



Exploitation de chambre d'hôtes

Vérfié le 01 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La location de chambres d'hôtes chez l'habitant, exploitées toute l'année ou à la saison, constitue une activité professionnelle de nature commerciale ou agricole. Elle implique certaines obligations concernant les conditions d'accueil du client, la déclaration en mairie, l'immatriculation et l'affiliation à la Sécurité sociale.

Conditions d'accueil

La location d'une chambre d'hôte meublée comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture de linge de maison) et du petit-déjeuner.

L'accueil doit être assuré chez l'habitant.

D'un point de vue réglementaire, la surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Mais il est généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut pas être inférieure à 12 m².

Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC et être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

Le ménage des chambres et des sanitaires doit être assuré quotidiennement, sans frais supplémentaires.

Le prix est libre, mais doit tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.

L'exploitant est cependant soumis à certaines obligations en matière d'affichage des prix et de facturation (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F34344>).

⚠ Attention : la capacité d'accueil est limitée à **5 chambres** et à 15 personnes en même temps. Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation qui régit les hôtels et les établissements recevant du public (ERP) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31684>).

Déclaration en mairie

Tout habitant, qui offre en location une ou plusieurs chambres meublées chez lui pour accueillir des touristes, doit en faire la déclaration préalable auprès de la mairie du lieu d'habitation, sous peine d'une contravention de 450 €.

La déclaration doit préciser :

- l'identité de l'habitant ;
- l'identification du domicile de l'habitant ;
- le nombre de chambres mises en location ;
- le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies ;
- les périodes de location prévues.

La déclaration, qui fait l'objet d'un accusé de réception, peut être :

- déposée en mairie ;
- adressée par courriel ou envoyée par lettre recommandée.

Certaines mairies mettent à disposition un service en ligne sur leur site internet.

Tout changement concernant les informations fournies doit être déclaré.

Déclaration en mairie de location de chambre d'hôte

- Ministère chargé de l'économie

Accéder au
formulaire(pdf - 206.1 KB) ↗
(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_13566.do)

La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas d'un exploitant de chambre d'hôtes. La table d'hôtes n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement.

En tant que complément de la prestation d'hébergement, elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes dans la limite des 15 personnes. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique.

En outre, la table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations comme l'obligation d'information du consommateur sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par exemple) et des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel...).

Si l'exploitant propose des boissons alcoolisées dans le cadre des repas, il doit être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22379>). La vente de boissons sans alcool est libre.

Immatriculation à la chambre de commerce ou d'agriculture

Activité exercée à titre habituel

Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale et le loueur est tenu de s'inscrire au RCS et de s'immatriculer auprès du CFE de la chambre de commerce, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime du micro-entrepreneur (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23264>)).

Où s'adresser ?

- Centre de formalités des entreprises (CFE) [↗ \(https://www.insee.fr/fr/information/1972060\)](https://www.insee.fr/fr/information/1972060)

Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE de la chambre d'agriculture.

Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.

Activité exercée en complément d'une activité indépendante ou salariée

Si l'activité est exercée en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide d'un formulaire P2 (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17341>) :

- auprès du CFE 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 du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de situation de la location dans les autres cas.

Si l'activité est exercée en complément d'une activité salariée, une déclaration de début d'activité non salariée (formulaire P0 (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R13745>)) doit être souscrite auprès du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de situation de la location.

Affiliation à la Sécurité sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

- soit auprès de l'agence de sécurité sociale des indépendants ;
- soit auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation à l'agence de sécurité sociale des indépendants est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5 348 €.

En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2329>) au taux global de 17,20 %.

Exploitants non agricoles

Où s'adresser ?


- Sécurité sociale des indépendants [↗ \(https://www.secu-independants.fr\)](https://www.secu-independants.fr)

Exploitants agricoles

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Mutualité sociale agricole (MSA) [↗ \(http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa\)](http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa)

 **À noter** : dans le cas de chambres d'hôtes gérées en société (société par actions simplifiée, par exemple), les associés sont affiliés au régime général de la sécurité sociale uniquement s'ils sont salariés.

Impôts et taxes

Impôt sur le revenu

Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**  (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7762-PGP.html?identifiant=BOI-BIC-20160706>) : bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale ;
- **régime des locations meublées non professionnelles** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>) (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels ;
- **micro-entreprise** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23267>) (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 170 000 € : le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires ;
- bénéfices agricoles pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, il est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises).

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la **franchise en base de TVA** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F21746>), l'exploitant est assujéti à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

Cette taxe est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment ou les services qu'ils utilisent. C'est aux professionnels de la collecter sur les opérations imposables et la déclarer.

Voir notre **dossier sur la TVA** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/N13445>)

Cotisation économique territoriale (CET)

L'activité d'exploitant de chambres d'hôtes est redevable de la CET composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité.

Certains exploitants peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction de la CET.

Contribution à l'audiovisuel public

Si des postes de télévision sont présents dans les chambres, l'exploitant est redevable de la **contribution à l'audiovisuel public** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24670>) (ex-redevance audiovisuelle), calculée par le professionnel en fonction du nombre de récepteurs détenus.

Taxe de séjour sur les hébergements touristiques

Si la chambre d'hôtes est située dans une commune touristique où la taxe est instituée, l'exploitant en est redevable.

C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

Le tarif applicable doit être affiché dans la chambre d'hôtes.

Pour en savoir plus sur les conditions d'application, de déclaration et de paiement, voir la **taxe de séjour sur les hébergements touristiques** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F743>).


Taxe d'habitation et taxe foncière

La **taxe d'habitation** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24658>) s'applique aux locaux loués, même soumis à la CFE, car ils font partie de l'habitation personnelle du loueur.

L'usage comme la destination des locaux restant l'habitation, il n'y a aucun changement d'usage ni de destination à effectuer.

La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette, c'est-à-dire la valeur locative cadastrale du local diminuée, dans le cas de la résidence principale, d'abattements obligatoires pour charges de famille ou revenus faibles et facultatifs pour les personnes invalides.

Son taux applicable varie selon la commune.

Cependant, une exonération de taxe d'habitation et de taxe foncière peut être accordée sur délibération de la commune aux chambres d'hôtes situées en **zone de revitalisation rurale (ZRR)**  (<http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/le-p-rim-tre-des-zrr-au-1er-juillet-2017-0>).

- Ministère chargé des finances

Autre numéro : 1205-GD

Accéder au
formulaire ↗
(<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/8819>)

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale (ZRR)

- Ministère chargé des finances

Autre numéro : 6671-D-SD

Accéder au
formulaire ↗
(<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/6671-d-sd/tpb-exoneration-des-hotels-meubles-de-tourismes-et-chambres-dhoten-en-zrr>)

➡ **À savoir** : les personnes qui louent des chambres d'hôtes dans leur habitation sont exonérées de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Lorsque la chambre louée est extérieure à l'habitation personnelle, les exploitants sont assujettis à cet impôt, sauf délibération contraire de la commune.

Textes de référence

- Code du tourisme : articles L324-3 à L324-5 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006813153&idSectionTA=LEGISCTA000006158397&cidTexte=LEGITEXT000006074073>)
Conditions de location et déclaration obligatoire en mairie
- Code du tourisme : articles D324-13 à D324-16 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006813408&idSectionTA=LEGISCTA000006158430&cidTexte=LEGITEXT000006074073>)
- Code de commerce : articles L123-1 à L123-9-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006178751&cidTexte=LEGITEXT000005634379>)
Obligation d'immatriculation au RCS
- Code général des impôts : articles 35 bis ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031814917&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Exonération pour les locations meublées
- Code général des impôts : articles 278-0 bis à 279 bis ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191654&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Pour l'assujettissement à la TVA (article 279)
- Code général des impôts : articles 1407 à 1407 ter ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179806&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Assujettissement à la taxe d'habitation
- Code général des impôts : articles 1449 à 1466 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006179812&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Article 1459 : exonération de la CFE
- Circulaire du 23 décembre 2013 sur les principales réglementations applicables aux loueurs de chambres d'hôtes (PDF - 2.2 MB) ↗ (https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/tourisme/hebergement/circulaire_231213.pdf)
- Circulaire DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 relative à l'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale (PDF - 50.8 KB) ↗ (http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2013/05/cir_36985.pdf)
Obligation d'affiliation à la Sécurité sociale
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité des locaux mis en location ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000312871>)

Services en ligne et formulaires

- Déclaration en mairie de location de chambre d'hôte (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17897>)
Formulaire
- Demander l'exonération de la taxe d'habitation pour chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R11242>)
Formulaire
- Déclaration de modification d'une entreprise - Personne physique (P2) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17341>)
Formulaire
- Déclaration de création d'une entreprise - Personne physique (P0 CMB) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R13745>)
Formulaire

Pour en savoir plus

- L'essentiel sur les BIC ↗ (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7762-PGP.html?identifiant=BOI-BIC-20160706>)
Ministère chargé des finances

- **Périmètre des zones de revitalisation rurale (ZRR) au 22 février 2018** [↗](http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/le-p-rim-tre-des-zrr-au-1er-juillet-2017-0) (<http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/le-p-rim-tre-des-zrr-au-1er-juillet-2017-0>)
Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)
 - **Coronavirus (Covid-19) : des avoirs pour les voyages et séjours annulés** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/coronavirus-covid-19-des-avoirs-pour-les-voyages-et-sejours-annules) (<https://www.inc-conso.fr/content/coronavirus-covid-19-des-avoirs-pour-les-voyages-et-sejours-annules>)
Institut national de la consommation (INC)
-