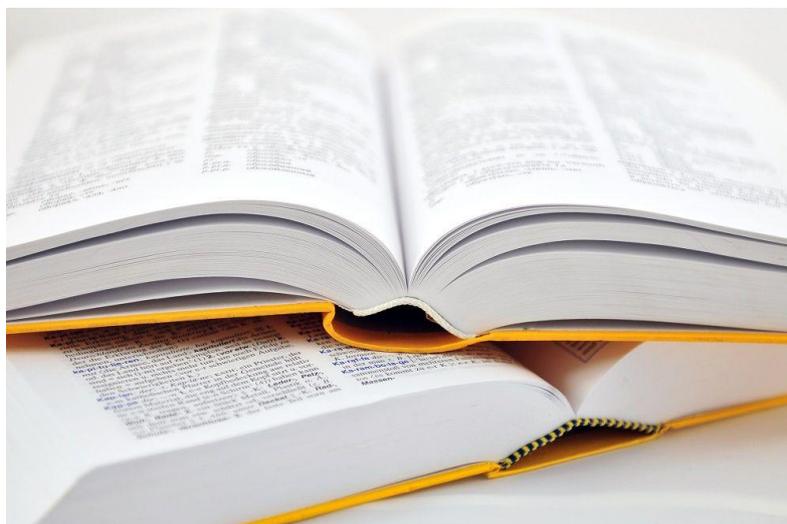


## Les chambres d'hôtes bénéficient-elles de l'abattement micro-BIC de 71 % ?



Lorsqu'elles sont imposées en micro-BIC, les chambres d'hôtes sont cantonnées, depuis 2025, à l'abattement de 50 % et au seuil de 77 700 €, même en présence de prestations para-hôtelières.

Les propriétaires de chambres d'hôtes (ou de gîtes ruraux) ne peuvent accéder au régime micro-BIC que dans la limite maximale de 77 700 € de chiffre d'affaires ; ils bénéficient alors d'un abattement de 50 % sur leurs revenus annuels.

Plusieurs réponses ministérielles successives (rédigées en termes identiques) exposent que ces limites et seuils s'appliquent, malgré la présence de services para-hôtelières rendus par l'exploitant.

L'activité de chambre d'hôtes relevait habituellement du régime fiscal de la parahôtellerie, et non de celui de la location meublée. Elle est désormais assimilée aux meublés de tourisme classés. Sa fiscalité s'est donc significativement alourdie

à compter des revenus 2025 : avant l'entrée en vigueur de la loi « Le Meur », les seuils et abattements applicables étaient respectivement de 188 700 € et 71 %.

Les réponses ministérielles confirment cette analyse en précisant que « *les propriétaires de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux dont l'activité relève par ailleurs plus de la parahôtellerie et qui supportent des charges d'un montant supérieur à l'abattement de 50 % conservent toujours la possibilité d'opter pour le régime réel* ».

## Applications fiscales

Les règles d'imposition des meublés de tourisme classés et des chambres d'hôtes sont désormais alignées, même si la combinaison des nouveaux textes n'est pas toujours simple à réaliser. Le processus à suivre est résumé ci-après et découle de l'article 50-0, 1 du CGI. Celui-ci indique que le seuil maximal d'application du régime micro-BIC est fixé à :

- « 1° 188 700 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est [...] de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ;  
On comprend que la parahôtellerie et l'hôtellerie relèvent de ce « grand » seuil de 188 700 € via l'expression « fournir le logement » ; la location meublée en est logiquement exclue.
- Ensuite, le 1° bis indique que le « petit » seuil de 15 000 € s'applique « s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme [...], autres que les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes (1° et 2° du I de l'article 1414 bis du CGI). »  
Cet alinéa sous-entend que les chambres d'hôtes sont bien exclues du seuil de 15 000 € (réservé aux meublés de tourisme non classés) et qu'elles n'étaient pas incluses dans le « grand » seuil exposé au 1°. Cette analyse n'était pas toujours partagée par les praticiens, jusqu'à la publication des réponses ministérielles.
- Enfin, toutes les activités autres que celles déjà visées par le 1° et le 1 bis entrent dans le seuil classique de 77 700 €. Les chambres d'hôtes sont donc concernées par le seuil « classique ».

Dans ce contexte, l'exploitation de chambres d'hôtes peut-elle être parfois considérée « fiscalement » comme une activité hôtelière ou para-hôtelière ? Il apparaît que non.

Pour rappel, les prestations d'hébergement sont qualifiées d'hôtelières ou issues de secteurs ayant une fonction similaire (parahôtellerie) lorsque deux conditions sont remplies :

- des durées de séjour inférieures ou égales à trente jours ;
- outre l'hébergement, le client a accès à au moins trois des quatre services annexes : fourniture du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée.

Les chambres d'hôtes remplissent habituellement ces conditions. Par définition, ce sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. La location d'une chambre d'hôtes inclut obligatoirement la fourniture de l'hébergement, du petit-déjeuner et du linge de maison. L'accueil est généralement assuré par la présence du propriétaire sur les lieux, sachant que le client doit pouvoir bénéficier d'un accueil physique s'il le souhaite.

Malgré ces similitudes, les réponses ministérielles penchent pour l'application systématique aux chambres d'hôtes des règles d'imposition des meublés de tourisme classés, moins favorables que celles de la para-hôtellerie. C'est bien entendu l'abattement de 71 % qui est surtout problématique.

## Applications sociales

Il en résulte aussi des conséquences sociales. Ainsi, les loueurs de chambres d'hôtes dont le revenu imposable issu de cette activité (le cas échéant après application de l'abattement du régime micro-BIC) est supérieur à 13 % du plafond de la sécurité sociale sont obligatoirement affiliés au SSI (soit 6 123 € pour 2025). Ils accèdent désormais plus rapidement à ce seuil si l'abattement micro-BIC applicable aux recettes diminue de 71 % à 50 %.

## TVA

Pour rappel, les prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières sont soumises à TVA dès lors que :

- le logement/la chambre est mis(e) à disposition pour moins de 30 nuitées ;
- ET que 3 des 4 prestations de services prévues à l'article 261 D du CGI (petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture du linge de maison, la réception de la clientèle) sont fournies ou sont potentiellement fournies (le propriétaire dispose des moyens nécessaires pour réaliser 3 des 4 prestations de services et les propose).

L'activité de chambres d'hôtes consiste en la fourniture de nuitées et implique obligatoirement la réalisation d'au moins 3 des 4 prestations de services (le petit-déjeuner, la fourniture du linge de maison et la réception). Par conséquent, cette activité est soumise à TVA.

Le tableau ci-après synthétise les seuils et taux micro-BIC, applicables selon la nature de l'activité, pour les revenus perçus à compter de 2025 :

Type de location	Revenus 2025 et suivants	
	Seuil Micro	Abattement
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé, <b>chambres d'hôtes</b> , gîtes ruraux Location meublée « longue durée » : résidence principale du locataire, bail commercial au profit d'un exploitant, etc.	77 700 €	50 %
Hôtellerie et para-hôtellerie	188 700 €	71 %

Pour rappel, compte tenu de la nature particulière de l'activité, les exploitants de chambres d'hôtes doivent être affiliés à la Sécurité Sociale des Indépendants (ou MSA pour les exploitants agricoles), et cotiser à ce titre.

Toutefois, si leur revenu imposable issu de cette activité est inférieur à 13 % du PASS il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu imposable déclaré est alors soumis aux prélèvements sociaux sur revenus du patrimoine au taux global de 17,2 %.

Régime social du loueur de chambre d'hôtes assujetti au micro en 2025	
Seuil de revenus imposables pour affiliation (13 % du PASS)	6 123 €
Base des cotisations 1 <sup>ère</sup> année	Revenus annuels > à 6 123 €
Base des cotisations années suivantes	Revenus annuels retraités (d'après les règles d'assiette des cotisations sociales de droit commun)

Si régime micro-social : la base des cotisations est le chiffre d'affaires.

**Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?**

✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

☎ (33) 1 42 85 80 00