

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

Les membres de L'APUAF face aux

FAMILLES D'HEBERGEMENT

Aperçus juridiques et fiscaux

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

SOMMAIRE

I - REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'ACTIVITE
D'HEBERGEMENT PAR LES FAMILLES

II - LE ROLE DES MEMBRES DE L'APUAF

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I - Régime juridique et fiscal de l'activité d'hébergement par les familles

I-A Régime juridique

Les personnes physiques : des enjeux différents de ceux des personnes morales

Les difficultés soulevées par le statut des personnes physiques : Principes de déclarations – Enjeux et Conséquences

I-B Régime fiscal

Nomenclature : Personnes morales et Personnes physiques

Le cas des personnes physiques : de l'influence des services rendus et du niveau de recettes sur les statuts et les régimes - Définitions - Alternatives – Impôts : Micro BIC, BIC, TVA, CET

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-A - Régime juridique

1 . Personnes Morales

Les personnes morales : elles sont inscrites au registre du commerce pour obtenir la personnalité morale

Leur activité est en principe suivie par un comptable et un Centre de Gestion Agréé au fait de leurs obligations.

Elles doivent obtenir les autorisations et réaliser les déclarations des professionnels

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- A –Régime juridique

2 . Personnes Physiques

Elles ne sont pas par nature commerçantes

Elles devraient être inscrites en tant que telles aux régimes obligatoires de la sécurité sociale et au registre du commerce

Il convient qu'elles recherchent les cas de tolérances

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

0472836490

0680127979

fdumas@dumasetassocies.com

I- A –Régime juridique

3. Le local

Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 Article L 632-1 et s du CCH.

Le Critère est la destination du bien au regard du locataire :

Si le local constitue la résidence principale du locataire (notion floue pour les étrangers temporairement en France) alors :

1. Bail écrit d'un an au moins, 9 mois pour les étudiants)
2. Norme de décence (D,2002-120 du 30/01/2002)
3. Congé (rupture) Préavis de trois mois (propriétaire) ou un mois (locataire)
4. Congé propriétaire : vente, reprise, motif légitime et sérieux
...ou autre Code civil, L324-2 Code du Tourisme, D324-1 meublé de tourisme

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- A –Régime juridique

3. Le local

3.1 Le changement d'usage

L'immeuble et l'usage : Communes de + de 200,000 habitants et les départements 92, 93 et 94) Article L 631-7 du CCH « Constituent des locaux à usage d'habitation (...)locaux meublés donnés en location(...) L 632-1 »

L'administration : (Circ.2006-19 UHC/DH2 22 mars 2006 considère que la location meublée de courte durée d'un logement initialement à usage d'habitation doit faire l'objet d'une autorisation en mairie.)

Un enjeu : des amendes pouvant aller jusqu'à 25,000 €, des astreintes, des expulsions...

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- A – Régime juridique

3. Le local

3.2. Le changement de destination

L'immeuble et la destination : le changement de destination s'attache au local et reste définitif. Le PLU de Paris prévoit que la transformation d'un logement en location meublée de courte durée est assimilée à de l'hébergement hôtelier et nécessite une déclaration préalable.

Un enjeu : des amendes, des astreintes, des expulsions...

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- A –Régime juridique

3. Le local

3.3 La copropriété

La mise en location meublée doit être conformé au règlement de copropriété.

Les votes se font à la majorité de l'article 24.

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- B–Régime Fiscal

1 . Personnes Morales

Elles seront soumises à l'impôt sur les sociétés (« IS ») ou leurs associés au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (« BIC ») si elles sont fiscalement « translucides » (SNC, EURL, SARL de Familles).

Attention une société civile qui rend des prestations commerciales (locations meublées, prestations para-hôtelières rémunérées), même sans le savoir, est soumise « de force » à l'IS .

Les sociétés civiles ne doivent donc surtout pas louer en meublé ou fournir des prestations hôtelières sans l'avoir anticipé.

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I -B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

L'activité d'hébergement plonge la famille dans le monde du commerce

2.1 L'imposition des bénéfices

Rappel :

Les locations nues sont imposées dans la cédule des revenus fonciers (« RF »).

Les locations meublées ou les prestations de services para-hôtelières sont imposées dans la cédule des Bénéfices Industriels et Commerciaux (« BIC »)

Les sous locations de locaux nus sont imposés dans la cédule des Bénéfices Non Commerciaux (« BNC »)

Les sous locations meublées sont soumises aux Bénéfices Industriels ou Commerciaux (« BIC »)

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I -B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéficiaires

2.1.1 Un faible espoir : l'exonération s de l'article 35 bis du CGI (1/2)

« I. Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

II. A compter du 1er janvier 2001, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public (*NB : mais là, le local n'a pas à être la résidence principale du locataire*) une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 760 € par an.

Cette exonération ne peut se cumuler avec les dispositions de l'article 50-0, (régime micro BIC)»

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéfiques

2.1.1 Un faible espoir : l'exonération s de l'article 35 bis du CGI (2/2)

L'administration a donné des seuils indicatifs qui sont révisés chaque année et qui sont en 2014 de 183 € par m² par an en Ile de France et 134 € par m² par an en province. Par exemple pour 15 m², sont exonérées les locations annuelles de 2.745 € en Ile de France et 2.050 € en Province.

Attention : la fourniture de prestations annexes présentant un caractère substantiel peut faire perdre l'exonération (CAA Nantes 11 avril 2000)

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. 2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéficiaires

2.1.2 Seuils et régimes

Le régime des BIC est celui d'un commerçant de droit commun. Les hébergeurs devraient viser un régime simplifié : le micro-BIC.

Le régime micro-BIC est applicable, au titre d'une année N, aux entreprises dont le chiffre d'affaires de l'année précédente n'excède pas :

- 82 200 € ou 90 300 € (mais à condition dans ce dernier cas que le chiffre d'affaires de l'année N - 2 n'excède pas 82 200 €) s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de(...) **fournir le logement** à l'exception en principe des locations meublées ;
- 32 900 € ou 34 900 € (mais à condition dans ce dernier cas que le chiffre d'affaires de l'année N - 2 n'excède pas 32 900 €) pour les autres activités de **prestations de services dont les locations meublées**

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéfices

2.1.1 Seuils et régimes :

Fourniture de logement	Autres (dont locations meublées)	BIC	TVA
82.200 €/an	32,900 €/an	Micro BIC Principe : Abatt.50%	Franchise en base 82,200 €
		Exception : Abatt.71% (prestations hôtelières)	Option possible

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. 2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéfices

2.1.1 Seuils et régimes

Le loueur meublé professionnel cumule les conditions suivantes :

Inscription au RCS

- recettes annuelles du foyer supérieures à 23.000 €
- 50% des revenus professionnels du foyer est issu des locations meublées

Régime : Adhésion au CGA

limitation de la déduction des amortissements;

Avantage principal : imputation des déficits sur le revenu global

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. 2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères de qualification

2.1 L'imposition des bénéfices

2.1.1 Seuils et régimes

Le loueur meublé non professionnel :

- Pas d'Inscription au RCS
- Recettes annuelles du foyer inférieures à 23.000 €
- Les bénéfices des locations meublées sont inférieurs à 50% des revenus professionnels

Régime : limitation de la déduction des amortissements;

Adhésion au CGA

Inconvénient principal: imputation des déficits sur les seules locations meublées

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I- B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.1 L'imposition des bénéfices

2.1.2. La difficile application des critères

La location d'une chambre meublée pour un délai de quelques semaines avec des prestations annexes sera qualifiée soit de location meublée, soit de prestation para hôtelière. Elle aura ce dernier caractère si conformément à l'article 261 D 4° du CGI

la location est accompagnée d'au moins trois des quatre prestations suivantes :

Fourniture quotidien de petit déjeuner

Nettoyage régulier des locaux

Fourniture de linge de maison,

Accueil de la clientèle dans des conditions similaires à celles d'un établissement d'hébergement hôtelier exploité à caractère professionnel.

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.1 L'imposition des bénéfices

2.1.2. La difficile application des critères

« Doit être considérée comme exerçant une activité de location d'immeubles et non une activité de prestation de services de type hôtelier, la société qui se limite à donner en location des **locaux meublés** avec **fourniture de linge et de vaisselle**. Le fait qu'elle propose aux locataires, à **titre facultatif**, le ménage quotidien des locaux loués ainsi que la **fourniture du petit déjeuner** n'est pas de nature, en raison du caractère occasionnel de ces deux dernières prestations, à conférer aux opérations en cause une qualification différente de celle d'une location de biens.

CAA Bordeaux 18 janvier 2000 n° 97-157, 3^e ch., Vauchez : RJF 3/00 n° 333. »

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.2 L'imposition à la TVA

La location meublée est en principe exonérée de TVA.

Donc pas de déduction de la TVA. C'est le principe pour les locations ou sous-locations partielles de sa résidence à un étudiant.

En revanche, la prestation para-hôtelière est en principe imposable.

Si la prestation est incomplète : taxation propre. Par exemple petit déjeuner seul.

Si elle est complète : imposition alors de l'ensemble mais à des taux différents

Pour le loyer au taux de 10%

Pour les autres prestations à 20% sauf exceptions

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.3 La CET : CFE et CVAE

Principe : l'imposition

L'exception : l'exonération

3 cas d'exonérations :

1. location accidentelle et non périodique d'une habitation personnelle

2. location d'une partie de l'habitation principale si:

*partie intégrante

*Résidence principale du locataire

* Prix raisonnable (renvoi au critère de l'article 35 bis..)

3. Location de résidence personnelle: gîte rural, meublé de tourisme, conditions identiques à la résidence principale. »

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.4 Taxe d'habitation

Le propriétaire est en principe non imposé à la CET

Le locataire meublé doit la taxe d'habitation

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I -B- Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.5 Contribution sur les revenus locatifs

Seules les sociétés et associations sont soumises.

Elles peuvent l'éviter si soumises à la TVA.

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

I-B– Régime Fiscal

2. Personnes physiques : la tyrannie des seuils et critères

2.6 CSCG CRDS et charges sociales

les loueurs professionnels sont soumis à la CSG et CRDS des revenus d'activité

Les autres sont soumis à la CSG et CRDS des revenus du patrimoine (15,5%)

Concernant les charges sociales : inscription en principe obligatoire.

Possibilité d'opter pour le micro-social

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

0472836490

0680127979

fdumas@dumasetassocies.com

II- Le rôle des membres de l'APUAF

II- A La qualification juridique et fiscale du membre de l'APUAF

2. 1. Les questions principales sur l'entité américaine

Juridiques :

Qualification du statut de l'entité juridique américaine au regard du droit français.

Qualification de l'activité de l'entité juridique américaine au regard du droit français.

Fiscales :

Qualification comme résident fiscal des Etats Unis au sens de la convention franco-américaine ou non.

Qualification de l'activité poursuivie : lucrative ou non au regard des critères français.

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

II- Le rôle des membres de l'APUAF

II- A La qualification juridique et fiscale du membre de l'APUAF

2.2. les questions principales sur l'entité française

2.2.1 : Le statut

Le statut juridique :

succursale de l'entité américaine .

**Immatriculation à la préfecture (associations), aux URSAFF (employeurs),
au RCS (succursale de sociétés commerciale) .**

Le statut fiscal :

- **pour les activités annexes et préparatoires : bureau de liaison.**
- **pour les activités complètes : établissement stable. L'entité est alors considérée comme une entité fiscale à part entière (comme une entreprise ou une société française) avec des règles particulières.**

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

II- Le rôle des membres de l'APUAF

II- A La qualification juridique et fiscale du membre de l'APUAF

2.2. les questions principales sur l'entité française

2.2.2. L'activité

Statut juridique de l'activité : Qualification juridique du rôle de l'intervenant et conséquences : Commissionnaire ? Mandataire ? Agent ? Entreprise d'hébergement ? Locataire « sous-bailleur » ? Logeur ? Caution ?

La responsabilité juridique de l'intervenant ? (voir l'exposé sur les assurances)

Statut fiscal de l'activité :

Celui-ci dépendra des choix réalisés concernant les intervenants, les responsabilités réparties entre entité étrangère et française, du rattachement des risques, revenus etc.

Plusieurs solutions dont la filialisation (partielle ou complète)

SELARL DUMAS et Associés

Avocats

Frank Dumas

Avocat, Associé Gérant

1 place Jules ferry

69006 LYON

04 72 83 64 90

06 80 12 79 79

fdumas@dumasetassocies.com

II - Le rôle des membres de l'APUAF

II- B Des recommandations aux membres de l'APUAF

1 - AUPRES DES HEBERGEURS

- 1. Une démarche non engageante : des informations, pas des conseils**
- 2. Un contrat signé par l'étudiant ou par l'entité à titre de mandataire**
- 3. Des clauses limitatives de responsabilité et de support du risque grâce à une organisation en amont**

2 - AUPRES DES MAISONS MERES

Information sur les questions posées, les risques soulevés et les incertitudes restant