

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 ([BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 1](#))

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 \(BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20\)](#)

Depuis la mise à jour des textes législatifs le 7 août 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**. Le régime fiscal de la location meublée ne s'applique plus (perte du droit de report des amortissements selon l'article 39C).

En ce qui concerne les prestations, des précisions sont apportées :

La fourniture du petit déjeuner est caractérisée dès lors qu'elle est proposée selon les usages professionnels. Ainsi, au choix du prestataire d'hébergement, le petit déjeuner peut être proposé soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Un distributeur alimentaire et/ou de boissons ne peut être considéré comme proposant effectivement la fourniture du petit déjeuner.

Le nettoyage des locaux est caractérisé dès lors qu'il est effectué avant le début du séjour et qu'il est proposé au client de façon régulière pendant son séjour. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement. Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant.

En revanche, la simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition relative au nettoyage des locaux.

La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller, etc.) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client. Une proposition de renouvellement hebdomadaire de ces éléments est ainsi considérée comme suffisante.

La mise à disposition d'une laverie, sans renouveler le linge, ne suffit pas.

La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement. Elle est caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée. **Elle peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique.** Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente. Une boîte à clé peut suffire.

Ces services ne sont pas forcément fournis mais doivent être réellement proposés aux clients. En cas de contrôle fiscal, il faut pouvoir démontrer que le service peut être effectivement fourni et que l'entreprise dispose des moyens d'assurer ce service (mention dans le contrat de location ou sur le site internet par exemple).

ATTENTION : pour le ménage et la fourniture de linge de maison, il est indiqué les remarques suivantes :

Lorsque le séjour est d'une **durée inférieure à une semaine**, la condition est satisfaite :

- Lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour
- Lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour.

Aussi, pour les locations de moins de 7 jours, si le ménage est fait entre chaque locataire, avec changement du linge, il suffit d'un accueil en plus (même une boîte à clé), pour cumuler les 3 services de para hôtellerie, et ainsi devenir assujetti à la TVA.

Par contre, le régime fiscal de la location meublée continuera de s'appliquer, car les services proposés ne seront pas fournis dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier.

A ce jour, la doctrine administrative n'apporte pas les mêmes précisions en matière de BIC et en matière de TVA. **Aussi, pour un même niveau de services, certaines locations meublées pourront être qualifiées de para hôtelières au sens de la TVA mais pas au titre des BIC.**

Vigilance pour les offres de location saisonnière en tout inclus (par exemple airbnb), d'une durée de 7 jours au plus par locataire, car l'assujettissement à la TVA sera de droit ; il faudra ensuite vérifier si la franchise en base peut s'appliquer (à compter de 2025, le seuil a été abaissé à 25 000 euros – voir [rescrit de l'administration fiscale](#)).

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).

Le secteur résidentiel regroupe notamment les résidences étudiantes et seniors.

CONSEQUENCES FISCALES SI LE REGIME FISCAL DE LA PARA HOTELIERIE EST APPLICABLE

MICRO BIC :

Il faut différencier si le logement fourni relève de ceux mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article 1414 bis du code du tourisme, à savoir les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes ou pas.

Le seuil micro BIC a aussi été modifié par la loi Le Meur du 19/11/2024, confirmé par la loi de finances 2025.

Pour les revenus 2024 (déclaration à établir en 2025), les seuils et les abattements afférents aux locations de tourisme restent identiques à ceux applicables avant la loi de finances 2024 :

	Location de tourisme meublé NON classé	Location de meublés de tourisme classés	Chambres d'hôtes	Autres locations meublées (longue durée)
SEUIL Ch.affaires	77 700 €	188 700 €	188 700 €	77 700 €
ABATTEMENT MICRO BIC	50 %	71 %	71 %	71 %

Pour les revenus 2025 (déclaration à établir en 2026), les seuils et les abattements afférents aux locations de tourisme ont été modifiés de la manière suivante par [la loi Le Meur parue au JO le 19/11/24](#) (article 7) :

	Location de tourisme meublé NON classé	Location de meublés de tourisme classés	Chambres d'hôtes	Autres locations meublées (longue durée)
SEUIL Ch.affaires	15 000 €	77 700 €	77 700 €	77 700 €
ABATTEMENT MICRO BIC	30 %	50 %	50%	50 %

Si un même contribuable déclare des locations courte et longue durée sur la même liasse, pour apprécier le seuil micro BIC et le fait que le dossier soit sur option au réel en 2025 : il faudra vérifier si sur 2024 ET 2023, les nouveaux seuils issus de la Loi LEMEURE sont respectés, et apprécier la double limite.

Le prestataire dont le régime fiscal BIC est para-hôtelier pourra bénéficier du régime micro en année N si son chiffre d'affaires HT ne dépasse pas ce seuil sur l'année civile précédente N-1 ou, à défaut, celui de la pénultième année civile N-2.

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

Vigilance sur le caractère professionnel de l'activité

S'il pas démontré en cas de contrôle fiscal que l'activité est bien exercée à titre professionnel, le caractère NON professionnel sera retenu. Cela signifie que les déficits éventuels ne pourront être imputés que sur des bénéfices NON professionnels et en cas de vente du bien immobilier, incidence fiscale importante.

En effet, la plus-value ne pourra être exonérée selon le régime des plus-values professionnelles, et ne pourra pas non plus bénéficier des abattements pour durée de détention, car l'activité ne relèvera plus du régime fiscal de la location meublée mais du régime BIC de droit commun

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

ASSUJETTISSEMENT A LA TVA :

Conformément au b eu 4° de 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 un certain seuil de recettes :

Au titre de l'année 2024 :

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).

Au titre de l'année 2025 (seuils modifiés par la LDF 2024, art 82) :

85 500 € l'année civile précédente (N-1) ou lorsque son CA ne dépasse pas 93 500 € l'année civile précédente (N-1) et que le chiffre d'affaires de la pénultième année (N-2) n'a pas excédé 85 500 € (article 293 B du CGI).

Attention : La loi de finances pour 2025 a introduit un nouveau seuil unique de franchise en base de TVA fixé à 25 000 € de chiffre d'affaires à partir du 1^{er} mars 2025. Compte tenu de ces deux évolutions législatives et des annonces gouvernementales, [les modalités transitoires de sortie de la franchise en base en 2025 pour ces assujettis sont précisées.](#)

Sont concernés en 2025 par cet abaissement des seuils de la franchise en base les assujettis qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas avoir perdu le bénéfice de la franchise avant le 1^{er} mars 2025 ;
- Avoir réalisé un chiffre d'affaires national en 2024 supérieur à 25 000 € en 2024 ou, à défaut, réaliser un chiffre d'affaires national en 2025 supérieur à 27 500 €.

CONSEQUENCES SOCIALES : AFFILIATION ET COTISATIONS SOCIALES

L'activité relevant du BIC de droit commun, 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

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).