



Guide pratique de l'hôte sur Airbnb

Réglementations, fiscalité et taxe de séjour

Édition de 2019

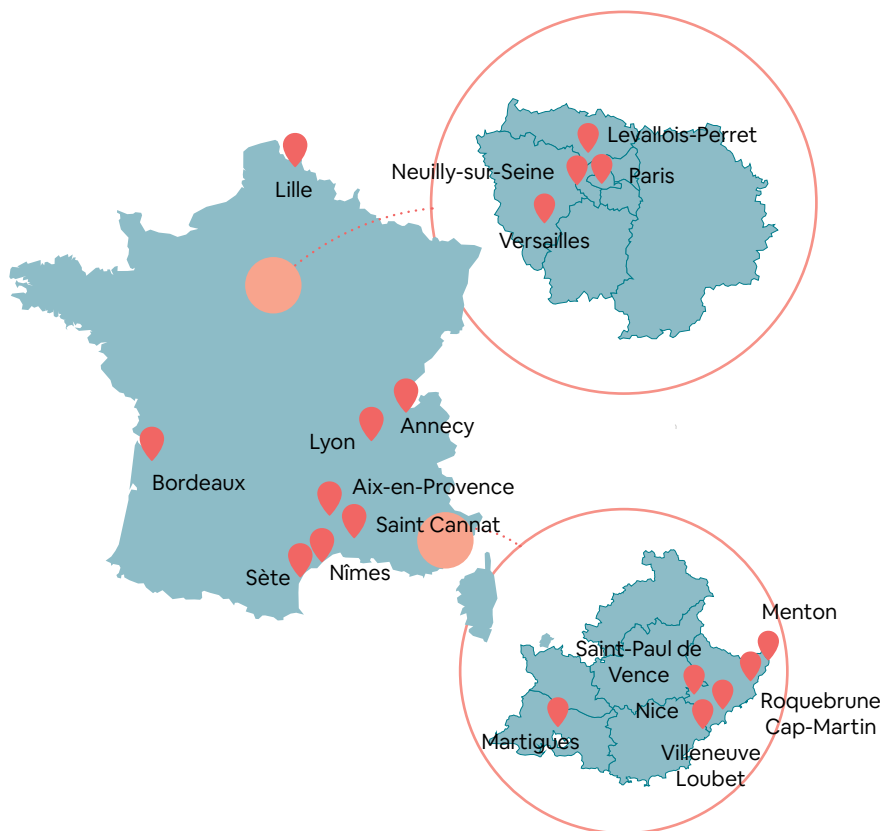


Introduction

Il est important de s'assurer que vous êtes autorisé à héberger des voyageurs dans votre logement. Vous pouvez utiliser les informations générales de cette brochure comme point de départ sur les réglementations en vigueur.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter les services municipaux de votre ville ou à contacter un professionnel du droit.

Vous pouvez également consulter la page [Hébergement Responsable d'Airbnb](#), le blog [Airbnb Citizen](#) ou encore le site dédié à la location saisonnière de [Legal Place](#) pour prendre connaissance des évolutions réglementaires qui peuvent concerner les hôtes.



Villes où Airbnb limite automatiquement, pour les résidences principales louées en entier, la durée de location à 120 nuits par an, depuis le 1er janvier 2019.

Vous louez votre résidence principale en entier et/ou une chambre dans votre résidence principale



Qu'est ce qu'une résidence principale ?

Votre résidence principale est l'endroit où vous vivez au moins 8 mois par an (à moins d'une raison professionnelle, un problème de santé ou d'autres circonstances imprévues qui vous en ait tenu(e) éloigné(e) plus longtemps).



Combien de jours puis-je louer ma résidence principale en entier ?

Où que vous soyez en France, vous pouvez louer votre résidence principale en totalité pour un maximum de 120 jours par an.

Si vous êtes locataire, cette règle du maximum de 120 jours par an s'applique également. Notez que vous pouvez sous-louer votre logement pour de courtes durées avec [l'autorisation écrite de votre propriétaire](#). Vous trouverez un modèle de lettre pour demander l'autorisation de votre propriétaire sur le site [Legal Place](#).



Combien de jours puis-je louer une chambre dans ma résidence principale?

Vous pouvez louer une chambre dans votre résidence principale sans limite de durée, soit 365 jours par an.



Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

Les [chambres d'hôtes](#) sont des chambres meublées qu'un touriste peut louer contre rémunération. L'hôte doit être présent, fournir des services complémentaires (au moins la fourniture de linge et le petit déjeuner) et respecter certaines normes.



Est-ce qu'Airbnb limite automatiquement la durée de location ?

Depuis le 1er janvier 2019, dans les villes listées ci-dessous, Airbnb a mis en place un outil automatique et ciblé limitant la durée annuelle maximale de location sur le site à 120 nuits par an, et ce pour les résidences principales louées en entier.

Cette liste a été établie sous l'égide de l'UNPLV, l'Union Nationale pour la Location de Vacances, dans le cadre d'engagements pris auprès du Gouvernement français.

- Aix-en-Provence
- Annecy
- Bordeaux
- Levallois-Perret
- Lille
- Lyon
- Martigues
- Menton
- Neuilly-sur-Seine
- Nice
- Nîmes
- Paris
- Roquebrune-Cap-Martin
- Saint-Cannat
- Saint-Paul-de-Vence
- Sète
- Versailles
- Villeneuve-Loubet





Vous louez votre résidence secondaire et/ou un autre type de bien à l'usage exclusif du locataire



Qu'est ce qu'une résidence secondaire ?

Une résidence secondaire est un logement que vous occupez moins de 4 mois par an. Cela inclut les "pied-à-terre" et les maisons de vacances.



Combien de jours puis-je louer ma résidence secondaire ?

En règle générale, vous pouvez la louer toute l'année à condition de l'avoir déclarée à la municipalité et d'avoir au préalable rempli le formulaire Cerfa que la Mairie vous délivre.

Attention : certaines villes, en particulier les grandes villes, peuvent en plus exiger que vous effectuiez un changement d'usage préalable (voir ci-dessous).



Qu'est-ce que le changement d'usage pour la résidence secondaire ?

Certaines villes, en particulier les grandes villes, peuvent exiger que vous effectuiez un changement d'usage préalable auprès de votre mairie afin de pouvoir louer votre résidence secondaire pour de courtes durées. Formellement, il s'agit de transformer un local résidentiel en un local commercial à destination hôtelière. Une fois le changement d'usage fait auprès de votre mairie, vous pourrez louer votre résidence secondaire 365 jours par an.



Quelles villes sont notamment concernées par le changement d'usage pour la résidence secondaire ?

- Aix-en-Provence
- Annecy
- Bordeaux
- Levallois-Perret
- Lille
- Lyon
- Martigues
- Menton
- Neuilly-sur-Seine
- Nice
- Nîmes
- Paris
- Roquebrune-Cap-Martin
- Saint-Cannat
- Saint-Paul-de-Vence
- Sète
- Versailles
- Villeneuve-Loubet

Voir la carte de la page 2.



L'enregistrement

La loi pour une République numérique (2016) et la loi ELAN (2018) disposent que certaines municipalités peuvent établir une procédure « d'enregistrement » pour toute personne proposant un meublé de tourisme à la location de courte durée.

Cette procédure est gratuite et réalisable en quelques minutes sur le site internet dédié mis en place par votre ville. Obtenu immédiatement, ce numéro doit être indiqué dans votre annonce en ligne.

Vous devez enregistrer votre logement, si :

- ce logement est votre résidence principale ou votre résidence secondaire ;
- dont vous en êtes propriétaire ou locataire ;
- et que le louez en entier, en votre absence (la location d'une chambre simple au sein de votre logement ne requiert pas d'enregistrement).

Vous ne devez pas enregistrer votre logement, si :

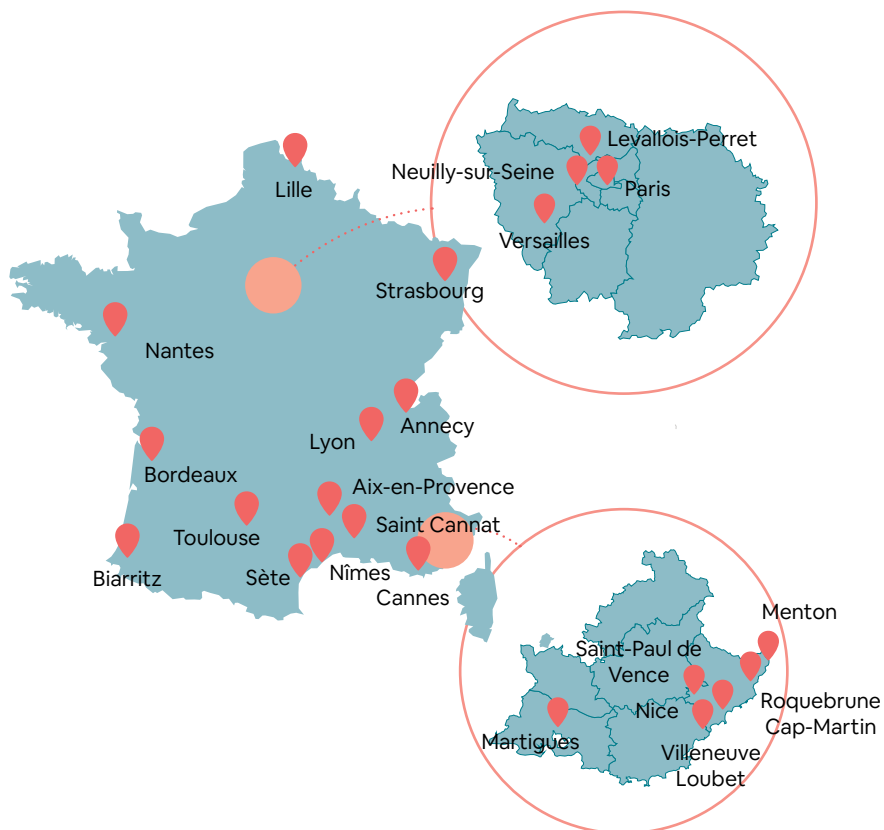
- ce logement est une chambre au sein de votre résidence principale ;
- ce logement est un hébergement touristique dédié, à vocation hôtelière (hôtel, Apparthotel, chambre d'hôtes...);
- vous louez un logement meublé exclusivement en moyenne ou longue durée, c'est-à-dire pour des périodes supérieures à 3 mois consécutifs;
- vous louez ce logement meublé exclusivement sous le régime du nouveau "[Bail Mobilité](#)", pour une durée minimum de 1 mois et maximum de 10 mois, à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.





Voici les villes ayant voté la mise en place de l'enregistrement :
(mars 2019)

- Aix-en-Provence
- Annecy
- Biarritz
- Bordeaux
- Cannes
- Levallois-Perret
- Lille
- Lyon
- Martigues
- Menton
- Nantes
- Neuilly-sur-Seine
- Nice
- Nîmes
- Paris
- Roquebrune Cap Martin
- Saint Cannat
- Saint Paul de Vence
- Sète
- Strasbourg
- Toulouse
- Versailles
- Villeneuve Loubet





Les nouveautés 2019

Transmission par les plateformes des revenus des hôtes à l'administration fiscale

La loi impose désormais à toutes les plateformes opérant en France de transmettre à l'administration fiscale les revenus perçus par chaque utilisateur. En janvier 2020, Airbnb devra donc transmettre le montant des revenus que vous aurez perçus au cours de l'année 2019 - puis en janvier 2021 pour 2020, etc. Cette mesure n'est pas **rétroactive**, ne modifie pas le régime fiscal applicable à vos revenus et ne vous dispense pas de les mentionner dans votre déclaration d'impôts.





Création du Bail Mobilité

Si vous choisissez de louer votre logement meublé (résidence principale ou secondaire) exclusivement en [bail mobilité](#), à un locataire en formation, mutation professionnelle ou en études supérieures par exemple, vous êtes exempté d'enregistrement et de changement d'usage si applicable (cela concerne notamment Paris). Le bail mobilité permet de conclure des baux pour une durée de 1 à 10 mois maximum. Vous pouvez télécharger gratuitement un modèle de bail mobilité sur [Legal Place](#), qu'il vous appartiendra de signer avec le(s) locataire(s).





Fiscalité

La fiscalité est un sujet complexe. Vos obligations fiscales dépendent de votre situation particulière, de sorte que nous vous recommandons de vous renseigner en la matière ou de consulter un fiscaliste pour obtenir des renseignements plus précis.

Les revenus que vous gagnez en tant qu'hôte sur Airbnb doivent être déclarés au premier euro. Ils sont considérés comme un revenu imposable qui peut être assujéti à différents impôts comme l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés. Vous pouvez contacter l'administration fiscale ou tout professionnel compétent, tel qu'un avocat fiscaliste ou un comptable agréé, pour plus d'informations.

Déclaration de revenus micro BIC

Si vous êtes un particulier, vous devez déclarer les revenus provenant de locations meublées dans votre déclaration fiscale annuelle dans la catégorie "Bénéfice industriel et commercial (BIC)". Vous devrez également payer, soit la taxe d'habitation, soit la taxe foncière, selon que vous êtes locataire ou propriétaire.

Si vous êtes professionnel de l'hébergement touristique, vous pouvez opter pour le système micro BIC dans une certaine limite de revenus annuels (70 000 euros).

Logements meublés non classés

Le système micro BIC s'applique lorsque le montant de vos revenus de l'année précédente ne dépasse pas 70 000 € pour la location de locaux d'habitation meublés. Vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire automatique de 50 %. Vous devez remplir la déclaration complète 2042-C-PRO.

- Les hôtes non professionnels doivent indiquer le revenu total qu'ils ont reçu des locations à la ligne 5ND, 5OD ou 5PD.
- Les professionnels de l'hébergement touristique louant des logements meublés doivent indiquer le revenu total des locations à la ligne 5KP à 5MP.

Logement meublé classé ou chambres d'hôtes

Le seuil du système de micro BIC est porté à 170 000 € si vous êtes qualifié de chambre d'hôtes ou de logement meublé touristique classé. Si vous gagnez moins de 170 000 € en revenus locatifs par an, vous pouvez ainsi bénéficier du régime micro BIC et d'un abattement de 71%.





Détermination du revenu net imposable

Exemple : Laura possède une maison composée de deux chambres en France. Elle loue occasionnellement une chambre le week-end. Le revenu brut total perçu en 2018 s'élève à 6,000 €.



Scénario 1 - Régime Micro-Bic : cas des locations de tourisme non classées. Le contribuable peut déduire forfaitairement 50 % du revenu brut au titre des dépenses

Revenu de location brut		6 000€
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	<i>50 % abattement forfaitaire applicable</i>	<i>(3 000€)</i>
Revenu net imposable		3 000€



Scénario 2 - Régime Micro-Bic : cas des locations de tourisme classées et chambres d'hôtes. - Le contribuable peut déduire 71 % du revenu brut au titre des dépenses

Revenu de location brut		6 000€
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	<i>71 % abattement forfaitaire applicable</i>	<i>(4 260€)</i>
Revenu net imposable		1 740€



Scénario 3 - Régime Réel : Le contribuable peut déduire les charges effectivement supportées du revenu brut.

Revenu de location brut		6 000€
<i>Moins dépenses déductibles :</i>	<i>Frais de gestion</i>	<i>(250€)</i>
	<i>Assurance</i>	<i>(150€)</i>
	<i>Frais de réparation, de maintenance et d'amélioration</i>	<i>(500€)</i>
	<i>Intérêts</i>	<i>(500€)</i>
	<i>Taxe foncière</i>	<i>(100€)</i>
	<i>Amortissement*</i>	<i>(2 000€)</i>
Revenu net imposable		<i>(2 500€)</i>

* Il est à noter que l'amortissement est déductible uniquement dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens. L'excédent est reportable.



L'affiliation à la sécurité sociale

Si vous gagnez plus de 23 000€ par an grâce à la location de biens meublés, vous devez cotiser à la sécurité sociale et vous affilier, ce qui vous ouvrira également des droits. Vous pouvez en savoir plus et vous inscrire, facilement, sur le site de [l'URSSAF](#).

TVA

Les loyers meublés ne sont pas soumis à la TVA, sauf si vous incluez un certain nombre de services supplémentaires (ex : petit déjeuner, lavage régulier des draps...).

Guide sur la fiscalité

Pour mieux vous informer sur vos obligations fiscales, nous nous sommes associés au cabinet PricewaterhouseCoopers (PwC) pour vous fournir [un guide sur la fiscalité](#).

Plus d'informations sur : abnb.co/pwc

Taxe de séjour

Depuis le 1er juillet 2018, si votre ville ou votre région a mis en place une taxe de séjour au réel, Airbnb la collecte en votre nom et la reverse directement à votre ville une fois par an. Airbnb collecte au tarif des meublés non classés. Si vous louez un logement classé ou un hébergement hôtelier, vous devez vous-même collecter la différence et la reverser à la ville.

Nouveauté 2019

La principale nouveauté est l'évolution du tarif de la taxe de séjour vers un pourcentage compris entre 1% et 5% par personne et par nuitée (plafonné à 2,30€ par personne par nuitée) et applicable aux seuls hébergements en attente de classement ou sans classement (sauf les campings). À noter que compte tenu des délais de mise à disposition par l'administration fiscale du fichier recensant les nouveaux tarifs votés par les communes, les plateformes seront dans l'impossibilité d'appliquer ces tarifs au 1er janvier 2019. Airbnb continuera donc à collecter, au moins dans les premiers mois de l'année 2019, aux tarifs en vigueur en 2018 (tarif des meublés non classés).





Exemple

Un couple loue un appartement non classé à 100€ la nuit pendant 7 jours à Dijon

Régime en 2018

- Tarif par nuit et par personne pour un logement non classé : 0,40€
- Taxe de séjour pour deux personnes pour une semaine : $2 \times 7 \times 0,40 = 5,60\text{€}$

Régime en 2019

- Pourcentage voté par la métropole de Dijon : 5%
- Tarif par personne et par nuit : $100/2 = 50\text{€}$
- Taxe de séjour pour une nuit par personne : $5\% \times 50 = 2,5\text{€}$
- Comme 2,50€ est supérieur au plafond fixé à 2,30€, la taxe de séjour est de 2,30€
- Taxe de séjour pour un couple pour une semaine de location :
 $2,30 \times 2 \times 7 = 32,20\text{€}$

Vous pouvez consulter [l'administration fiscale](#) pour en savoir plus sur les tarifs et les calendriers de collecte dans votre commune, ainsi que le site : www.taxedesejour-airbnb.fr





Je suis propriétaire (ou locataire, avec l'accord écrit du propriétaire)



Je loue entièrement ma résidence principale

- Limite à 120 jours par an
- Enregistrement auprès de la Mairie si la ville l'exige (voir p.5)
- Blocage automatique à 120 jours par Airbnb dans certaines villes (voir p.2 et 3)



Je loue une chambre dans ma résidence principale

- Toute l'année, soit 365 jours
- Pas d'enregistrement



Je loue une chambre d'hôtes

- Toute l'année, soit 365 jours
- Inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés)



Je loue ma résidence secondaire ou un autre type de logement

- Toute l'année, soit 365 jours
- Déclaration en Mairie
- Demande de changement d'usage auprès de la Mairie si la ville l'exige (voir p.4)
- Enregistrement auprès de la Mairie si la ville l'exige (voir p.5)





Contacts utiles



Si vous souhaitez obtenir plus d'informations :

- rendez-vous sur la page Hébergement Responsable sur Airbnb
<https://www.airbnb.fr/help/article/1383/responsible-hosting-in-france>
- contactez le service clients au 01.84.88.40.00.
- contacter l'équipe Communauté à l'adresse suivante :
communaute@airbnb.com





Accueillir en France



Illustration : Coline Girard
Design graphique : Diane Alexandre

Ce guide a été rédigé et édité en janvier 2019 par Accueillir En France, une assemblée collaborative autonome d'hôtes et de voyageurs qui représentent la communauté d'Airbnb en France.



