LE BENEFICE REEL SIMPLIFIE

FICHE 9 : IMPOSITION DES REVENUS

FICHE 10 : CONTRIBUTION FONCIERE DES ENTREPRISES

FICHE 11 : REDEVANCE TELEVISION

FICHE 12 : TAXE DE SEJOUR

FICHE 13 : ETABLIR UN CONTRAT

FICHE 14 : ARRHES, ACOMPTE ET CAUTION

FICHE 15 : L'OFFICE DE TOURISME, VOTRE PARTENAIRE

FICHE 1 : DEFINITIONS

DEFINITION REGLEMENTAIRE

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- des meubles,
- une literie,
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur,
- des ustensiles de cuisine....

Répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixés par décret. Ils sont exempts de nuisances (odeurs, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports...) et doivent être équipés afin de permettre de vivre de manière autonome pendant la durée de séjour.

DEFINITION JURIDIQUE

La location de meublés de tourisme peut-être de nature commerciale ou civile. La différence s'apprécie sur les prestations proposées :

- ⇒ L'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans prestation para-hôtelière = **ACTIVITE CIVILE**
- ⇒ L'activité constitue à la fourniture d'hébergement plus des prestations limitées de type location de draps ou ménage de fin de séjour = **ACTIVITE CIVILE**
- ⇒ L'activité d'hébergement est associée de prestations para-hôtelières significatives telles que petit-déjeuner, location de linge, nettoyage régulier = **ACTIVITE COMMERCIALE**

Cette définition conditionne les obligations juridiques, sociales et fiscales

DEFINITION FISCALE

Les locations de meublés de tourisme relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) que l'activité soit civile ou commerciale.

FICHE 2 : DECLARATION DE L'ACTIVITE

DECLARATION DE L'ACTIVITE

- ⇒ **Si le meublé est la résidence principale**, le loueur est dispensé de toute démarche en mairie. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. A l'inverse cela signifie que la résidence principale ne peut être louée plus de 4 mois dans l'année (article L. 324-1-1 du code du tourisme).
- ⇒ **Si le meublé est la résidence secondaire**, le loueur doit : **effectuer une déclaration en mairie**. La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire dès lors qu'il ne constitue pas la résidence principale. Le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du formulaire **cerfa n°14004*04**. Il reçoit un accusé de réception. Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

FICHE 3 : SECURITE ET ACCESSIBILITE

SECURITE INCENDIE

Les locations de vacances d'une capacité inférieure à 15 personnes ont pour obligation d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé. Au-delà de 15 personnes, la location de vacances est considérée comme établissement recevant du public (ERP). A ce titre, elles sont soumises à des réglementations spécifiques.

Pour tout renseignement

SDIS ARIEGE
31 bis avenue Général de Gaulle -
BP 123
09003 Foix Cedex
Tel : 05 61 05 48 00

ACCESSIBILITE

La location saisonnière peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité selon les cas :

- ⇒ Création d'un bâtiment neuf : un permis de construire est obligatoire, la prise en compte de l'accessibilité aussi
- ⇒ Rénovation d'un bâtiment ancien : dès lors qu'il y a demande de permis de construire, la prise en compte est obligatoire

Pour tout renseignement

DDT ARIEGE
10 rue des Salenques
09003 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 47 00

SECURITE PISCINE

Une piscine à l'usage individuel ou collectif doit être pourvue d'un dispositif de sécurité contre les noyades, barrière de sécurité, couverture, abri, alarme... répondant à la réglementation en vigueur).

De plus le propriétaire doit s'assurer que l'eau de la piscine n'est porteuse d'aucun risque sanitaire.

Pour tout renseignement

DDT ARIEGE
10 rue des Salenques
09003 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 47 00

SECURITE DU LOGEMENT/DES EQUIPEMENTS

Le logement doit respecter **les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002** relatif aux caractéristiques du logement décent. Il convient de veiller à la conformité de l'installation électrique, des garde-corps et rampes d'escalier, des lits superposés, des ventilations, des installations de chauffage.... Vérifiez auprès de votre assurance habitation que **vosre contrat couvre la location saisonnière**.

Pour tout renseignement

DDT ARIEGE
10 rue des Salenques
09003 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 47 00

PREVENTION DE TROUBLES A L'ORDRE PUBLIC

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- Le nom et les prénoms,
- La date et le lieu de naissance,
- La nationalité,
- Le domicile habituel de l'étranger,
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger,
- La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.
- Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Pour tout renseignement

GENDARMERIE ARIEGE
2 allées de Villote – BP 80
09008 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 17 00

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie.

FICHE 4 : CLASSEMENT

CLASSEMENT

Le classement en meublé de tourisme, à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif d'indiquer au client **un niveau de confort et de prestation**.

Non obligatoire, il présente toutefois de nombreux avantages :

- ⇒ Il permet de bénéficier de **certains avantages fiscaux** [abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des micro-entreprises (article 50-0 du CGI), exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière (III de l'article 1407 et article 1383 E bis du CGI)].
- ⇒ Ils peuvent faire l'objet d'une adhésion à l'Agence Nationale des Chèques Vacances
- ⇒ Eux seuls bénéficient de l'appellation « meublé de tourisme ». Les non classés étant des locations saisonnières
- ⇒ Les meublés de tourisme sont répertoriés dans les outils de promotion touristique départementaux
- ⇒ Il constitue un outil de commercialisation pour le loueur et peut être obligatoire pour adhérer à certaines centrales de réservation.

Le classement comporte **5 catégories allant de 1 à 5 étoiles**, il est volontaire et valable **5 ans**.

GRILLE DE CLASSEMENT

La grille de classement contient 112 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable (*Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme*).

Afin d'obtenir le classement en Meublé de Tourisme, il suffit d'atteindre le nombre de points obligatoires et à la carte définis dans le tableau de classement pour la catégorie demandée

VISITE DE CLASSEMENT

Le loueur du meublé (ou son mandataire) doit faire **réaliser une visite de son meublé**.

Pour ce faire, il s'adresse à un organisme de son choix. Les listes respectives de ces différents organismes sont disponibles dans la rubrique "organismes de contrôle" du site <https://www.classement.atout-france.fr/>.

En Ariège, deux organismes sont accrédités à réaliser des visites de meublés de tourisme :

- ⇒ Agence de Développement Touristique Ariège Pyrénées – 2 boulevard du Sud – BP 30143 – 09004 Foix Cedex – 05 61 02 30 70
- ⇒ Gîtes de France Ariège - 2 boulevard du Sud – BP 30143 – 09004 Foix Cedex – 05 61 02 30 89

L'organisme évaluateur effectue une visite de classement du logement. Dans le mois suivant cette visite, il vous remet un certificat de visite qui comprend :

- un rapport et une grille de contrôle,
- et une proposition de décision de classement de votre meublé pour la catégorie mentionnée dans le rapport de contrôle.

Vous disposez de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

VALIDITE DU CLASSEMENT

Le classement est valable 5 ans. Il indique :

- Votre nom (et éventuellement le nom de votre mandataire),
- L'adresse du meublé de tourisme, sa capacité exprimée en nombre de personnes pouvant être accueillies et la catégorie de son classement.

En cas de défaut ou d'insuffisance grave d'entretien de votre meublé, le préfet peut le radier de la liste des meublés classés.

À savoir : si votre meublé n'est pas conforme à son classement, votre locataire peut saisir la direction départementale de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) pour pratique commerciale trompeuse.

Pour tout renseignement

ADTAP
2 boulevard du Sud – BP 30143
09004 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 30 70

Pour tout renseignement

GITES DE FRANCE ARIEGE
2 boulevard du Sud – BP 30143
09004 Foix Cedex
Tel : 05 64 25 05 68

Pour tout renseignement

DDCSPP
9 rue Lieutenant Paul Delpech
BP 130
09003 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 43 00

FICHE 5 : LABELLISATION

CLEVACANCES

La vocation de ce label est de contrôler et promouvoir des hébergements touristiques de qualité.

Le réseau Clévacances met à disposition de ses propriétaires adhérents un ensemble de moyens pour développer une offre qualitative.

Chaque location est soumise à une visite de labellisation, pour vérifier sa conformité avec l'exigence de la charte de qualité Clévacances. Celle-ci comporte près de 200 critères : confort et équipements, situation et environnement, accueil et assistance... Par la suite, une visite de contrôle intervient tous les 3 ans. Les annonces Clévacances sont reconnaissables à leurs clés, qui attestent du niveau de confort et de prestation offert (de 1 à 5 clés).

Pour tout renseignement

CLEVACANCES ARIEGE
2 boulevard du Sud – BP 30143
09004 Foix Cedex
Tel : 05 61 02 30 88

GITES DE FRANCE

Gîtes de France®, leader français et européen de l'hébergement chez et par l'habitant avec plus de 500 hébergements et 300 propriétaires en Ariège. C'est la 3^{ème} marque de tourisme la plus connue des Français.

Notre raison d'être :

- ⇒ Favoriser les séjours touristiques dans les meilleures conditions d'accueil et de confort,
- ⇒ Satisfaire aux exigences et aux besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme, de découverte et d'espace,
- ⇒ Contribuer à la valorisation et à la conservation du patrimoine et de l'environnement, principalement en milieu rural,
- ⇒ Participer au développement local et contribuer à fixer les populations rurales par l'apport de ressources complémentaires.

Autant de valeurs qui font des Gîtes de France un pionnier du développement durable pour le tourisme rural.

Pour tout renseignement

GITES DE FRANCE ARIEGE
2 boulevard du Sud – BP 30143
09004 Foix Cedex
Tel : 05 64 25 05 68

FLEURS DE SOLEIL

Le label **Fleurs de soleil** est le nom d'une association depuis 1997 qui regroupe des propriétaires de chambre d'hôtes à la recherche d'un organisme indépendant soutenant leurs intérêts, définissant une éthique de l'activité d'accueil et assurant leur promotion.

Les avantages de ce label :

- ⇒ Les propriétaires ont un réseau local de membres pour les appuyer et les conseiller : Comité Départemental, Syndicat Intercommunal, Pays d'accueil et Offices de Tourisme...
- ⇒ Ils disposent d'un site internet pour la promotion de leur hébergement.
- ⇒ La mise en relation avec les hôtes est directe et sans frais, premier contact plus chaleureux.

Pour effectuer la demande il faut directement se rendre sur le site internet. Un formulaire est à remplir.

Pour tout renseignement

FLEURS DE SOLEIL
25 chemin du Santon
06130 Grasse
Tel : 09 51 67 79 80

ACCUEIL PAYSAN

Sources : Sites internet : entreprise.gouv.fr et servicepublic.fr – Guide pratique du loueur de meublé de l'UDOTSI 74

Pour tout renseignement

Accueil Paysan Occitanie
12 rue des Genêts
11300 Limoux

Le principal engagement d'Accueil Paysan est de valoriser les fondements éthiques des modes de productions non polluants et offrant un accueil unique en son genre, privilégiant les relations humaines et la convivialité. Le label Accueil Paysan offre un accueil tout à fait spécifique sur tout le territoire, privilégiant le partage et l'échange autour du savoir-faire paysan, des activités pédagogiques pour les enfants mais aussi des séjours pour les plus démunis, dont les familles en difficulté financière. Parmi les valeurs portées par Accueil Paysan, l'une des plus importantes est l'égalité entre tous.

Si vous souhaitez adhérer à Accueil Paysan, contactez au préalable la Fédération Nationale Accueil Paysan qui vous enverra les informations et les documents sur le réseau (info@accueil-paysan.com) comme la charte, une fiche de renseignements à compléter, les documents de présentation éthique d'Accueil Paysan, le ou les cahier(s) des charges correspondant au projet, la procédure de labellisation...

FICHE 6 : FISCALITE

QUALIFICATION FISCALE

Les locations saisonnières relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'activité peut être exercée à titre professionnel ou non professionnel

EXERCICE PROFESSIONNEL

L'activité à titre professionnel est conditionnée à trois critères cumulatifs :

- ⇒ Etre inscrit au registre du commerce
- ⇒ Réaliser plus de 23000 euros de recettes annuelles
- ⇒ Les recettes issues des locations doivent être au moins égales aux autres revenus professionnels du foyer fiscal

Si l'une des trois conditions n'est pas remplie, l'activité est réputée non professionnelle

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 7 : LA MICRO ENTREPRISE

Ce régime s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non dont les recettes sont inférieures à 82 200 euros si le meublé est classé ou à 32 900 euros si le meublé est non classé.

LE REGIME

- ⇒ Activité non soumise à la TVA
- ⇒ Pas de production de comptabilité ni liasse fiscale
- ⇒ Imposition par simple déclaration du chiffre d'affaires (déclaration 2042 C)

BENEFICE IMPOSABLE

BENEFICE IMPOSABLE = RECETTES ANNUELLES – ABATTEMENT DE 50% OU 71%

- ⇒ Meublés non classés = abattement de 50%
- ⇒ Meublés classés = abattement de 71%

Exemple : pour des recettes annuelles de 10000 euros, un meublé non classé sera imposé sur un bénéfice de 5000 euros, un meublé classé sur un bénéfice de 2900 euros.

OBLIGATIONS COMPTABLES

- ⇒ Tenue d'un livre journal détaillant les recettes,
- ⇒ Tenue d'un registre des immobilisations,
- ⇒ Tenue d'un registre des achats,
- ⇒ Conservation de justificatifs et factures
- ⇒ Emettre une facture ou une note

RENONCEMENT AU REGIME MICRO-ENTREPRISE

Il est possible de renoncer à ce régime au profit du régime du Bénéfice Réel Simplifié (BRS). Le changement doit être notifié au centre des impôts avant le 1^{er} février de l'année d'application.

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 8 : LE BENEFICE REEL SIMPLIFIE

Ce régime s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non dont les recettes sont supérieures à 82 200 euros si le meublé est classé ou à 32 900 euros si le meublé est non classé et qui renoncent au régime micro-entreprise.

Ce régime tient compte des charges supportées par l'activité.

BENEFICE IMPOSABLE

$$\text{BENEFICE IMPOSABLE} = \text{RECETTES ANNUELLES} - \text{CHARGES}$$

Charges déductibles :

- ⇒ Les achats de fournitures
- ⇒ Les frais de blanchisserie
- ⇒ Les frais d'entretien et de réparation
- ⇒ Les frais de personnel
- ⇒ Les honoraires comptables
- ⇒ Les frais d'électricité, fuel, gaz
- ⇒ Les assurances
- ⇒ Les impôts et taxes
- ⇒ Les intérêts d'emprunt
- ⇒ L'amortissement des matériels, aménagement....

RESULTAT DE L'ACTIVITE

Dans le cadre du régime Bénéfice Réel Simplifié, l'activité peut être en déficit. Ce déficit sera traité différemment selon que l'activité est professionnelle ou non

- ⇒ Activité professionnelle : le déficit vient en déduction des autres revenus du foyer pour le calcul de l'impôt sur le revenu
- ⇒ Activité non professionnelle : le déficit n'est pas déductible des autres revenus du foyer. Par contre, il sera déductible des bénéfices des locations non professionnelles à venir pendant 10 ans.

OBLIGATIONS COMPTABLES

- ⇒ Tenue d'une comptabilité simplifiée (bilan non obligatoire)
- ⇒ Dépôt liasse fiscale

RENONCEMENT AU REGIME BENEFICE REEL SIMPLIFIE

Le choix de ce régime est effectif pour deux ans. Au terme et à condition que les recettes soient inférieures au seuil de la micro-entreprise, l'option pour la micro-entreprise peut être prise.

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 9 : IMPOSITION DES REVENUS

Quel que soit le régime choisi, les locations non professionnelles sont imposées au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

IMPOT SUR LE REVENU

Une fois déterminé (selon le régime), le revenu imposable issu des locations s'ajoutera aux autres revenus du foyer.

Exemple : un propriétaire a un salaire de 30000 euros et réalise 10000 euros de locations en micro-entreprise :

- Revenu imposable dans le cadre d'un meublé classé = $(30000 - \text{abattement de } 10\%) + (10000 - \text{abattement de } 71\%) = 29900 \text{ euros}$

- Revenu imposable dans le cadre d'un meublé non classé = $(30000 - \text{abattement de } 10\%) + (10000 - \text{abattement de } 50\%) = 32000 \text{ euros}$

PRELEVEMENTS SOCIAUX

Les locations meublées non professionnelles n'étant pas soumises à cotisations sociales auprès du régime social des indépendants (RSI), elles devront s'acquitter des prélèvements sociaux (CSG, CRDS...)

L'assiette des prélèvements sociaux correspond au bénéfice issu des locations meublées.

Exemple ci-dessus :

- Loyers de 10000 euros – 71% = 2900 euros

- Loyers de 10000 euros – 50% = 5000 euros

Ce revenu sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15.5%.

5.1% de ces prélèvements sont déductibles de l'assiette de l'impôt sur le revenu l'année suivante

Exemple

-Loyers de 10000 euros – 71% = 2900 euros = 449.50 euros de prélèvements sociaux

- Loyers de 10000 euros – 50% = 5000 euros = 775.00 euros de prélèvements sociaux

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 10 : LA CONTRIBUTION FONCIERE DES ENTREPRISES

PRINCIPE

Les locaux entièrement dédiés à la location meublée sont redevables de la CFE (art.1447 du CGI).

EXONERATION

- ⇒ Personnes louant leur habitation principale à titre de gîte rural (labellisé Gîtes de France) qui ne constitue pas l'habitation personnelle du locataire
- ⇒ Personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés Meublés de Tourisme
- ⇒ Personnes louant en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle

L'exonération de la CFE s'applique sauf délibération contraire des collectivités locales.

BASE DE CALCUL

- ⇒ Valeur locative du bien
- ⇒ Taux d'imposition voté par les collectivités

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 11 : LA REDEVANCE TV

Que la location de vacances louée, soit une résidence principale ou secondaire, le propriétaire reste soumis à la contribution audiovisuelle qui est figure sur le même avis d'imposition que la taxe d'habitation

CALCUL 2018 :

TARIFS € par poste de télévision	Pour les appareils de réception de télévision installés dans tous les établissements
les 2 premiers	139,00
du 3ème au 30ème (abattement de 30%)	97,30
du 31ème au dernier (abattement de 35%)	90,35

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

FICHE 12 : LA TAXE DE SEJOUR

LA TAXE DE SEJOUR

Créée par une loi de 1910, la taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes ou des communautés de communes réalisant des dépenses favorisant l'accueil des touristes.

AFFECTATION DE LA TAXE DE SEJOUR

La taxe de séjour est affectée aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune ou du groupement ou aux dépenses relatives à des actions de protection et de gestion des espaces naturels à des fins touristiques. **Pour le territoire du Pays de Mirepoix, elle est affectée à l'office de tourisme en charge de la promotion touristique.**

QUI PAIE LA TAXE DE SEJOUR

Le touriste (la personne hébergée) paie la taxe de séjour.

Conformément à l'article L.2333-29 du code général des collectivités territoriales, cette taxe est payée par les personnes hébergées à titre onéreux, qui ne sont pas domiciliées dans la commune et qui ne possèdent pas de résidence à raison de laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation.

QUI COLLECTE LA TAXE DE SEJOUR

L'hébergeur (loueur, hôtelier, les sociétés de réservation en ligne...) collectent la taxe de séjour.

La taxe de séjour, impôt à charge de la clientèle touristique, est collectée par l'ensemble des établissements accueillant de la clientèle en séjour : hôtels, résidences de tourisme, villages vacances, meublés de tourisme, gîtes, chambres d'hôtes, campings.

Les particuliers (loueurs non professionnels) qui louent à titre onéreux tout ou partie de leur habitation personnelle doivent également collecter la taxe de séjour.

REGIME FISCAL : RÉEL

La taxe est recouvrée « au réel » : la taxe est établie directement sur les personnes hébergées qui ne sont pas domiciliées dans la commune ou sur le territoire et qui n'y possèdent pas de résidence à raison de laquelle ils sont redevables de la taxe d'habitation.

DETERMINATION DE LA TAXE DE SEJOUR POUR LES HEBERGEMENTS NON CLASSES OU EN ATTENTE DE CLASSEMENT

Le tarif de la taxe de séjour est calculé sur le tarif de la NUITEE PAR PERSONNE ET HORS TAXE :

Tarif taxe de séjour = tarif nuitée HT par personne X 5% + 10% (taxe départementale)

Tarif plafond : 2.53 €

ATTENTION !

Le tarif de la taxe de séjour varie avec le tarif de location de votre hébergement et le nombre de personnes qui occupent effectivement votre location

Exemple 1 : J'ai accueilli une famille de 4 personnes (2 adultes, 2 enfants) pour un total de 470 euros pour 7 nuitées (semaine) :

1) Je calcule le prix de la nuitée par personne pour ce séjour : $470 \text{ €} / 4 \text{ personnes} / 7 \text{ nuits} = 16.79 \text{ €}$

2) Je calcule le tarif de la taxe avec le taux de 5% auquel j'ajoute les 10% : $(16.79 \text{ €} \times 5\%) + 10\% = 0.92 \text{ cts}$

3) Je calcule le montant de la taxe de séjour à collecter : $0.92 \text{ €} \times 2 \text{ personnes} \times 7 \text{ nuits} = 12.88 \text{ €}$

Exemple (2) : je loue une maison d'une capacité de 5 personnes pour un montant de 700 euros la semaine et j'ai accueilli un couple (2 personnes) pour 7 nuitées (semaine) :

1) Je calcule le prix de la nuitée par personne pour ce séjour : $700 \text{ €} / 2 \text{ personnes} / 7 \text{ nuits} = 50.00 \text{ €}$

2) Je calcule le tarif de la taxe avec le taux de 5% auquel j'ajoute les 10% : $(20 \text{ €} \times 5\%) + 10\% = 2.75 \text{ cts}$

Attention ! mon tarif ne doit pas dépasser le tarif plafond de 2.53 euros que je dois donc appliquer :

3) Je calcule le montant de la taxe de séjour à collecter : $2.53 \text{ €} \times 2 \text{ personnes} \times 7 \text{ nuits} = 35.42 \text{ €}$

Exemple (3) Dans cette même maison, j'accueille 5 personnes adultes pour une semaine au montant de 700 euros :

1) Je calcule le prix de la nuitée par personne pour ce séjour : $700 \text{ €} / 5 \text{ personnes} / 7 \text{ nuits} = 20.00 \text{ €}$

2) Je calcule le tarif de la taxe avec le taux de 5% auquel j'ajoute les 10% : $(20 \text{ €} \times 5\%) + 10\% = 1.10 \text{ cts}$

3) Je calcule le montant de la taxe de séjour à collecter : $1.10 \text{ €} \times 2 \text{ personnes} \times 7 \text{ nuits} = 15.40 \text{ €}$

LES TARIFS :

A noter que le Conseil Départemental de l'Ariège a voté la taxe additionnelle à hauteur de 10% du tarif de la taxe de séjour à la nuitée par personne.

Les tarifs présentés ci-dessous tiennent compte de cette taxe additionnelle.

Catégories d'hébergements	Tarif taxe de séjour/personne/ nuitée
Palaces	2.75 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	1.38 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	1.27 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	0.94 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0.83 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, village de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberge collectives.	0.72 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-car et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0.61 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0.22 €
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement** à l'exception des hébergements de plein air	5% du tarif de la nuitée + 10%

En raison du rôle de collecteurs qu'ils ont dans le cadre du recouvrement de la taxe, les logeurs sont soumis à un certain nombre d'obligations, tant en ce qui concerne le recouvrement de la taxe que la tenue de documents relatifs aux sommes perçues.

Les redevables assujettis à la **taxe de séjour au réel** sont tenus de fournir un état accompagnant le paiement de la taxe collectée.

Sur cet état doivent notamment figurer, à la date et dans l'ordre des perceptions effectuées, pour chaque hébergement loué :

- L'adresse du logement
- Le nombre de personnes ayant logé
- Le nombre de nuitées constatées
- Le montant de la taxe perçue
- Les motifs d'exonération de la taxe

De plus, les redevables à la taxe au réel doivent :

- Afficher l'extrait de délibération de la taxe de séjour dans son hébergement
- Faire clairement figurer le montant de la taxe de séjour, distinctement de ses tarifs, sur la facture remise au client
- Percevoir la taxe de séjour
- Reverser la taxe de séjour

COMMENT REVERSER LA TAXE DE SEJOUR ?

Les propriétaires de structures soumises à la taxe de séjour au réel doivent déposer au plus tard le 20 janvier de l'année suivante, un état mentionnant l'encaissement de la taxe de séjour auprès de leurs clients, accompagné de reversement de la taxe encaissée.

LA TAXATION D'OFFICE EN CAS DE RETARD OU D'INFRACTION

En cas d'absence de déclaration, de déclaration erronée ou de retard de paiement de la taxe de séjour collectée ou de la taxe de séjour forfaitaire, le trésor public adresse au propriétaire une mise en demeure. Faute de régularisation dans le délai de trente jours suivant la notification de cette mise en demeure, un avis de taxation d'office motivé est communiqué au déclarant défaillant.

Un logeur qui n'aurait pas collecté la taxe de séjour ou acquitté la taxe de séjour forfaitaire encourt l'amende prévue pour les contraventions de 4^{ème} classe, soit une amende pouvant atteindre 750 euros maximum.

De surcroît, chaque manquement à l'une des obligations suivantes est une infraction distincte :

- Tenue inexacte, incomplète ou retard pour la production de l'état récapitulatif mentionné à l'article R. 2333-50 du code général des collectivités territoriales
- Absence de reversement du produit de la taxe de séjour ou d'acquittement de la taxe de séjour forfaitaire
- Absence retard ou inexactitude de la déclaration prévue à l'article R. 2333-56 du code général des collectivités territoriales

LES VOIES DE RETOUR

Un assujetti peut contester la taxe après s'en être acquitté à titre provisionnel. Ce sont les services de la commune ou du groupement bénéficiaire qui sont chargés d'instruire la demande dans un délai de trente jours à compter de la notification de la réclamation formée par le redevable.

Les modalités pratiques de présentation de la réclamation sont détaillées à l'article R. 2333-47 du code général des collectivités territoriales. L'assujetti doit fournir à la commune ou groupement bénéficiaire :

- Une réclamation comportant son nom, son adresse et sa qualité ainsi que l'objet et les motifs de sa demande
- Toute pièce de nature à établir qu'il doit être procédé à une décharge partielle ou totale de la taxe
- La preuve du paiement de la cotisation de la taxe acquittée à titre provisionnel

Pour tout renseignement

DDFP ARIEGE
55 Cours Gabriel Fauré
BP 30086
09007 Foix Cedex

Pour tout renseignement

OFFICE TOURISME DES PYRENEES
CATHARES
Bureau de Mirepoix
Tel. 05 61 68 83 76
Bureau de Lavelanet :
Tel. 05 61 01 22 20

FICHE 13 : ETABLIR UN CONTRAT

CONTENU DU CONTRAT

Remis ou envoyé au locataire en deux exemplaires, le contrat doit être le plus précis possible.

- ⇒ Coordonnées du propriétaire
- ⇒ Adresse du logement, localisation, accès
- ⇒ Type de logement, surface habitable, état général, descriptif des pièces, descriptif des extérieurs
- ⇒ Equipement du logement, capacité en nombre de couchages
- ⇒ Dates de location, heure d'arrivée, heure de départ
- ⇒ Montant du loyer, tarif des prestations, charges afférentes au logement, modalités de paiement
- ⇒ Etablissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie
- ⇒ Les modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation
- ⇒ Le versement d'un dépôt de garantie
- ⇒ L'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs
- ⇒ Une clause interdisant ou non la présence des animaux

FICHE 14 : ARRHES, ACOMPTE ET CAUTION

ARRHES ET ACOMPTE

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond par défaut à des arrhes.

Cette précision est indispensable dans la mesure où elle a une incidence en cas d'annulation de la réservation

Arrhes : si le client annule le séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse au locataire le double des arrhes versés.

Acompte : Avec lui les deux parties s'engagent définitivement. Aucune des parties ne peut annuler le contrat sauf accord amiable. Ainsi si le client se désiste il doit payer la totalité du séjour. Si le propriétaire annule la réservation, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

CAUTION

Lors de la signature du contrat ou à l'arrivée des clients, le propriétaire peut demander un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur au tarif de la location.

Cette caution permettra de financer la remise en état des lieux si le client cause des dégradations.

Si aucun dégât n'est constaté, le dépôt de garantie est restitué au client. Les modalités de versement et le montant de la caution doivent être spécifiés dans le contrat de location.

FICHE 15 : L'OFFICE DE TOURISME, VOTRE PARTENAIRE

LES SERVICES DE L'OFFICE DE TOURISME POUR LA VALORISATION DES HEBERGEMENTS

- ⇒ Le **dépôt** de votre documentation dans nos bureaux d'information
- ⇒ **Présence** sur nos sites internet www.tourisme-mirepoix.com ; www.ariège-pyrenees-cathares.com/ au travers d'une **page dédiée** avec informations, photographies, lien vers votre site internet....



- ⇒ **Publication** de votre offre touristique dans nos différentes éditions



- ⇒ La participation à des **actions mutualisées** de communication
- ⇒ **L'accompagnement** individuel ou collectif sur le **Web / numérique**

Les services + payants :

- ⇒ La diffusion de l'offre sur les écrans d'accueil du bureau d'information de Mirepoix
- ⇒ La diffusion de l'offre en première page du site internet
- ⇒ La diffusion de l'offre sur la page d'accueil du portail de la WIFI
- ⇒ Votre publicité sur le guide animation