

LOCATION MEUBLÉE LA PARA-HOTELLERIE

Distinction entre location meublée et prestations hôtelières. Le régime de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, sans qu'il lui soit nécessaire de compléter l'ameublement. Le mobilier d'un logement meublé doit comprendre un nombre minimum d'éléments dont la liste est fixée par décret (décret [2015-981](#) du 31 juillet 2015, JO du 5 août 2015).

L'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations (CGI art. [261 D](#), 4°.b) dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, relève du régime de la parahôtellerie et non du régime fiscal de la location meublée ([BOFIP-BIC-CHAMP-40-10-§§ 1 à 30-05/02/2020](#))

En revanche lorsque ces services sont fournis ou proposés de manière accessoire et dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée. Tel est le cas par exemple si le nettoyage des locaux est effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire, si la réception se limite à la simple remise des clés ou si la fourniture de linge n'est pas régulière. **Lorsque ces prestations sont proposées par le locataire exploitant et non par le bailleur, l'activité de cette dernière relève du régime fiscal de la location meublée lorsque le contrat le liant à l'exploitant est un contrat de louage de choses et qu'il n'est pas associé aux résultats de son locataire exploitant (par exemple, présence d'un bail commercial dans le cadre d'une résidence avec services).**

Enfin, l'exploitation de chambres d'hôte relève du régime de la parahôtellerie.

REGLEMENTATION 2024 :

Sont considérées comme des prestations para-hôtelières les **locations de logements meublés** :

- **qui n'excèdent pas 30 nuitées,**
- accompagnées d'au moins **trois des quatre prestations** parmi la fourniture du **petit-déjeuner**, le **nettoyage régulier** des locaux, la fourniture de **linge de maison** ou la **réception**, même non personnalisée, de la clientèle (art. 261 D CGI 4° b.).

Lorsque ces conditions sont remplies, la location revêt le caractère de **louage de services** et non plus de louage de biens (location meublée) : cette activité échappe à la catégorie BIC dérogatoire aux locations meublées et entre dans la catégorie des **BIC de droit commun**.

Par ailleurs, le **caractère professionnel** de l'activité implique une **participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'exercice de l'activité** appréciée uniquement au niveau de l'individu qui exerce l'activité (Article 156 I. 1° bis du CGI).

Pour les locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que le secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, aucune condition de durée est exigée et la condition de fournir au moins trois prestations (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception même non personnalisée de la clientèle) demeure inchangée (loi art. 84, 1°.c) ; CGI art. [261 D](#), 4°.b bis nouveau).

CONSEQUENCES FISCALES

MICRO BIC :

Le prestataire para-hôtelier pourra bénéficier du régime micro si son chiffre d'affaires HT ne dépasse pas 188 700 € par année civile (abattement de 71% sur les recettes HT), sous condition que ce seuil ne soit pas dépassé sur l'année civile précédente ou, à défaut, celui de la pénultième année civile.

Le régime micro-BIC et la franchise en base de TVA sont déconnectés : il sera ainsi possible d'être au régime micro BIC et assujetti à la TVA.

REGIME REEL :

APPLICATION DU REGIME DES PLUS-VALUES BIC :

Lors de la revente d'un bien exploité avec des prestations para-hôtelières, le régime des plus-values professionnelles trouve à s'appliquer :

Plus-values court terme pour les biens détenus depuis moins de deux ans et les amortissements : réintégration au résultat fiscal taxé au taux de l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif, et aux cotisations sociales.

Plus-values long terme pour les biens détenus depuis plus de 2 ans imposées à l'IR au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux à 17,2%.

EXONERATIONS DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES :

Sous réserve notamment du respect de la condition d'exercice de l'activité au moins pendant 5 ans et du caractère professionnel de l'activité :

- Exonération des plus-values long terme et court terme en application de l'article **151 septies du CGI**, (dépend de la moyenne des recettes, HT et ramenées sur 12 mois, réalisées au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values) : exonération totale pour une moyenne < 250K€ et exonération partielle pour une moyenne < 350K€.

- Exonération des plus-values long terme en application de l'article **151 septies B du CGI** en fonction de la durée de détention de l'immeuble cédé (exonération totale après 15 ans).

Même si elle est exonérée fiscalement, que ce soit totalement ou partiellement, la plus-value court terme (qui correspond aux amortissements pratiqués) est réintégrée dans l'assiette des cotisations sociales + CSG/CRDS

Pour la PV à long terme

si exo fiscale à 100%, pas de CSG/CRDS ni prélèvements sociaux

Si exo partielle, CSG et CRDS sur la partie non exonérée

Même traitement pour le 151 septies B

AMORTISSEMENTS :

Les dispositions de l'article 39 C du CGI (limitation et report de la déduction des amortissements ne pouvant mener à constater un déficit) **ne trouvent pas à s'appliquer**. Cf. fiche n°20

REPORT DES DEFICITS :

Les **déficits fiscaux constatés à titre professionnel** sont imputables sur les revenus globaux du foyer fiscal et sont, en cas de déficit global (déficits > revenus) reportables pendant 6 ans.

ASSUJETTISSEMENT A LA TVA :

Conformément à l'article 261 D du CGI, **les prestations de para-hôtellerie sont soumises à TVA** : les **loyers** perçus sont taxés au taux intermédiaire de **10%** (dont le petit-déjeuner) et **20 % pour les autres prestations** de services (*dont ménage, ou en cas de table d'hôtes, les boissons alcoolisées par exemple*). En contrepartie, la TVA sur les charges et prestations acquittées pourra être déduite.

Notamment, la TVA, le cas échéant, acquittée lors de l'achat immobilier pourra être récupérée. Cependant, conformément au II. 3. de l'article 207 de l'annexe II du Code Général des Impôts, en cas de cession ultérieure du bien immobilier avant l'expiration d'un délai de 20 ans, la TVA récupérée lors de l'achat devra être régularisée au prorata des années d'exploitation restantes (sauf cas de reprise de l'activité par le cessionnaire prévue à l'article 257 bis du CGI).

Pour les biens meubles, le délai est ramené à 5 ans.

Le prestataire de services para-hôtelières peut bénéficier, sur option, de la **franchise en base de TVA** lorsque son chiffre d'affaires ne dépasse pas 91 900 € l'année civile précédente (N-1) ou lorsque son CA ne dépasse pas 101 000 € l'année civile précédente (N-1) et que le chiffre d'affaires de la pénultième année (N-2) n'a pas excédé 91 900 € (article 293 B du CGI).

Voir BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 n°40 (fin du paragraphe).

CONSEQUENCES SOCIALES : AFFILIATION ET COTISATIONS SOCIALES

L'activité étant exercée à titre professionnel, le prestataire de services para-hôtelières doit s'affilier au régime général des travailleurs indépendants depuis le guichet unique des entreprises ([Accueil](#) | [Formalités d'entreprises](#)) sauf à choisir, si le chiffre d'affaires est inférieur à 188 700 €, pour le régime micro (affiliation et déclaration de revenus sur le site autoentrepreneur.urssaf.fr).

Exception pour les chambres d'hôtes :

les revenus annuels en 2024 n'excèdent pas 6 028 € (13 % du [Pass](#)) : les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Il faut néanmoins déclarer ses recettes à l'administration fiscale lors de la déclaration de revenus.

À partir de 6 028 € (13 % du Pass) les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et il faut enregistrer cette activité, soit auprès de l'URSSAF, soit auprès de la MSA pour les agriculteurs

Les revenus servant de base au calcul des cotisations et contributions sociales sont désormais collectés directement à partir de la déclaration fiscale des revenus (arrêté du 16 juillet 2021).

La déclaration fiscale est ainsi complétée d'un volet social et remplace, depuis les revenus 2020, la déclaration sociale des indépendants (DSI), précédemment à effectuer sur le site net-entreprises.fr.

Les éléments nécessaires au calcul des cotisations et contributions sociales qui auront été déclarés dans le parcours de déclaration en ligne seront transmis par l'administration fiscale aux organismes sociaux.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE : EXONERATION

Sous réserve de justifier du caractère professionnel de l'activité de para-hôtellerie, les biens loués ne sont pas compris dans l'assiette imposable au titre de l'IFI (article 975 du CGI).

EXONERATION DE CFE EN ZONES PRIORITAIRES

Les activités para-hôtelières sont exonérées de CFE dans les zones ZFU et ZRR

OBLIGATIONS DECLARATIVES :

Sur le formulaire 2042 C PRO

Régime micro : cases 5KO à 5MO
Régime réel : cases 5KC à 5MI (bénéfices) ou 5KF à 5 ML (déficits)

Sur la déclaration sociale des indépendants à réaliser en même temps que la déclaration fiscale de revenus :

L'accès à cette déclaration est en principe ouvert de façon automatique.

Si tel n'est cependant pas le cas, il conviendra de cocher la case « Données complémentaires de la déclaration de revenus des indépendants » puis de cocher les cases DSAE (pour le déclarant 1) et/ou DSAF (pour le déclarant 2), intitulée « Vous êtes affilié pour la sécurité sociale, au régime général des travailleurs indépendants » et de compléter les rubriques suivantes :

Case DSCA (déclarant 1) et/ou case DSCB (déclarant 2) : cotisations sociales obligatoires déduites du résultat imposable

Case DSDA et/ou case DSDB : base de calcul de la CSG-CRDS : cotisations sociales obligatoires négatives, à déduire (cotisations sociales obligatoires négatives / comptabilité de trésorerie),

Case DSEA et/ou case DSEB : cotisations facultatives (dont versements sur un PER),

Case DSBA et/ou case DSBB : revenus à ne pas soumettre à cotisations sociales (sommes déjà soumises à cotisations sociales).