

Créer des chambres d'hôtes : réglementation et démarches à réaliser

Nombreux agriculteurs (ou particuliers) proposent de plus en plus des prestations d'hébergements à leur domicile type « chambre d'hôtes » accompagné de service « petit déjeuners » avec parfois un repas en complément.

La clientèle de la chambre d'hôtes recherche calme, repos, convivialité mais elle est toutefois axée sur la découverte d'une région, de son patrimoine culturel ...

Elle est utilisée :

- comme une étape sur un itinéraire de vacances (ou professionnel).
- comme étape lors d'un circuit touristique.



La chambre d'hôtes

La chambre d'hôtes est une chambre meublée située chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux pour une ou plusieurs nuits, assorties de prestations.

Le nombre de chambres proposées ne peut accéder 5 pour une capacité maximale de 15 personnes.

Elle doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre située chez l'habitant dans sa résidence ou dans une annexe directe.
- Etre louée à la nuitée à usage touristique.
- Etre meublée et comporter tous les éléments indispensables pour une occupation normale par le locataire.
- Répondre aux normes et réglementation en vigueur dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.
- Disposer d'un accès au WC et à une salle d'eau équipée d'un lavabo et d'une douche (ou baignoire) si possible privative à la chambre.
- Disposer d'un moyen de chauffage assurant une température de 19°.

Son aménagement comporte des normes obligatoires :

- Une surface minimale de 12 m² hors sanitaire.
- Une isolation phonique efficace.
- Ventilation efficace avec extraction d'air vicié.
- 40 litres d'eau chaude par personne.
- Surface de la pièce commune suffisamment grande pour accueillir les hôtes et la famille.
- Bonne literie.
- Meuble de rangement avec étagères et penderie.
- Table et lampe de chevet pour chaque couchage.
- Table avec chaise.

Son fonctionnement :

- Déclaration d'ouverture : Le locuteur de chambre d'hôtes est tenu

• mais aussi comme un hébergement de base lors de courts séjours.

• située aux abords des grandes villes, elle correspond également à une demande chez une clientèle professionnelle qui la préfère à un hôtel classique.

Ces clientèles sont en attente d'échanges et contacts avec les propriétaires et apprécient le partage et la convivialité d'un accueil chez l'habitant.

Impôt sur le revenu

(Plusieurs cas de figures liées à la profession et au chiffre d'affaires de l'activité seront à voir avec un cabinet d'expert comptable)

- Agriculteur au forfait agricole ou au réel (BA < 76 300 euros TTC)
Impossible de faire une déclaration confondue des revenus de l'activité agricole et ceux du tourisme.

- Micro-BIC.
- CA < 84 000 euros/an (pour les activités de restauration (table d'hôtes, petit déjeuner) et de location de logement : abattement 71 %).
- D'être exonéré de TVA pour les activités de tourisme
- Régime qui exclu les Sociétés agricoles

- Réel BIC sans dénonciation du forfait agricole
- Recette BIC > 50 000 euros et 30 % des recettes agricoles TTC
- Passage à l'IS si recettes > 50 000

Le point sur la fiscalité

euros ou = à 30 % des recettes agricoles TTC

- Agriculteurs aux réels agricoles (BA < 76 300 euros TTC)
- Possibilité de faire une déclaration confondue des BA et BIC dans une double limite :
- Les BIC représentent moins de 30% du chiffre d'affaires global de l'exploitation
- Le chiffre d'affaire non agricole est plafonné à 50 000 euros TTC
- Passage à l'IS si recettes BIC > 50 000 euros ou = à 30% des recettes agricoles TTC

Impôt locaux (Suivant options fiscales)

- Taxe Habitation.
- Taxe Foncière.
- CFE et CVAE.

TVA

Les prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para hôtelier

sont assujetties à la TVA comme suit :

- Régime de franchise en base TVA
- CA BIC < 80 000 euros (restauration / hébergement)
- Pas de facturation de TVA sur les prestations de service à vos clients
- Pas de droit à récupérer la TVA sur investissements.

- Régime de TVA
- Facturation de la TVA aux clients (7 % restauration et hébergement, 19,6 % boissons alcoolisées)
- Paiement de la TVA sur l'ensemble des achats et investissements.

- Déclaration TVA
La baisse de la TVA accordée au 1^{er} juillet 2009 porte sur la restauration et ne concerne pas les boissons alcoolisées qui restent soumises aux taux de 19,6%.

Attention à compter du 1^{er} janvier 2014 : la TVA passe à 10 % pour l'hébergement et la restauration et 20 % pour les boissons alcoolisées.

L'obtention d'aides

Des aides peuvent être obtenues dans le cadre de création de chambres d'hôtes, sous réserve de :

- **D'être agriculteur.**
- **2 chambres mini** et 4 maxi prises subventionnables.
- Que la structure puisse s'inscrire dans le **programme Régional** « Sauvegarde et valorisation du Patrimoine rural de caractère ».
- D'obtenir une maison d'hôtes visant un classement **3 épis minimum**.
- Intervention d'un **architecte** dans la conception et le suivi du projet.
- Sont concernés tous les porteurs de projet (sauf les communes ou leur groupement) sous réserve :
- De ne pas être assujetti à l'ISF.
- Que le revenu annuel imposable du ménage doit être inférieur à 66 000 €.
- Pour les SCI et les formes sociétaires agricoles, la règle de transparence s'applique.
- Les exclus du dispositif sont les sociétés (S.A, S.A.R.L et G.F.A) et les projets situés en station classée.

- Le montant des aides :
5 000 € (aide maximale) : Dépenses relatives au gros oeuvre, à l'aménagement intérieur, paysager, des abords, à la décoration ...
* **Plafond des travaux subventionnables/ch :** 12 500 € H.T.
* **Taux :** 40 %

- **7 750 € (aide maximale) :** Dépenses relatives à la valorisation architecturale du bâti.
* **Plafond des travaux subventionnables/ch :** 15 500 € H.T.
* **Taux :** 50 %

- **5 520 € (aide maximale) :** Frais d'architecte (travaux, aménagements intérieurs et paysagers) :
* **Plafond des travaux subventionnables /ch :** 9 200 € H.T.
* **Taux :** 60 %

NB : Cette demande doit être effectuée suivant une procédure départementale et l'instruction du projet est réalisée par un Comité Technique.



Charmance : la marque du réseau Gîtes de France pour les Chambres d'Hôtes

Dans le Gers, plus de 140 maisons d'hôtes labellisées. Les adhérents à la marque gîtes de France bénéficient d'un accompagnement de proximité par des techniciens spécialisés :

- Suivi qualité de leurs structures
- Information réglementaires
- Organisations de formations
- Reconnaissance du classement de leurs chambres grâce à une classification reconnue en épis
- Promotion via des sites internet performant au niveau départemental www.gers-gites-france.com, national www.gites-de-france.com plus de 8 millions de visiteurs unique par an et la création d'un site spécifique chambres d'hôtes dédié
- Possibilité d'adhérer à un service de réservation professionnel Gers Tourisme en Gascogne proposant différents Pack de partenariat selon vos envies : Confort Liberté et Liberté+ ou Autonomie.



Besoin d'aide ? D'un conseil ?
Nos techniciens vacances sont à votre écoute
au 05 62 61 77 67 - Fax : 05 62 61 79 09 ou
sur.gitesdefrance@asso32.org