

GUIDE PRATIQUE DE LA TAXE DE SEJOUR POUR LES MAIRIES

Ce guide, établi par la Direction du Tourisme d'Orléans Métropole, vous apporte les réponses aux diverses interrogations que peut vous poser un nouvel hébergeur !

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter
Corinne RAVIER, Référente taxe de séjour :

taxesejour@orleans-metropole.fr

02 38 79 27 24

POURQUOI CE GUIDE ?

Depuis le 1^{er} janvier 2017, une taxe de séjour est instaurée sur l'ensemble du territoire d'Orléans Métropole...

Le rôle des mairies est central dans la connaissance des différents hébergeurs.

S'agissant d'une fiscalité, l'établissement de la taxe de séjour doit s'appuyer sur une collaboration étroite entre chaque maillon institutionnel du territoire métropolitain.

Les mairies occupent donc une place essentielle !

Comment mettre en œuvre, à votre niveau, vos fonctions vis-à-vis de la collectivité et des hébergeurs ?

Comme le prévoient les textes réglementaires pour les meublés touristiques « *Toute personne qui offre à la location un meublé touristique que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* » (article L. 324-1-1 du code du tourisme). Cette déclaration est également obligatoire pour les chambres d'hôtes.

Vous devez relayer à Orléans Métropole les informations en votre possession lorsque vous êtes avisés des créations ou installations de meublés de tourisme et chambres d'hôtes sur votre commune.

Cela est d'autant plus important lorsque des particuliers décident d'exercer cette activité de manière non professionnelle.

Les déclarations en mairie (CERFA) que les prétendants hébergeurs remplissent et vous transmettent pour enregistrement, **doivent ensuite être transmises par vos soins en copie à Orléans Métropole et Tourisme Loiret.**

Comment ? En les adressant à : taxesejour@orleans-metropole.fr et celia.berger@tourismeloiret.com

A l'issue de la transmission de ces éléments à Orléans Métropole, les hébergeurs recevront par mail un identifiant leur permettant de se connecter à leur compte Hébergeur/Hébergement créé sur la plateforme de télé-déclaration et de télépaiement de la taxe de séjour.

RAPPEL : ne pas permettre à vos administrés de se mettre en règle déclarative via les CERFA, les expose à une amende de 450 €.

N'oubliez pas également que la collecte de la taxe de séjour est faite auprès des touristes. Cela permet donc de ne pas alourdir la fiscalité aux habitants pour financer les projets touristiques du territoire.

SOMMAIRE

- **La chambre d'hôtes**
- **Le meublé de tourisme**
- **Le classement et les labels**
- **La taxe de séjour**
- **Annexes**

➤ La chambre d'hôtes

Définition (art. D324-13 et D324-14 du code du Tourisme)

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

L'activité de location de chambres d'hôtes est définie par la fourniture groupée de la nuitée incluant la fourniture de linge de maison **et** du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes en même temps.

Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC et être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

L'accueil doit être assuré par l'habitant et celui-ci doit être présent pendant la location.

Les chambres chez l'habitant sans fourniture de linge de maison, sans accueil ni présence de l'habitant, ou sans petit déjeuner ne sont pas considérées comme chambres d'hôtes.

D'un point de vue réglementaire, la surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Mais il est généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut pas être inférieure à 12 m².

Le ménage des chambres et des sanitaires doit être assuré quotidiennement, sans frais supplémentaires.

Le prix est libre, mais doit tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.

Différences entre chambre d'hôtes et chambre chez l'habitant

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle se distingue de la chambre d'hôtes par le fait que la chambre d'hôtes est assortie de prestations (au minimum la fourniture du petit déjeuner et du linge de maison). La chambre chez l'habitant n'est pas soumise à déclaration en Mairie mais elle est assujettie à la taxe de séjour au même titre que les hébergements sans classement ou en attente de classement.

Les loueurs de chambres meublées chez l'habitant qui ne peuvent se mettre en conformité avec les dispositions précises du code du tourisme, par exemple en raison d'un nombre de chambres excédant cinq, ne peuvent exercer cette activité sous l'appellation « chambres d'hôtes ».

Les exploitants de chambres chez l'habitant n'ont pas l'obligation de faire une déclaration en mairie. Ils restent néanmoins soumis aux mêmes obligations fiscales et sociales qui incombent aux exploitants de chambres d'hôtes, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux établissements recevant du public, en matière de sécurité et d'accessibilité et doivent se conformer aux procédures d'autorisation qui leur sont applicables.

Les propriétaires qui exercent cette activité de façon habituelle doivent être inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) et remplir les obligations de transparence vis-à-vis du consommateur prévues par les textes dédiés (affichage des prix, remise de note,...) au même titre que les exploitants de chambres d'hôtes.

Le classement

Les chambres d'hôtes, à la différence des hôtels, campings, meublés de tourisme et résidences de tourisme, **ne font pas l'objet d'un classement**, mais peuvent bénéficier d'un label qualité conféré par des organismes tels que Gîtes de France ou CléVacances. Les labels n'entrent pas dans la tarification de la taxe de séjour.

Obligations de l'hébergeur

- **Démarches à effectuer :**

La location de chambres d'hôtes doit être obligatoirement déclarée à la mairie du lieu où se situe l'habitation sous peine d'une contravention de 450 €. Pour cela, l'hébergeur doit compléter le CERFA 13566*03 disponible sur Internet.

Le récépissé de déclaration doit être complété et tamponné par la mairie.

Les services de la mairie enregistrent la déclaration et conserve l'original de la déclaration avec une copie de la pièce d'identité. Ils remettent au déclarant une copie de sa déclaration et du récépissé dûment complété et tamponné.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Si le logement se trouve dans une copropriété, l'hébergeur doit **au préalable** vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas cette activité.

- **Règlementation :**

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une **activité commerciale** et le loueur est tenu de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer via le site Internet du « Guichet des formalités des entreprises » (Institut national de la propriété intellectuelle (Inpi)) : <https://formalites.entreprises.gouv.fr> y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime de micro-entrepreneur).

Si l'activité est exercée en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie du lieu des chambres d'hôtes.

Dans tous les cas, ces démarches sont obligatoires, quel que soit le revenu généré par la(les) chambre(s) d'hôtes. Si le loueur ne les fait pas, louer une (des) chambre(s) d'hôtes constitue une infraction pour travail dissimulé.

Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence qu'un hôtelier vis-à-vis du client concernant l'information sur les prix.

L'hébergeur doit :

- afficher lisiblement les prix, le tarif de la taxe de séjour et les prestations éventuelles à l'extérieur de sa maison, à la réception et dans chacune des chambres ;

- remettre obligatoirement une facture détaillée au client dès que le prix de la prestation atteint 25 € ou sur demande du client quel que soit le montant à payer. Elle est établie en 2 exemplaires : l'original est remis au client au moment du paiement et la copie est conservée par le loueur. Cette remise peut être effectuée sous forme papier ou électronique.

Si le loueur ne délivre pas de facture, il est passible d'une amende de 3 000 € maximum.

La facture doit comporter les informations suivantes :

- Coordonnées de la chambre d'hôtes
- Date de rédaction de la facture
- Date et lieu de la prestation
- Décompte détaillé, en quantité et prix de chaque prestation
- Tarif de la taxe de séjour distinctement des prestations
- Somme totale à payer hors taxes (HT) et toutes taxes comprises (TTC)
- Nom du client, sauf opposition de sa part

- faire remplir une fiche individuelle de police à tout client de nationalité étrangère dès son arrivée. Cette fiche doit être conservée 6 mois.

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche, le loueur est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.

- **Affichage :**

Les informations suivantes doivent être indiquées :

- **à l'extérieur de l'établissement et à proximité de l'entrée principale du public :**

- ✓ Prix de la prochaine nuitée en chambre double, ou prix maximum pratiqué pour une nuitée en chambre double pendant une période incluant la prochaine nuitée (si ces prestations ne sont pas commercialisées, prix de la prestation d'hébergement la plus pratiquée assortie de sa durée)
- ✓ Si un petit-déjeuner est servi ou non (et si le prix de cette prestation est ou non inclus dans le prix de la nuitée)
- ✓ Si une connexion à Internet est accessible ou non depuis les chambres (et si le prix de cette prestation est ou non inclus dans le prix de la nuitée)
- ✓ Comment accéder à l'information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées

- **au lieu de réception de la clientèle :**

- ✓ Heures d'arrivée et de départ (et suppléments appliqués en cas de départs tardifs)
- ✓ Prix de la prochaine nuitée en chambre double, ou prix maximum pratiqué pour une nuitée en chambre double pendant une période incluant la prochaine nuitée (si ces prestations ne sont pas commercialisées, prix de la prestation d'hébergement la plus pratiquée assortie de sa durée)
- ✓ Si un petit-déjeuner est servi ou non (et si le prix de cette prestation est ou non inclus dans le prix de la nuitée)
- ✓ Si une connexion à Internet est accessible ou non depuis les chambres (et si le prix de cette prestation est ou non inclus dans le prix de la nuitée)
- ✓ Information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées.

- **dans chaque chambre :**

- ✓ Ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours
- ✓ Comment accéder à ces informations

À savoir : les prix s'entendent taxes et services compris (TTC). Leur affichage doit comporter cette mention.

• **Fiscalité :**

Le loueur de chambres d'hôtes doit percevoir la taxe de séjour et la reverser à ORLEANS METROPOLE. Une délibération du conseil métropolitain en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, le loueur de chambres d'hôtes est exonéré d'impôts sur le revenu (sauf pour les microentreprises).

○ **Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)**

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le loueur de chambres d'hôtes est soumis à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement.

Cette taxe est directement facturée au client. C'est au loueur de chambres d'hôtes de la collecter sur les opérations imposables et de la déclarer.

○ **Cotisation économique territoriale (CET)**

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET, qui se compose de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité.

Certains loueurs de chambres d'hôtes peuvent bénéficier d'exonération ou de réduction de la CET.

L'hébergeur doit se renseigner auprès des services fiscaux pour les démarches relatives aux revenus locatifs, aux déclarations et paiements de la TVA, aux exonérations et réductions fiscales éventuelles.

- **Affiliation à la Sécurité sociale :**

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non-salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès auprès de l'agence de sécurité sociale des indépendants.

L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes dépasse 5 719 €.

En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation.

Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 17,20 %.

En cas de litige avec le loueur

Le loueur qui induit le client en erreur en utilisant de façon induue l'appellation de chambres d'hôtes ou qui lui fournit des renseignements inexacts ou mensongers sur l'hébergement, risque des sanctions pénales.

Dans cette situation, le client peut saisir la direction départementale de protection des populations (DDPP ou DDCSPP) qui pourra enquêter et, si besoin, verbaliser le loueur.

Pour tout renseignement complémentaire, le loueur peut consulter le site « Service-Public.fr » (Fiches pratiques par thème ⇒ Loisirs ⇒ Vacances ⇒ Hébergement touristique).

➤ Le meublé de tourisme

Définition (art. D 324-1 du code du tourisme)

Les meublés de tourisme sont des hébergements individuels de type villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, **et qui n'y élit pas domicile.**

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire (le loueur n'est pas présent durant la location), ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs.

Ils se distinguent aussi de la chambre d'hôtes où la mise à disposition est assortie de prestations (au minimum la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner) et le propriétaire est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- **la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs à la même personne.**

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- des meubles
- une literie
- une gazinière ou plaques chauffantes
- un réfrigérateur,
- des ustensiles de cuisine

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme. Elle n'est donc pas soumise aux obligations déclaratives des meublés de tourisme comme le formulaire CERFA à transmettre en mairie.

Elle se distingue également de la chambre d'hôtes, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme : les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (au minimum la fourniture du petit déjeuner). La chambre d'hôte doit être déclarée en mairie via le formulaire CERFA N° 13566*03.

La chambre d'hôtes et la chambre chez l'habitant sont assujetties à la taxe de séjour.

Démarches à effectuer

← Si le meublé est une résidence principale :

La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (article L. 324-1-1 du code du tourisme).

Les périodes de location comme meublé de tourisme ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation. Si le logement est loué plus de 120 jours (4 mois) dans l'année civile, il ne peut être considéré comme une résidence principale.

La location saisonnière peut porter sur la totalité ou une partie d'une résidence principale.

Le loueur **est dispensé de toute déclaration en mairie** s'il loue son hébergement **moins de 120 jours/an (4 mois) mais il doit percevoir la taxe de séjour et la reverser à Orléans Métropole.**

Dans ce cas, il doit demander la création de son compte hébergeur via la plateforme de télé-déclaration : <https://taxesejour.orleans-metropole.fr>

S'il le loue plus de 120 jours/an (4 mois), il doit effectuer des démarches auprès de la mairie de la commune où est située sa résidence principale en complétant le CERFA n° 14004*04 disponible sur Internet accompagné d'une pièce d'identité.

Le récépissé de déclaration doit être complété et tamponné par la mairie.

Les services de la mairie enregistrent la déclaration et conserve l'original de la déclaration avec une copie de la pièce d'identité. Ils remettent au déclarant une copie de sa déclaration et du récépissé dûment complété et tamponné.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

La taxe de séjour est applicable pour toute location.

← **Si le meublé est une résidence secondaire :**

Le loueur doit effectuer une déclaration en mairie.

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est **obligatoire** dès lors qu'il ne constitue pas la résidence principale.

Les démarches en mairie sont identiques à celles citées plus haut.

La taxe de séjour doit être appliquée pour toute location.

Information : Autorisation préalable de changement d'usage et attribution d'un numéro d'enregistrement à 13 chiffres à publier dans les annonces :

Ces procédures ne sont pas mises en place sur le territoire d'Orléans Métropole.

La non-attribution du n° d'enregistrement n'est pas un frein pour la mise en ligne des annonces sur les plateformes de réservation.

← Déclaration auprès des impôts :

Qu'il soit propriétaire ou locataire, le loueur doit demander son inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Il doit adresser le formulaire CERFA n° 11921*07 par mail à l'adresse : guichet-formalites@dgfip.finances.gouv.fr.

Cette démarche lui permettra d'obtenir un numéro SIRET et lui permettra de s'identifier auprès des services fiscaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les formalités de création, de modification et de cessation d'activité doivent être réalisées en ligne sur le **guichet des formalités des entreprises** (Institut national de la propriété industrielle (Inpi)).

L'utilisation de ce « *guichet unique* » dématérialisé est désormais **obligatoire**. Il remplace les centres de formalités des entreprises (CFE) qui sont supprimés.

Lorsqu'une activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou de loueur en meublé professionnel (LMP) débute, le loueur **doit, dans les quinze premiers jours qui suivent le début de son activité, souscrire** une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises : <https://formalites.entreprises.gouv.fr>.

Le classement

Le loueur de meublé de tourisme doit faire réaliser une visite de son hébergement. Pour ce faire, il s'adresse à un organisme de son choix parmi ceux qui figurent sur la liste des organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou la liste des organismes visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme. Le coût de la visite est à la charge du demandeur ; les tarifs pratiqués sont libres.

Il dispose de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

La décision de classement doit être affichée de manière visible à l'intérieur du meublé.

En cas d'insuffisance grave d'entretien, le Préfet peut le radier de la liste des meublés classés.

Le classement a une validité de 5 ans. A l'issue de ces 5 ans, le loueur doit refaire une nouvelle demande de classement.

La réglementation

- **Accord du propriétaire en cas de location :**

Si la personne est locataire et qu'elle souhaite sous-louer son logement, elle doit impérativement obtenir l'accord écrit de son bailleur et ne pas appliquer, au sous-locataire, un loyer supérieur au sien.

Attention : sous-louer un logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

- **Vérification du règlement de copropriété :**

Le loueur doit vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

- **Fiscalité :**

Le loueur doit percevoir la taxe de séjour et la reverser à ORLEANS METROPOLE. Une délibération du conseil métropolitain en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

Le numéro SIRET sera à reporter sur la déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà de 23 000 € de recettes annuelles, le loueur devra également payer des cotisations sociales.

Selon sa situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que le loueur ait à payer la cotisation foncière des entreprises (CFE). Il doit consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir s'il aura ou non à régler cet impôt.

À noter : si le loueur fait appel à une plateforme internet, cette dernière doit lui fournir en janvier un document indiquant le montant brut des transactions de l'année précédente.

Pour tout renseignement concernant la fiscalité, le loueur doit se renseigner auprès des services fiscaux pour les démarches relatives aux revenus locatifs et aux cotisations éventuelles.

Qu'est-ce qu'un loueur professionnel ? : 2 critères cumulatifs pour qualifier de professionnel un loueur de locaux d'habitation meublés ou, par extension, un loueur d'hébergement touristique :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000 € sur l'année civile ;
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, bénéfices industriels et commerciaux...).

• **Autres réglementations :**

Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

L'hébergeur doit faire remplir une fiche individuelle de police à tout client de nationalité étrangère dès son arrivée. Cette fiche doit être conservée 6 mois.

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche, le loueur est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.

Enfin, le loueur doit vérifier auprès de son assurance habitation que son contrat couvre la location saisonnière.

Recommandations

Certaines précautions sont à prendre lors de la mise en location. Parmi elles :

- ✓ Protéger la connexion Internet afin qu'elle ne soit pas utilisée à des fins frauduleuses
- ✓ Veiller à ce que la compagnie d'assurance du loueur couvre les dommages qui pourraient être causés par les vacanciers
- ✓ Informer les vacanciers des spécificités de la copropriété (emplacement du local à poubelles, nom et horaires du gardien, règles relatives à la présence d'animaux et aux bruits...)

Pour tout renseignement complémentaire, le loueur peut consulter le site « Service-Public.fr » (Fiches pratiques par thème ⇒ Loisirs ⇒ Vacances ⇒ Hébergement touristique).

➤ Le classement et les labels

Le classement

Seuls les meublés de tourisme peuvent obtenir un classement.

Ce classement à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort, d'équipements et de services.

Il constitue également un outil de commercialisation pour le loueur.

Il permet également de bénéficier de certains avantages fiscaux (abattement forfaitaire sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises, exonération de la taxe foncière).

Enfin, il permet l'application d'une taxe de séjour à tarif fixe.

La demande de classement doit être effectuée par le loueur auprès d'un organisme de son choix. Le coût de la visite est à la charge du demandeur et les prix pratiqués sont libres.

Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et a une validité de 5 ans.

Le loueur dispose de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser le classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

A l'issue des 5 ans, le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement.

La grille de classement contient 133 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements ; services au client et accessibilité ; développement durable (*Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme*).

Les listes respectives de ces différents organismes sont disponibles dans la rubrique "Tout savoir sur le classement/Les meublés de tourisme" du site <https://www.classement.atout-france.fr/>.

Les décisions de classement sont transmises, mensuellement, par voie électronique, par les organismes chargés des visites de classement au comité départemental du tourisme du département concerné, chargé de mettre à disposition et tenir à jour la liste des meublés classés dans le département.

A noter : Toute question relative à l'application des critères doit être formulée auprès d'Atout France, opérateur de l'Etat chargé de concevoir et tenir à jour les tableaux de classement de l'ensemble des hébergements touristiques classés.

Les labels

Sont délivrés par des organismes tels que Gîtes de France (Epis) ou CléVacances (Clés). Ce ne sont pas des classements.

Ils ne permettent pas l'application d'un tarif fixe de la taxe de séjour.

➤ La taxe de séjour

Une taxe de séjour intercommunale est instaurée sur l'ensemble du territoire d'Orléans Métropole depuis le 1^{er} janvier 2017.

Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est collectée par l'hébergeur auprès de toute personne majeure qui réside dans un hôtel, une location saisonnière, une chambre d'hôtes ou dans tout autre hébergement touristique.

Cette taxe est destinée à financer des opérations favorisant le développement touristique des territoires concernés

La taxe de séjour est calculée en fonction du type et de la catégorie de l'hébergement, du nombre de personnes majeures et de nuitées passées selon une grille de tarifs qui doit être affichée chez le logeur.

Elle est calculée par personne et par nuitée et est directement réglée par les clients au logeur au moment de leur départ ou aux opérateurs numériques lors de la réservation.

Les tarifs de la taxe de séjour sur la métropole sont adoptés par délibération du Conseil Métropolitain selon la réglementation et les tarifs légaux.

La somme collectée est reversée à Orléans Métropole au quadrimestre (tous les 4 mois soit 3 fois par an) selon le planning ci-après. Le règlement est à effectuer auprès du Trésor Public.

| Période de perception | Date limite de reversement |
|---|-----------------------------------|
| 1 ^{er} quadrimestre (1 ^{er} janvier au 30 avril inclus) | 31/05 |
| 2 ^{ème} quadrimestre (1 ^{er} mai au 31 août inclus) | 30/09 |
| 3 ^{ème} quadrimestre (1 ^{er} septembre au 31 décembre inclus) | 31/01 (N+1) |

Période d'assujettissement

Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Qui paie la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est payée par les touristes séjournant à titre onéreux dans un hôtel, une location de vacances ou tout autre type de location saisonnière **et qui ne sont pas domiciliés sur la commune**. Les touristes doivent verser cette taxe au logeur avant leur départ ou lors de la réservation sur les plateformes de location si ces dernières sont intermédiaires de paiement ou si elles ont reçu mandat de l'hébergeur pour la collecter.

Selon l'article L.2333-31 du Code général des collectivités territoriales, sont exonérées du paiement de la taxe de séjour :

- ☛ Les personnes âgées de moins de 18 ans,
- ☛ Les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier, employées sur le territoire d'Orléans Métropole,
- ☛ Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- ☛ Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 1 €.

La notion de contrat saisonnier figure dans les accords du 3 juillet 2009 relatifs au travail intermittent et saisonnier. *«Le travailleur saisonnier est titulaire d'un contrat à durée déterminée conclu en application des articles L. 1242-2 et suivants du code du travail.*

Chaque entreprise ne pourra envisager ce type de contrat que pour une seule activité saisonnière par an, soit pendant la période estivale, soit pendant la période hivernale. Dans ce cas, le recours à ce type de contrat interviendra pour une durée ne pouvant être inférieure à 1 mois, ni supérieure à 9 mois.»

Par conséquent si le saisonnier, ou son employeur, veut bénéficier de l'exonération, il suffit qu'il montre un contrat de travail où il est noté "saisonnier" et avec une mission sur le territoire.

Un travailleur saisonnier travaillant dans une des 22 communes de la métropole orléanaise et qui est hébergé dans une autre commune de la métropole orléanaise est exonéré de la taxe de séjour.

Une personne qui travaille mais ne remplit pas les conditions de « travailleur saisonnier » est assujettie à la taxe de séjour.

Par exemple, les travailleurs qui sont en mission pour réaliser un chantier ne sont pas considérés comme saisonniers. Ils ou leur employeur doivent payer une taxe de séjour.

Les personnes qui séjournent dans un hébergement touristique et qui peuvent justifier être domiciliées sur le territoire de la commune où se situe cet hébergement **sont exonérées** de la taxe de séjour.

Une personne bénéficiant d'un séjour gratuit **n'est pas assujettie à la taxe de séjour.** En effet, l'article L. 2333-33 du CGCT dispose que « *la taxe de séjour est perçue (...) par les logeurs, les hôteliers, les propriétaires et les autres intermédiaires lorsque ces personnes reçoivent le montant des loyers qui leur sont dus* ». Dans la mesure où aucun loyer n'est perçu dans le cas où le logeur ne facture pas l'hébergement, la taxe de séjour ne peut être facturée seule.

Les fonctionnaires en mission **ne sont pas exonérés** de la taxe de séjour.

Les personnes qui bénéficient d'un bail mobilité **ne sont pas assujetties à la taxe de séjour** car elles peuvent attester être domiciliées dans la commune.

Dans le cas où l'hébergeur loue un meublé touristique pour des périodes longues (+ de 90 jours) à une même personne, il doit passer par un bail mobilité.

*Le bail mobilité est un bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle ou en formation professionnelle...). Le bail est d'une durée allant de 1 mois minimum à 10 mois maximum. **Le locataire n'est alors pas assujéti à la taxe de séjour mais paie un loyer.***

Ce bail est non renouvelable et non reconductible.

*La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant : document complémentaire du contrat constatant une modification, une adaptation ou un complément qui y sont apportés d'un commun accord entre les 2 parties, **mais la durée totale ne peut pas dépasser 10 mois.***

Quand le bail s'achève, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement, alors ce nouveau bail est obligatoirement un bail d'habitation « classique ».

Un stagiaire (+ 18 ans) séjournant dans un hébergement à titre onéreux **est redevable de la taxe de séjour** car celui-ci demeure sous statut scolaire durant la période où il est en milieu professionnel. De plus, aucune convention de stage ne peut être conclue pour occuper un emploi saisonnier (articles D. 331-7 et L. 124-7 du code de l'éducation).

Qui est responsable de la collecte, de la déclaration et du reversement de la taxe de séjour ?

- Les **hébergeurs** (professionnels ou non) **qui louent directement** leurs biens **sans l'intervention d'un opérateur numérique** (Airbnb, Booking...) **doivent collecter la taxe de séjour.**

Ils doivent tenir à jour un état précisant la période du séjour, le nombre de personnes, le nombre de nuitées du séjour, le montant de la taxe de séjour perçue et, le cas échéant les motifs d'exonération et ce sans éléments relatifs à l'état civil.

Dans un principe de respect de l'environnement et de simplification des démarches, ce registre doit être saisi mensuellement directement en ligne sur la plateforme de télé-déclaration et de télépaiement de la taxe de séjour (<https://taxesejour.orleans-metropole.fr>).

Tout retard dans le versement du produit de la taxe de séjour donne lieu à l'application d'un intérêt égal à 0,20 % par mois de retard.

- Les **opérateurs numériques** (ou plateformes) **qui agissent, en qualité d'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels** ont l'obligation de collecter la taxe de séjour et sont responsables de la déclaration et du reversement à la collectivité du montant de la taxe de séjour collecté.
- Les **opérateurs numériques** (ou plateformes) **non intermédiaires de paiement** qui sont **habilités par les loueurs professionnels ou non professionnels** (mandat) sont responsables de la collecte de la taxe de séjour, de la déclaration et du reversement à la collectivité du montant de la taxe de séjour collectée. **Si aucun mandat, le loueur** (professionnel ou non) **est responsable** de la collecte, de la déclaration mensuelle sur la plateforme de télé-déclaration (<https://taxesejour.orleans-metropole.fr>) et du reversement à la collectivité de la taxe de séjour à chaque fin de quadrimestre.
- Les **hébergeurs professionnels** louant leurs biens **via des opérateurs numériques** (ou plateformes) **intermédiaires de paiement** sont responsables de la collecte, de la déclaration mensuelle sur la plateforme de télé-déclaration (<https://taxesejour.orleans-metropole.fr>) et du reversement à la collectivité de la taxe de séjour à chaque fin de quadrimestre **SAUF** s'ils ont mandaté les opérateurs numériques (ou plateformes). Dans

ce cas, ces derniers sont responsables de la collecte de la taxe de séjour et du reversement à la collectivité.

Les hébergeurs doivent s'assurer que leurs opérateurs numériques (ou plateformes) sont collecteurs ou non de la taxe de séjour.

Qu'est-ce qu'un loueur professionnel ? : 2 critères cumulatifs pour qualifier de professionnel un loueur de locaux d'habitation meublés ou, par extension, un loueur d'hébergement touristique :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000 € sur l'année civile ;
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, bénéfices industriels et commerciaux...).

Obligations des hébergeurs

Les **hébergeurs** qui louent **directement** leur(s) hébergement(s) sans passer par des opérateurs numériques **ou** qui n'ont pas donné mandat doivent :

- ☛ afficher lisiblement le tarif de la taxe de séjour,
- ☛ faire figurer le tarif de la taxe de séjour sur la facture remise au client distinctement de leurs propres prestations,
- ☛ percevoir la taxe de séjour auprès des touristes majeurs,
- ☛ déclarer les collectes (registre en ligne) directement sur la plateforme de télé-déclaration de la taxe de séjour <https://taxesejour.orleans-metropole.fr> via un identifiant personnel transmis par mail après réception de la déclaration en mairie de la mise en location touristique du(des) hébergement(s),
- ☛ reverser la taxe de séjour collectée à ORLEANS METROPOLE aux dates prévues.

Les **hébergeurs** qui louent **occasionnellement** leur(s) hébergement(s) via des opérateurs numériques **n'ont pas l'obligation de tenir ce registre en ligne**. Toutefois, il leur est simplement demandé de bien vouloir indiquer, **pour chacun des séjours, uniquement la date d'arrivée et de départ ainsi que le nom de la plateforme de réservation**.

Les hébergeurs, qui louent **exclusivement** via des opérateurs numériques qui collectent la taxe de séjour, doivent en informer ORLEANS METROPOLE en adressant un mail à taxesejour@orleans-metropole.fr.

Toutes les informations relatives à cette plateforme de télé-déclaration sont transmises lors de l'envoi de l'identifiant personnel.

Contrôle, taxation d'office, sanctions et contentieux

- **Contrôle des hébergeurs :**

Un contrôle des déclarations peut être effectué par les services d'Orléans Métropole compétents.

- **Taxation d'office :**

En cas d'absence de déclaration, de déclaration erronée ou de retard de paiement de la taxe de séjour collectée, Orléans Métropole adressera aux hébergeurs une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute de régularisation dans le délai de 30 jours suivant la notification de cette mise en demeure, et selon les articles L.2333-38 et R.2333-48 du Code général des collectivités territoriales, un avis de taxation d'office motivé sera envoyé au déclarant défaillant. Il pourra alors présenter ses observations au Président d'Orléans Métropole pendant un délai de 30 jours après la notification de l'avis de taxation d'office avant la mise en recouvrement de l'imposition. Une réponse motivée définitive du représentant de la collectivité (abandon de la procédure ou mise en

recouvrement de l'impôt) sera alors notifiée dans les 30 jours suivant la réception des observations.

Pour la mise en recouvrement de l'imposition, un titre de recettes exécutoire mentionnant les bases de l'imposition retenues sera adressé à l'hébergeur défaillant.

En cas de retard de paiement, un titre de recette supplémentaire pour les intérêts de retard équivalent à 0,20 % par mois de retard sera émis.

• Sanctions

En cas de manquement lié à la collecte ou au reversement de la taxe de séjour, l'article L.2333-31-1 prévoit les sanctions suivantes :

- ☛ Tenue inexacte, incomplète ou retard dans la production de la déclaration : amende allant de 750 € à 12 500 € ;
- ☛ Omission ou inexactitude constatée dans la déclaration : amende de 150 € par défaut dans la limite de 12 500 € au maximum par déclaration ;
- ☛ Absence de perception de la taxe sur un assujetti : amende de 750 € à 12 500 € maximum ;
- ☛ Absence de reversement du montant de la taxe de séjour : amende de 750 € à 2 500 € maximum

Les amendes ci-dessus sont prononcées par le Président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, sur demande de la collectivité. Le produit des amendes est versé à la collectivité.

• Contentieux

Tout redevable qui conteste la taxe de séjour doit, néanmoins, en acquitter le montant quitte à en obtenir le remboursement après qu'il a été statué sur sa réclamation.

➤ Annexes

TARIFS ET TAUX DE LA TAXE DE SEJOUR PAR PERSONNE ET PAR NUITEE

| Catégories d'hébergement | Tarifs applicables au 01 01 2023 |
|---|----------------------------------|
| Palaces | 4,30 € |
| Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles | 3,10 € |
| Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles | 2,40 € |
| Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles | 1,50 € |
| Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles | 0,90 € |
| Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives | 0,80 € |
| Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures | 0,60 € |
| Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance | 0,20 € |

Le classement des meublés touristiques est obtenu à l'issue d'une démarche volontaire de la part du propriétaire auprès d'un organisme agréé (répertorié par Atout France).

| Hébergements non classés ou en attente de classement | Taux applicable au 01 01 2023 |
|--|--|
| Hébergements non classés ou en attente de classement, à l'exception des hébergements cités plus haut | 5 % du coût de la nuitée HT dans la limite de 4,30 € par pers. et par nuitée (*) |

(*) Calcul de la taxe de séjour :

- ☛ $\text{Prix de la prestation d'hébergement HT} / \text{nombre de personnes accueillies (adultes et mineurs)} / \text{(nombre de nuitées)} = \text{coût de la nuitée par personne}$
- ☛ $5 \% \text{ du coût de la nuitée par personne} = \text{tarif de la taxe de séjour} \times \text{nombre d'adultes} \times \text{nombre de nuitées} = \text{montant de la taxe de séjour collectée}$

Voir exemples ci-après.

Cas n° 1 : 4 personnes séjournent une nuit dans un hébergement non classé dont le loyer HT est fixé à 150 €. Orléans Métropole a adopté le taux de 5 % et le tarif maximal applicable est de 4,30 €

| | |
|---|---|
| 1) La nuitée est ramenée au coût par personne (que ces personnes soient assujetties ou exonérées) | 150 €/4 pers. = 37,50 € le coût de la nuitée par personne |
| 2) La taxe de séjour est calculée sur le coût de la nuitée recalculée (plafond applicable : 4,30 €) | 5 % de 37,50 € = 1,88 € par nuitée et par personne (1,88 € < 4,30 €, le tarif est de 1,88 €) |
| 3) Chaque personne assujettie paiera la taxe | <u>Pour 4 personnes assujetties :</u> La taxe de séjour collectée sera de (1,88 € x 4 pers. x 1 nuit) 7,52 € pour le groupe <u>Pour un couple et 2 enfants mineurs :</u> La taxe de séjour collectée sera de (1,88 € x 2 pers. x 1 nuit) 3,76 € pour le groupe |

Cas n° 2 : 4 personnes séjournent une nuit dans un hébergement non classé dont le loyer HT est fixé à 800 €. Orléans Métropole a adopté le taux de 5 % et le tarif maximal applicable est de 4,30 €

| | |
|---|---|
| 1) La nuitée est ramenée au coût par personne (que ces personnes soient assujetties ou exonérées) | 800 €/4 pers. = 200 € le coût de la nuitée par personne |
| 2) La taxe de séjour est calculée sur le coût de la nuitée recalculée (plafond applicable : 4,30 €) | 5 % de 200 € = 10 € par nuitée et par personne (10 € > 4,30 €, le tarif par nuitée et par personne est donc plafonné à 4,30 €) |
| 3) Chaque personne assujettie paiera la taxe | <u>Pour 4 personnes assujetties :</u> La taxe de séjour collectée sera de (4,30 € x 4 pers. x 1 nuit) 17,20 € pour le groupe <u>Pour un couple et 2 enfants mineurs :</u> La taxe de séjour collectée sera de |

| | |
|--|---|
| | (4,30 € x 2 pers. x 1 nuit) 8,60 € pour le groupe |
|--|---|

Cas n° 3 : 4 personnes séjournent 1 semaine dans un hébergement non classé dont le loyer HT est fixé à 600 € la semaine. Orléans Métropole a adopté le taux de 5 % et le tarif maximal applicable est de 4,30 €

| | |
|---|---|
| 1) La nuitée est ramenée au coût par personne (que ces personnes soient assujetties ou exonérées) | 600 €/4 pers./7 jours = 21,43 € le coût de la nuitée par personne |
| 2) La taxe de séjour est calculée sur le coût de la nuitée recalculée (plafond applicable : 4,30 €) | 5 % de 21,43 € = 1,07 € par nuitée et par personne (1,07 € < 4,30 €, le tarif est de 1,07 €) |
| 3) Chaque personne assujettie paiera la taxe | <u>Pour 4 personnes assujetties</u> : La taxe de séjour collectée sera de (1,07 € x 4 pers. x 7 nuits) 29,96 € pour le groupe <u>Pour un couple et 2 enfants mineurs</u> : La taxe de séjour collectée sera de (1,07 € x 2 pers. x 7 nuits) 14,98 € pour le groupe |

Cas n° 4 : 2 adultes et 1 adulte séjournent 2 nuits dans deux hébergements non classés dont le loyer HT est fixé à 33 € la nuit pour chacun des hébergements. Orléans Métropole a adopté le taux de 5 % et le tarif maximal applicable est de 4,30 €

| | |
|---|---|
| 1) La nuitée est ramenée au coût par personne (que ces personnes soient assujetties ou exonérées) | <u>Pour les 2 personnes assujetties</u> : 33 €/2 pers. = 16,50 € le coût de la nuitée par personne <u>Pour la personne seule</u> : 33 €/1 pers. = 33 € le coût de la nuitée par personne |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>2) La taxe de séjour est calculée sur le coût de la nuitée recalculée (plafond applicable : 4,30 €)</p> | <p><u>Pour les 2 personnes assujetties :</u></p> <p>5 % de 16,50 €</p> <p>= 0,83 € par nuitée et par personne (0,83 € < 4,30 €, le tarif est de 0,83 €)</p> <p><u>Pour la personne seule :</u></p> <p>5 % de 33 €</p> <p>= 1,65 € par nuitée et par personne (1,65 € < 4,30 €, le tarif est de 1,65 €)</p> |
| <p>3) Chaque personne assujettie paiera la taxe</p> | <p><u>Pour les 2 personnes assujetties :</u></p> <p>La taxe de séjour collectée sera de 3,32 € (0,83 € x 2 pers. x 2 nuits)</p> <p><u>Pour la personne seule :</u></p> <p>La taxe de séjour collectée sera de 3,30 € (1,65 € x 1 pers. x 2 nuits)</p> |

Un simulateur de calcul de la taxe de séjour est disponible sur la page de connexion à la plateforme de télé-déclaration : <https://taxesejour.orleans-metropole.fr>