I'm not a bot

Understanding Airbnb Monthly Stays (28+days) - GUIDE Long Term Stays – Important Cautions Long term stays can be an option for Hosts and can be very successful. However, be sure you thoroughly familiarize yourself with Airbnb’s long term stay policies (and other OTA platform policies) before offering them and fully understand the additional risks. This will help you avoid some common (and costly) mistakes made by other hosts. Some hosts prefer not to offer long term stays, due to these issues. Below are some of Airbnb policies and things to consider: New Hosts & Monthly Stays Your goal is to obtain your first 3-5 bookings (and 5-star reviews) as quickly as possible during the “New Listing” period. Airbnb gives you a temporary boost in search results rank for a limited time (about 4weeks). This sets the stage for continued success on the platform. Don’t accept long term bookings during this period, as it will delay obtaining those 3-5 bookings and ultimately negatively affect your continued success on the platform. The algorithm looks for a high number of bookings with good reviews and views those listings as “popular”. If you accept a long-term booking in the first few months (and you receive a negative review), it will have a significant, negative impact on your search results rank. After you get 5 bookings (or more), you might consider long term stays, but review the information below and be sure you are willing to accept the risks. Monthly Stay Payouts May be Delayed for New Hosts If you’re a new Host, Airbnb may hold your payouts for 30 days after your first reservation is confirmed. Getting Started with Monthly Stays Things to Consider Before Hosting Monthly Stays Tenant Rights & Receiving Mail In most states, if a guest stay is more than 28 days (sometimes less), they are now legally considered a “tenant” and not a guest. If they refuse to leave after their stay (squatter), you will have to go through court proceedings to get them evicted. Guests will also try to receive mail at the listing address to prove they are a tenant. Most Hosts add that guests are not permitted to receive mail or packages at the listing address. Cancellations Cancellations for long term stays override your short term stay standard cancellation policy. Be sure to set your long term stay cancellation policy on the Listing, before accepting monthly stays! Guest Reservation Alterations Guests can alter a long-term stay reservation without Host approval in some circumstances. Payouts – Only Monthly Payouts for long term stays are different than short-term stays. Guests pay monthly and don’t pay upfront for the entire reservation. Price Calculation Errors Price errors occur more often with long-term stays. This requires the host to verify each one for accuracy (sometimes weekly or other discounts you have set are incorrectly applied to a long term stay). You might consider only using Special Offers for long term stays. Be sure you include all fees (cleaning, pet fees, etc.) in your calculation. Airbnb will add the Guest Service Fee and any taxes for you. Potential Damage The longer a guest stays, the more wear and tear and potential damage can occur at the property. Be sure to document the condition of the property prior to a long term guest with time-stamped video and photos. Advise the guest to notify you within 24-48hrs of arrival of any damaged or missing items and provide photos/video of the items/damage. Otherwise, the property will be considered in good repair with no missing or damaged items. Rental Agreements & Security Deposits Hosts can ask for a guest to sign a rental agreement, but the entire agreement must be posted clearly on the listing description PRIOR to the guest booking. Hosts must also inform guests a rental agreement is required. If a Host tells a guest about a rental agreement AFTER a booking, Guests must read the agreement within 48hrs of receipt and can refuse to sign it and ask the Host to cancel the reservation. The reservation will be canceled with no penalty to the guest. That said, many Hosts have found it difficult to enforce a rental agreement without being able to obtain a security deposit. Only listings that have 3rd party property management software (channel manager) attached to their listing are allowed to ask for a security deposit and this is disclosed at the time of booking. Utilities Excessive utility usage (electrical, heat, AC), can be an issue for long term stays. Hosts should install smart home devices that can be used to remotely manage utility use. These include smart thermostats, smart mini-split remotes, and electrical usage monitoring devices. Some Hosts also only allow for cold water use for washing machines. You can set temperature limits on your heating/cooling and allow guests to change it within certain ranges. Restrictions on temperatures, and other utilities should be clearly shown on the listing, in additional House Rules and in the House Manual. Some Hosts also mention that electrical usage above “usual and customary” will be charged to the guest, but it may be difficult to collect that. Scams - Long Term Stay Guest Guests can ask for a steep discount in exchange for a 3-month stay for example. They know they will only stay one month, but want a larger discount. Then they either cancel the stay after one month, or cancel their credit card. Airbnb is not able to collect the next month’s payment from the guest and initiates the cancellation for the rest of the stay. The Host had their calendar blocked for 3 months (sometimes months in advance) and only got paid for one month at a very steep discount. Be aware the average discount for monthly stays is 20%. Hopefully, this guide will help hosts decide whether they want to offer long-term stays to guests and provide strategies for managing potential risks. Page 2 Understanding Airbnb Monthly Stays (28+days) - GUIDE Long Term Stays – Important Cautions Long term stays can be an option for Hosts and can be very successful. However, be sure you thoroughly familiarize yourself with Airbnb’s long term stay policies (and other OTA platform policies) before offering them and fully understand the additional risks. This will help you avoid some common (and costly) mistakes made by other hosts. Some hosts prefer not to offer long term stays, due to these issues. Below are some of Airbnb policies and things to consider: New Hosts & Monthly Stays Your goal is to obtain your first 3-5 bookings (and 5-star reviews) as quickly as possible during the “New Listing” period. Airbnb gives you a temporary boost in search results rank for a limited time (about 4weeks). This sets the stage for continued success on the platform. Don’t accept long term bookings during this period, as it will delay obtaining those 3-5 bookings and ultimately negatively affect your continued success on the platform. The algorithm looks for a high number of bookings with good reviews and views those listings as “popular”. If you accept a long-term booking in the first few months (and you receive a negative review), it will have a significant, negative impact on your search results rank. After you get 5 bookings (or more), you might consider long term stays, but review the information below and be sure you are willing to accept the risks. Monthly Stay Payouts May be Delayed for New Hosts If you’re a new Host, Airbnb may hold your payouts for 30 days after your first reservation is confirmed. Getting Started with Monthly Stays Things to Consider Before Hosting Monthly Stays Tenant Rights & Receiving Mail In most states, if a guest stay is more than 28 days (sometimes less), they are now legally considered a “tenant” and not a guest. If they refuse to leave after their stay (squatter), you will have to go through court proceedings to get them evicted. Guests will also try to receive mail at the listing address to prove they are a tenant. Most Hosts add that guests are not permitted to receive mail or packages at the listing address. Cancellations Cancellations for long term stays override your short term stay standard cancellation policy. Be sure to set your long term stay cancellation policy on the Listing, before accepting monthly stays! Guest Reservation Alterations Guests can alter a long-term stay reservation without Host approval in some circumstances. Payouts – Only Monthly Payouts for long term stays are different than short-term stays. Guests pay monthly and don’t pay upfront for the entire reservation. Price Calculation Errors Price errors occur more often with long-term stays. This requires the host to verify each one for accuracy (sometimes weekly or other discounts you have set are incorrectly applied to a long term stay). You might consider only using Special Offers for long term stays. Be sure you include all fees (cleaning, pet fees, etc.) in your calculation. Airbnb will add the Guest Service Fee and any taxes for you. Potential Damage The longer a guest stays, the more wear and tear and potential damage can occur at the property. Be sure to document the condition of the property prior to a long term guest with time-stamped video and photos. Advise the guest to notify you within 24-48hrs of arrival of any damaged or missing items and provide photos/video of the items/damage. Otherwise, the property will be considered in good repair with no missing or damaged items. Rental Agreements & Security Deposits Hosts can ask for a guest to sign a rental agreement, but the entire agreement must be posted clearly on the listing description PRIOR to the guest booking. Hosts must also inform guests a rental agreement is required. If a Host tells a guest about a rental agreement AFTER a booking, Guests must read the agreement within 48hrs of receipt and can refuse to sign it and ask the Host to cancel the reservation. The reservation will be canceled with no penalty to the guest. That said, many Hosts have found it difficult to enforce a rental agreement without being able to obtain a security deposit. Only listings that have 3rd party property management software (channel manager) attached to their listing are allowed to ask for a security deposit and this is disclosed at the time of booking. Utilities Excessive utility usage (electrical, heat, AC), can be an issue for long term stays. Hosts should install smart home devices that can be used to remotely manage utility use. These include smart thermostats, smart mini-split remotes, and electrical usage monitoring devices. Some Hosts also only allow for cold water use for washing machines. You can set temperature limits on your heating/cooling and allow guests to change it within certain ranges. Restrictions on temperatures, and other utilities should be clearly shown on the listing, in additional House Rules and in the House Manual. Some Hosts also mention that electrical usage above “usual and customary” will be charged to the guest, but it may be difficult to collect that. Scams - Long Term Stay Guest Guests can ask for a steep discount in exchange for a 3-month stay for example. They know they will only stay one month, but want a larger discount. Then they either cancel the stay after one month, or cancel their credit card. Airbnb is not able to collect the next month’s payment from the guest and initiates the cancellation for the rest of the stay. The Host had their calendar blocked for 3 months (sometimes months in advance) and only got paid for one month at a very steep discount. Be aware the average discount for monthly stays is 20%. Hopefully, this guide will help hosts decide whether they want to offer long-term stays to guests and provide strategies for managing potential risks. Bonjour à tous, vu le nombre de questions à ce sujet, voici un petit guide pour vous aider à déclarer vos revenus, qui est en fait un résumé de plusieurs discussions de ce forum. Ce guide est valable en 2022, il est possible que les choses changent dans les années à venir. La méthode de déclaration ci dessous correspond au régime d'imposition micro-BIC (aussi dit "au forfait") pour les loueurs en meublé non professionnels (revenus inférieurs à 23 000€/an). C'est le système le plus largement utilisé. Si vous ne savez pas quel régime d'imposition vous avez et que vos revenus locatifs sont inférieurs à 23 000€, c'est généralement que vous avez celui ci . Vous devez déclarer la totalité de vos revenus bruts locatifs, sans déduire aucune charges. Les impôts vont ensuite effectuer un abattement de 50% (ou 71% si votre meublé est classé. Voir en bas de post pour le détail sur le classement d'un bien). Cela signifie que vous n'allez payer des impôts que sur la moitié de votre revenus locatif. Le régime réel est différend, vous déduisez vos charges et êtes imposés sur 100% de vos bénéfices. Il est plus compliqué mais intéressant si vous avez beaucoup de charges. Voir en bas de post le détail sur le choix du régime d'imposition. LES CAS D'EXONERATION : Dans certains cas bien particuliers vous êtes exonérés de déclaration d'impôts sur vos revenus de location meublée. Pour cela, les deux conditions suivantes doivent être remplies : Vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à des personnes de passage (=chambre privée) Les revenus perçus ne dépassent pas 760 € TTC par an ~:text=Les%20revenus%20que%20vous%20tir.... Cela veut dire que si vous avez moins de 760€ de revenus par an en louant votre ou vos chambres privées, dans votre résidence principale, pas besoin de les déclarer. Dès que vous dépassez ce seuil de 760 €, alors, vous devez déclarer la totalité de vos revenus de location meublée. Mais dans tous les cas, l'immatriculation au greffe reste obligatoire. Notez aussi que, quel que soit le type de location que vous proposez, si vos recettes sont inférieures à 305€ par an au régime micro-bic, vous ne paierez aucun impôt. Les recettes sont la somme totale d'argent que vous avez percu, c'est à dire le total de vos loyers sans retirer les charges. OU DECLARER SES REVENUS AIRBNB AU REGIME MICRO-BIC: Si vous faites une déclaration papier : vous n'avez qu'a saisir les revenus bruts de Airbnb dans la case 5ND de la déclaration complémentaire d’impôt sur le revenu n° 2042 C pro. Si vous faites une déclaration en ligne, c'est très simple, cochez la case "Revenus des locations meublées non professionnelles" sur la page de démarrage, quand vous devez choisir vos types de revenus et de charges : Ensuite, ce sera la case 5ND à remplir : QUEL MONTANT DECLARER : Vous devez déclarer les revenus bruts, c'est à dire les loyers perçus, avec en plus, ce que vous avez payé à Airbnb comme frais de fonctionnement. Vous ne devez pas compter la taxe de séjour en revanche, qui n'est pas considérée comme un revenus qui vous est versé. Quelques précisions sur cette page : => "Quel est le montant qu’Airbnb va transmettre à l’administration fiscale ? Conformément à la loi, et comme indiqué ci-dessus, Airbnb est tenu de fournir le revenu brut que les hôtes ont généré via la plateforme (cf. le bulletin des finances publiques qui précise : “le montant à indiquer est le montant total brut des transactions incluant la rémunération de la plateforme due par le vendeur”). En tant qu’hôte sur Airbnb, ce montant comprend : Si vous louez votre logement : le prix de la location, y compris les frais de ménage et frais de service de la plateforme Si vous proposez une Expérience : le prix de l’Expérience et les frais de service de la plateforme C’est ce même montant “brut” qu’il vous faudra reporter dans votre déclaration fiscale annuelle." Pour savoir quel montant vous devez déclarer, téléchargez le fichier des revenus bruts de l'année concernée ici: ; paramétrez de janvier 2021 à décembre 2021. Une fois téléchargé, la somme à déclarer est le total de la colonne "Revenus bruts" : La colonne "revenus bruts" inclut la colonne "montant" (= montant qui vous est versé) et la colonne "frais d'hote" (frais gardés par airbnb), ici 241+9=250. C'est ca que vous devez déclarer. Les revenus bruts ont normalement été transmis par Airbnb aux impôts, et donc il y a des chances que vous les voyiez déja apparaitre sur votre déclaration quand vous allez la faire. Mais je vous conseille de les vérifier quand même en les calculant vous-mêmes, parfois il peut y avoir des erreurs (comme cette année ou la taxe de séjour a parfois été incluse par erreur dans ces revenus pré-remplis). Je vous conseille aussi de sauvegarder le tableau pour pouvoir le présenter en cas de contrôle fiscal. SI VOUS NE PARVENEZ PAS A LIRE LE FICHIER OU A CALCULER LES SOMMES Plan A : Le fichier téléchargé est un fichier ".csv". Il est possible qu'il s'affiche bizarrement, avec toutes les données dans le première colonne. Vous trouverez ici un tuto pour ouvrir correctement un fichier csv avec excel : ... Plan B : Si l'importation ne fonctionne pas, vous pouvez aussi convertir manuellement les données : Ouvrez le csv avec excel, puis sélectionnez la colonne avec les données, et allez dans Données / Convertir . Dans la fenêtre qui s'ouvre sélectionnez "Délimité" puis sur la page suivante "Virgule". Attention ensuite sur la page suivante, les dates du document sont au format anglophone à savoir MJA : Mois/Jour/Année (Qu'ils sont bizarre ces gens) Si vous ne vous servez pas des dates, vous vous en fichez. Mais si vous souhaitez avoir le bon format de dates pour une utilisation du tableau autre que les impôts, alors vous avez la possibilité sur cette page de les convertir au format JMA (Jour/Mois/Année). Pour cela sélectionnez les colonnes avec des dates (date de paiement et date d'arrivée) et le format de date que vous souhaitez. Si vous ne le faites pas, le format restera en MJA mais comme votre excel francophone est surement paramétré en JMA, il pensera que c'est le format JMA. Je m'explique : une date du 12 février 2021, soit 12/02/21 pour nous, est notée 02/12/21 dans le document téléchargé. Si vous ne la convertissez pas en lui disant "02 c'est le mois" alors il importera 02/12/21, et pensera ensuite qu'il s'agit du 02 Décembre 2021. Convertir les données monétaires pour pouvoir les calculer : Le tableau qui s'affiche aura des données numériques avec des points au lieu des virgules (encore une bizarrerie de ces anglophones). Par exemple : 15,67 sera affiché 15.67. Cela empêche excel de calculer les sommes car il considère que ce ne sont pas des chiffres. Pour les convertir c'est très simple : Sélectionnez les colonnes avec des données numériques (ou même toute la feuille, ça marche aussi). Une fois cela fait, appuyez sur le bouton "CTRL" et "H" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "remplacer". Vous aurez une petite fenêtre qui s'ouvre. Dans "rechercher" tapez un point "." et dans "remplacer par" tapez une virgule "," puis cliquez sur "remplacer tout". Pour sommer, allez dans une cellule cellule vide (par exemple tout en bas de la colonne des revenus bruts) et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. La formule ressemblera à "=SOMME(O2:O38)"; O étant ma colonne des revenus bruts; O2 étant la première cellule avec un montant dans la colonne des revenus, et O38 étant la dernière cellule de ma colonne. Et voilà vous avez vos revenus bruts à déclarer aux impôts ! Plan C : Si ça ne marche pas, ou que vous n'avez plus excel, voilà un moyen de récupérer les données avec google sheets. Il faut avoir un compte google, mais c'est quand même le cas de beaucoup de monde. - Téléchargez le fichier CSV des revenus bruts - Allez sur - Ouvrez une nouvelle feuille sur google sheets - Allez dans > Fichier / Importer - Choisissez "Importer un fichier" - Normalement, la détection automatique fonctionne bien pour séparer les colonnes. Sinon, choisissez "virgules". - Votre tableau apparaît sur la feuille google doc. Ne prenez pas peur en voyant les dates, elles ne sont pas au bon format (elles sont en format MJA, et non pas JMA comme nous) mais c'est pas grave. Vous n'en avez pas besoin. Par contre, il va falloir remplacer les points par des virgules dans les données monétaires (sinon les calculs ne se font pas). Comme vous voyez, certaines valeurs de la conne des revenus bruts sont à droite de la cellule (il croit que c'est des dates), d'autres a gauche, bref c'est le bronx. - Appuyez sur le bouton "CTRL" et "F" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "recherche". Vous aurez cette petite fenêtre qui s'ouvre. Cliquez sur les trois petits points. - Dans "rechercher" taper un point. Dans "Remplacer" tapez une virgule . Choisissez "Cette feuille", puis cliquez sur "tout remplacer", puis "ok". - Vos données monétaires sont maintenant toutes des nombres, vous allez pouvoir en faire la somme ! Allez dans une cellule en dessous de la colonne des revenus bruts et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. Vous pouvez aussi entrer le nom des cellules directement. Par exemple, mes données de revenus bruts vont de la cellule O2 à 038, ma formule est donc "=SOMME(O2:038)". - Appuyez sur ENTREE, et voilà, vous avez votre revenu brut ! Choisir son régime d'imposition (micro-bic ou réel). Il existe des simulateurs en ligne pour déterminer lequel est le plus avantageux pour vous (par ex: En gros : Si vous êtes au régime microBIC, les impôts appliquent un abattement de 50% sur vos revenus (71% si votre meublé est classé); et donc vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos revenus Airbnb. Si vous êtes au régime réel, vous pouvez déduire quasiment toutes vos charges, et vous êtes imposé sur ce qui reste (revenus - charges). C'est donc interessant uniquement si vous avez plus de 50% de charges (par exemple, si vous faites des travaux). Cela suppose de tenir une comptabilité et de remplir un formulaire spécial lors de la déclaration d'impôts (2031 SD) qui est un peu (voire très) compliqué pour les non-initiés. Le mieux au début c'est de passer par un site spécialisé de compta en ligne (il y en a des tas) ou par un vrai comptable (bien plus cher), et en plus ces frais sont déductibles. Vous pouvez même adhérer à un OGA (organisme de gestion agréé) en plus qui va vérifier votre liasse fiscale avant de l'envoyer aux impots. Les charges déductibles ou amortissables en LMNP sont facilement trouvables sur internet, encore une fois (par ex : www.afex-experts-comptables.fr/charges-deductibles-lmnp/) Le choix du régime d'imposition s'effectue au moment de votre déclaration d'activité. L'enregistrement auprès du greffe pour déclarer votre activité et obtenir un numéro SIRET : beaucoup de loueurs non professionnels l'ignorent mais c'est en réalité obligatoire, quelle que soit la location (chambre, appart, maison, roulotte...). Cela peut être fait en ligne ici : . C'est dû au fait que les revenus de la location meublée sont considérés comme des revenus commerciaux (BIC : Bénéfices industriels et commerciaux), il faut donc déclarer son activité, même en tant que particulier. La déclaration est à faire en théorie dans les 15 jours suivant votre début d'activité mais si vous avez oublié, ce n'est pas grave, vous pouvez en réalité le faire à tout moment. ATTENTION votre début d'activité doit englober les périodes de dépenses sinon vous ne pourrez pas déduire les factures. Par exemple, si vous avez acheté votre bien en Février, fait des travaux jusqu'en Septembre et commencé à louer en septembre, mettez bien une date antérieure à la date d'achat pour pouvoir déduire vos frais d'acquisition et vos travaux, comme le 15/01 par exemple. ~:tex.... Faire classer son meublé ou pas :Tous les biens mis en loc ne peuvent pas être classés (il doivent être des "meublés de tourismes", c'est une catégorie bien définie dans la loi : -> Voir la FAQ a la fin, très interessante, qui précise par exemple que les hébergements insolites ne peuvent pas être classés) Si vous déclarez vos revenus au régime réel, il n'y a pas grand intérêt a faire classer votre meublé (vous ne bénéficierez pas de l'abattement de 71%. Les avantages restants sont la taxe de séjour réduite, et la visibilité par un office du tourisme éventuellement). Plus d'infos sur les avantages du classement sont dispo... sur internet! ... Plus d'infos sur le classement : - La taxe CFE : La CFE est une taxe qui vient, pour certains loueurs, se substituer à la taxe d’habitation. Cela signifie que vous paierez soit l’une, soit l’autre, sauf dans certaines communes (mais c’est rare) qui ont voté la double imposition pour certaines situations. Pour vous renseigner, vous pouvez vous rapprocher des services municipaux. Il existe certains cas d’exonération : - La première année d’activité, vous êtes exonéré de CFE, et l’année suivante, la base d’imposition (qui sert dans le calcul de la CFE) est réduite de moitié. - Si vous percevez moins de 5000€ de loyers, vous êtes exonérés - Sauf avis contraire de votre commune - Si vous louez tout ou une partie de votre "habitation personnelle" (principale ou secondaire) vous n’y êtes pas soumis – on est là dans le cas ou vous vous réservez l’usage du logement occasionnellement, par exemple pour aller un weekend au ski. Car alors dans ce cas, ce logement est considéré comme résidence secondaire. Si votre logement est 100% locatif et que vous ne vous en gardez jamais la jouissance, alors vous êtes redevable de la CFE, et non pas de la TH. Les délibérations locales peuvent choisir d’assujettir à la CFE les habitations personnelles dans tous les cas, ou selon si elles sont classées ou pas. Dans ce cas, vous devez payer les deux impôts, la CFE et la TH. En résumé : Le bien est uniquement destiné à la location (même longue durée) => Vous ne payez pas la taxe d’habitation. Au-dessus de 5000€ de loyers annuels, vous paierez la CFE. Vous utilisez parfois le bien pour vous-même en dehors des périodes de location => Vous êtes soumis à la taxe d’habitation. Sauf délibération locale contraire, vous n’êtes pas soumis à la CFE. Si votre commune à voté pour, vous pouvez payer les deux. Pour indiquer la situation aux impôts, c’est dans le formulaire 1447-C-SD que vous aurez à remplir après votre déclaration d’activité, cochez la case 12, indiquant que c'est votre habitation personelle. Si la situation change en cours de route vous devez en avertir les impôts et faire éventuellement une demande d’exonération, ou de dégrèvement partiel. De combien est la CFE ? Le montant varie selon les communes, mais il est courant que pour les LMNP, la cotisation minimum s’applique (et c’est quasi toujours le cas pour les locations meublées longues durée). A titre indicatif, en 2022, le forfait minimum pour la CFE était entre 227 et 542€ (selon la commune). La CFE est donc souvent moins élevée que la TH pour les résidences secondaires. Pour en savoir plus : ►et ... ... 3DBOI-IF-CFE-10-30-30-50-20160706#:~:te.... Règles pour la taxe d’habitation : BOI-IF-TH-10-20-20-20201222 - Les prélèvements sociaux : Dès que vous avez des revenus issus de la location meublée, vous devez payer des prélèvements sociaux à hauteur 17,2% de vos revenus locatifs imposables. Vous trouverez plus d'info ici : Autre site explicatif très clair sur la déclaration d'impôts des revenus airbnb: Un guide édité par les impôts: ... Page 3 Bonjour à tous, vu le nombre de questions à ce sujet, voici un petit guide pour vous aider à déclarer vos revenus, qui est en fait un résumé de plusieurs discussions de ce forum. Ce guide est valable en 2022, il est possible que les choses changent dans les années à venir. La méthode de déclaration ci dessous correspond au régime d'imposition micro-BIC (aussi dit "au forfait") pour les loueurs en meublé non professionnels (revenus inférieurs à 23 000€/an). C'est le système le plus largement utilisé. Si vous ne savez pas quel régime d'imposition vous avez et que vos revenus locatifs sont inférieurs à 23 000€, c'est généralement que vous avez celui ci . Vous devez déclarer la totalité de vos revenus bruts locatifs, sans déduire aucune charges. Les impôts vont ensuite effectuer un abattement de 50% (ou 71% si votre meublé est classé. Voir en bas de post pour le détail sur le classement d'un bien). Cela signifie que vous n'allez payer des impôts que sur la moitié de votre revenus locatif. Le régime réel est différend, vous déduisez vos charges et êtes imposés sur 100% de vos bénéfices. Il est plus compliqué mais intéressant si vous avez beaucoup de charges. Voir en bas de post le détail sur le choix du régime d'imposition. LES CAS D'EXONERATION : Dans certains cas bien particuliers vous êtes exonérés de déclaration d'impôts sur vos revenus de location meublée. Pour cela, les deux conditions suivantes doivent être remplies : Vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à des personnes de passage (=chambre privée) Les revenus perçus ne dépassent pas 760 € TTC par an ~:text=Les%20revenus%20que%20vous%20tir.... Cela veut dire que si vous avez moins de 760€ de revenus par an en louant votre ou vos chambres privées, dans votre résidence principale, pas besoin de les déclarer. Dès que vous dépassez ce seuil de 760 €, alors, vous devez déclarer la totalité de vos revenus de location meublée. Mais dans tous les cas, l'immatriculation au greffe reste obligatoire. Notez aussi que, quel que soit le type de location que vous proposez, si vos recettes sont inférieures à 305€ par an au régime micro-bic, vous ne paierez aucun impôt. Les recettes sont la somme totale d'argent que vous avez percu, c'est à dire le total de vos loyers sans retirer les charges. OU DECLARER SES REVENUS AIRBNB AU REGIME MICRO-BIC: Si vous faites une déclaration papier : vous n'avez qu'a saisir les revenus bruts de Airbnb dans la case 5ND de la déclaration complémentaire d’impôt sur le revenu n° 2042 C pro. Si vous faites une déclaration en ligne, c'est très simple, cochez la case "Revenus des locations meublées non professionnelles" sur la page de démarrage, quand vous devez choisir vos types de revenus et de charges : Ensuite, ce sera la case 5ND à remplir : QUEL MONTANT DECLARER : Vous devez déclarer les revenus bruts, c'est à dire les loyers perçus, avec en plus, ce que vous avez payé à Airbnb comme frais de fonctionnement. Vous ne devez pas compter la taxe de séjour en revanche, qui n'est pas considérée comme un revenus qui vous est versé. Quelques précisions sur cette page : => "Quel est le montant qu’Airbnb va transmettre à l’administration fiscale ? Conformément à la loi, et comme indiqué ci-dessus, Airbnb est tenu de fournir le revenu brut que les hôtes ont généré via la plateforme (cf. le bulletin des finances publiques qui précise : “le montant à indiquer est le montant total brut des transactions incluant la rémunération de la plateforme due par le vendeur”). En tant qu’hôte sur Airbnb, ce montant comprend : Si vous louez votre logement : le prix de la location, y compris les frais de ménage et frais de service de la plateforme Si vous proposez une Expérience : le prix de l’Expérience et les frais de service de la plateforme C’est ce même montant “brut” qu’il vous faudra reporter dans votre déclaration fiscale annuelle." Pour savoir quel montant vous devez déclarer, téléchargez le fichier des revenus bruts de l'année concernée ici: ; paramétrez de janvier 2021 à décembre 2021. Une fois téléchargé, la somme à déclarer est le total de la colonne "Revenus bruts" : La colonne "revenus bruts" inclut la colonne "montant" (= montant qui vous est versé) et la colonne "frais d'hote" (frais gardés par airbnb), ici 241+9=250. C'est ca que vous devez déclarer. Les frais de ménage sont inclus dans les 241 euros (dans le montant versé). Les revenus bruts ont normalement été transmis par Airbnb aux impôts, et donc il y a des chances que vous les voyiez déja apparaitre sur votre déclaration quand vous allez la faire. Mais je vous conseille de les vérifier quand même en les calculant vous-mêmes, parfois il peut y avoir des erreurs (comme cette année ou la taxe de séjour a parfois été incluse par erreur dans ces revenus pré-remplis). Je vous conseille aussi de sauvegarder le tableau pour pouvoir le présenter en cas de contrôle fiscal. SI VOUS NE PARVENEZ PAS A LIRE LE FICHIER OU A CALCULER LES SOMMES Plan A : Le fichier téléchargé est un fichier ".csv". Il est possible qu'il s'affiche bizarrement, avec toutes les données dans le première colonne. Vous trouverez ici un tuto pour ouvrir correctement un fichier csv avec excel : ... Plan B : Si l'importation ne fonctionne pas, vous pouvez aussi convertir manuellement les données : Ouvrez le csv avec excel, puis sélectionnez la colonne avec les données, et allez dans Données / Convertir . Dans la fenêtre qui s'ouvre sélectionnez "Délimité" puis sur la page suivante "Virgule". Attention ensuite sur la page suivante, les dates du document sont au format anglophone à savoir MJA : Mois/Jour/Année (Qu'ils sont bizarre ces gens) Si vous ne vous servez pas des dates, vous vous en fichez. Mais si vous souhaitez avoir le bon format de dates pour une utilisation du tableau autre que les impôts, alors vous avez la possibilité sur cette page de les convertir au format JMA (Jour/Mois/Année). Pour cela sélectionnez les colonnes avec des dates (date de paiement et date d'arrivée) et le format de date que vous souhaitez. Si vous ne le faites pas, le format restera en MJA mais comme votre excel francophone est surement paramétré en JMA, il pensera que c'est le format JMA. Je m'explique : une date du 12 février 2021, soit 12/02/21 pour nous, est notée 02/12/21 dans le document téléchargé. Si vous ne la convertissez pas en lui disant "02 c'est le mois" alors il importera 02/12/21, et pensera ensuite qu'il s'agit du 02 Décembre 2021. Convertir les données monétaires pour pouvoir les calculer : Le tableau qui s'affiche aura des données numériques avec des points au lieu des virgules (encore une bizarrerie de ces anglophones). Par exemple : 15,67 sera affiché 15.67. Cela empêche excel de calculer les sommes car il considère que ce ne sont pas des chiffres. Pour les convertir c'est très simple : Sélectionnez les colonnes avec des données numériques (ou même toute la feuille, ça marche aussi). Une fois cela fait, appuyez sur le bouton "CTRL" et "H" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "remplacer". Vous aurez une petite fenêtre qui s'ouvre. Dans "rechercher" tapez un point "." et dans "remplacer par" tapez une virgule "," puis cliquez sur "remplacer tout". Pour sommer, allez dans une cellule cellule vide (par exemple tout en bas de la colonne des revenus bruts) et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. La formule ressemblera à "=SOMME(O2:O38)"; O étant ma colonne des revenus bruts; O2 étant la première cellule avec un montant dans la colonne des revenus, et O38 étant la dernière cellule de ma colonne. Et voilà vous avez vos revenus bruts à déclarer aux impôts ! Plan C : Si ça ne marche pas, ou que vous n'avez plus excel, voilà un moyen de récupérer les données avec google sheets. Il faut avoir un compte google, mais c'est quand même le cas de beaucoup de monde. - Téléchargez le fichier CSV des revenus bruts - Allez sur - Ouvrez une nouvelle feuille sur google sheets - Allez dans > Fichier / Importer - Choisissez "Importer un fichier" - Normalement, la détection automatique fonctionne bien pour séparer les colonnes. Sinon, choisissez "virgules". - Votre tableau apparaît sur la feuille google doc. Ne prenez pas peur en voyant les dates, elles ne sont pas au bon format (elles sont en format MJA, et non pas JMA comme nous) mais c'est pas grave. Vous n'en avez pas besoin. Par contre, il va falloir remplacer les points par des virgules dans les données monétaires (sinon les calculs ne se font pas). Comme vous voyez, certaines valeurs de la conne des revenus bruts sont à droite de la cellule (il croit que c'est des dates), d'autres a gauche, bref c'est le bronx. - Appuyez sur le bouton "CTRL" et "F" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "recherche". Vous aurez cette petite fenêtre qui s'ouvre. Cliquez sur les trois petits points. - Dans "rechercher" taper un point. Dans "Remplacer" tapez une virgule . Choisissez "Cette feuille", puis cliquez sur "tout remplacer", puis "ok". - Vos données monétaires sont maintenant toutes des nombres, vous allez pouvoir en faire la somme ! Allez dans une cellule en dessous de la colonne des revenus bruts et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. Vous pouvez aussi entrer le nom des cellules directement. Par exemple, mes données de revenus bruts vont de la cellule O2 à 038, ma formule est donc "=SOMME(O2:038)". - Appuyez sur ENTREE, et voilà, vous avez votre revenu brut ! Choisir son régime d'imposition (micro-bic ou réel). Il existe des simulateurs en ligne pour déterminer lequel est le plus avantageux pour vous (par ex: En gros : Si vous êtes au régime microBIC, les impôts appliquent un abattement de 50% sur vos revenus (71% si votre meublé est classé); et donc vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos revenus Airbnb. Si vous êtes au régime réel, vous pouvez déduire quasiment toutes vos charges, et vous êtes imposé sur ce qui reste (revenus - charges). C'est donc interessant uniquement si vous avez plus de 50% de charges (par exemple, si vous faites des travaux). Cela suppose de tenir une comptabilité et de remplir un formulaire spécial lors de la déclaration d'impôts (2031 SD) qui est un peu (voire très) compliqué pour les non-initiés. Le mieux au début c'est de passer par un site spécialisé de compta en ligne (il y en a des tas) ou par un vrai comptable (bien plus cher), et en plus ces frais sont déductibles. Vous pouvez même adhérer à un OGA (organisme de gestion agréé) en plus qui va vérifier votre liasse fiscale avant de l'envoyer aux impots. Les charges déductibles ou amortissables en LMNP sont facilement trouvables sur internet, encore une fois (par ex : www.afex-experts-comptables.fr/charges-deductibles-lmnp/) Le choix du régime d'imposition s'effectue au moment de votre déclaration d'activité. L'enregistrement auprès du greffe pour déclarer votre activité et obtenir un numéro SIRET : beaucoup de loueurs non professionnels l'ignorent mais c'est en réalité obligatoire, quelle que soit la location (chambre, appart, maison, roulotte...). Cela peut être fait en ligne ici : . C'est dû au fait que les revenus de la location meublée sont considérés comme des revenus commerciaux (BIC : Bénéfices industriels et commerciaux), il faut donc déclarer son activité, même en tant que particulier. La déclaration est à faire en théorie dans les 15 jours suivant votre début d'activité mais si vous avez oublié, ce n'est pas grave, vous pouvez en réalité le faire à tout moment. ATTENTION votre début d'activité doit englober les périodes de dépenses sinon vous ne pourrez pas déduire les factures. Par exemple, si vous avez acheté votre bien en Février, fait des travaux jusqu'en Septembre et commencé à louer en septembre, mettez bien une date antérieure à la date d'achat pour pouvoir déduire vos frais d'acquisition et vos travaux, comme le 15/01 par exemple. ~:tex.... Faire classer son meublé ou pas :Tous les biens mis en loc ne peuvent pas être classés (il doivent être des "meublés de tourismes", c'est une catégorie bien définie dans la loi : -> Voir la FAQ a la fin, très interessante, qui précise par exemple que les hébergements insolites ne peuvent pas être classés) Si vous déclarez vos revenus au régime réel, il n'y a pas grand intérêt a faire classer votre meublé (vous ne bénéficierez pas de l'abattement de 71%. Les avantages restants sont la taxe de séjour réduite, et la visibilité par un office du tourisme éventuellement). Plus d'infos sur les avantages du classement sont dispo... sur internet! ... Plus d'infos sur le classement : - La taxe CFE : La CFE est une taxe qui vient, pour certains loueurs, se substituer à la taxe d’habitation. Cela signifie que vous paierez soit l’une, soit l’autre, sauf dans certaines communes (mais c’est rare) qui ont voté la double imposition pour certaines situations. Pour vous renseigner, vous pouvez vous rapprocher des services municipaux. Il existe certains cas d’exonération : - La première année d’activité, vous êtes exonéré de CFE, et l’année suivante, la base d’imposition (qui sert dans le calcul de la CFE) est réduite de moitié. - Si vous percevez moins de 5000€ de loyers, vous êtes exonérés - Sauf avis contraire de votre commune - Si vous louez tout ou une partie de votre "habitation personnelle" (principale ou secondaire) vous n’y êtes pas soumis – on est là dans le cas ou vous vous réservez l’usage du logement occasionnellement, par exemple pour aller un weekend au ski. Car alors dans ce cas, ce logement est considéré comme résidence secondaire. Si votre logement est 100% locatif et que vous ne vous en gardez jamais la jouissance, alors vous êtes redevable de la CFE, et non pas de la TH. Les délibérations locales peuvent choisir d’assujettir à la CFE les habitations personnelles dans tous les cas, ou selon si elles sont classées ou pas. Dans ce cas, vous devez payer les deux impôts, la CFE et la TH. En résumé : Le bien est uniquement destiné à la location (même longue durée) => Vous ne payez pas la taxe d’habitation. Au-dessus de 5000€ de loyers annuels, vous paierez la CFE. Vous utilisez parfois le bien pour vous-même en dehors des périodes de location => Vous êtes soumis à la taxe d’habitation. Sauf délibération locale contraire, vous n’êtes pas soumis à la CFE. Si votre commune à voté pour, vous pouvez payer les deux. Pour indiquer la situation aux impôts, c’est dans le form

même montant “brut” qu’il vous faudra reporter dans votre déclaration fiscale annuelle." Pour savoir quel montant vous devez déclarer, téléchargez le fichier des revenus bruts de l'année concernée ici: ; paramétrez de janvier 2021 à décembre 2021. Une fois téléchargé, la somme à déclarer est le total de la colonne "Revenus bruts" : La colonne "revenus bruts" inclut la colonne "montant" (= montant qui vous est versé) et la colonne "frais d'hote" (frais gardés par airbnb), ici 241+9=250. C'est ca que vous devez déclarer. Les frais de ménage sont inclus dans les 241 euros (dans le montant versé). Les revenus bruts ont normalement été transmis par Airbnb aux impôts, et donc il y a des chances que vous les voyiez déja apparaitre sur votre déclaration quand vous allez la faire. Mais je vous conseille de les vérifier quand même en les calculant vous-mêmes, parfois il peut y avoir des erreurs (comme cette année ou la taxe de séjour a parfois été incluse par erreur dans ces revenus pré-remplis). Je vous conseille aussi de sauvegarder le tableau pour pouvoir le présenter en cas de contrôle fiscal. SI VOUS NE PARVENEZ PAS A LIRE LE FICHIER OU A CALCULER LES SOMMES Plan A : Le fichier téléchargé est un fichier ".csv". Il est possible qu'il s'affiche bizarrement, avec toutes les données dans le première colonne. Vous trouverez ici un tuto pour ouvrir correctement un fichier csv avec excel : ... Plan B : Si l'importation ne fonctionne pas, vous pouvez aussi convertir manuellement les données : Ouvrez le csv avec excel, puis sélectionnez la colonne avec les données, et allez dans Données / Convertir . Dans la fenêtre qui s'ouvre sélectionnez "Délimité" puis sur la page suivante "Virgule". Attention ensuite sur la page suivante, les dates du document sont au format anglophone à savoir MJA : Mois/Jour/Année (Qu'ils sont bizarre ces gens) Si vous ne vous servez pas des dates, vous vous en fichez. Mais si vous souhaitez avoir le bon format de dates pour une utilisation du tableau autre que les impôts, alors vous avez la possibilité sur cette page de les convertir au format JMA (Jour/Mois/Année). Pour cela sélectionnez les colonnes avec des dates (date de paiement et date d'arrivée) et le format de date que vous souhaitez. Si vous ne le faites pas, le format restera en MJA mais comme votre excel francophone est surement paramétré en JMA, il pensera que c'est le format JMA. Je m'explique : une date du 12 février 2021, soit 12/02/21 pour nous, est notée 02/12/21 dans le document téléchargé. Si vous ne la convertissez pas en lui disant "02 c'est le mois" alors il importera 02/12/21, et pensera ensuite qu'il s'agit du 02 Décembre 2021. Convertir les données monétaires pour pouvoir les calculer : Le tableau qui s'affiche aura des données numériques avec des points au lieu des virgules (encore une bizarrerie de ces anglophones). Par exemple : 15,67 sera affiché 15.67. Cela empêche excel de calculer les sommes car il considère que ce ne sont pas des chiffres. Pour les convertir c'est très simple : Sélectionnez les colonnes avec des données numériques (ou même toute la feuille, ça marche aussi). Une fois cela fait, appuyez sur le bouton "CTRL" et "H" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "remplacer". Vous aurez une petite fenêtre qui s'ouvre. Dans "rechercher" tapez un point "." et dans "remplacer par" tapez une virgule "," puis cliquez sur "remplacer tout". Pour sommer, allez dans une cellule cellule vide (par exemple tout en bas de la colonne des revenus bruts) et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. La formule ressemblera à "=SOMME(O2:O38)"; O étant ma colonne des revenus bruts; O2 étant la première cellule avec un montant dans la colonne des revenus, et O38 étant la dernière cellule de ma colonne. Et voilà vous avez vos revenus bruts à déclarer aux impôts ! Plan C : Si ça ne marche pas, ou que vous n'avez plus excel, voilà un moyen de récupérer les données avec google sheets. Il faut avoir un compte google, mais c'est quand même le cas de beaucoup de monde. - Téléchargez le fichier CSV des revenus bruts - Allez sur - Ouvrez une nouvelle feuille sur google sheets - Allez dans > Fichier / Importer - Choisissez "Importer un fichier" - Normalement, la détection automatique fonctionne bien pour séparer les colonnes. Sinon, choisissez "virgules". - Votre tableau apparaît sur la feuille google doc. Ne prenez pas peur en voyant les dates, elles ne sont pas au bon format (elles sont en format MJA, et non pas JMA comme nous) mais c'est pas grave. Vous n'en avez pas besoin. Par contre, il va falloir remplacer les points par des virgules dans les données monétaires (sinon les calculs ne se font pas). Comme vous voyez, certaines valeurs de la conne des revenus bruts sont à droite de la cellule (il croit que c'est des dates), d'autres a gauche, bref c'est le bronx. - Appuyez sur le bouton "CTRL" et "F" en même temps, c'est le raccourcis clavier pour "recherche". Vous aurez cette petite fenêtre qui s'ouvre. Cliquez sur les trois petits points. - Dans "rechercher" taper un point. Dans "Remplacer" tapez une virgule . Choisissez "Cette feuille", puis cliquez sur "tout remplacer", puis "ok". - Vos données monétaires sont maintenant toutes des nombres, vous allez pouvoir en faire la somme ! Allez dans une cellule en dessous de la colonne des revenus bruts et tapez "=SOMME(" puis sélectionner les cellules de la colonne à additionner. Vous pouvez aussi entrer le nom des cellules directement. Par exemple, mes données de revenus bruts vont de la cellule O2 à 038, ma formule est donc "=SOMME(O2:O38)". - Appuyez sur ENTREE, et voilà, vous avez votre revenu brut ! Choisir son régime d'imposition (micro-bic ou réel). Il existe des simulateurs en ligne pour déterminer lequel est le plus avantageux pour vous (par ex: En gros : Si vous êtes au régime microBIC, les impôts appliquent un abattement de 50% sur vos revenus (71% si votre meublé est classé); et donc vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos revenus Airbnb. Si vous êtes au régime réel, vous pouvez déduire quasiment toutes vos charges, et vous êtes imposé sur ce qui reste (revenus - charges). C'est donc interessant uniquement si vous avez plus de 50% de charges (par exemple, si vous faites des travaux). Cela suppose de tenir une comptabilité et de remplir un formulaire spécial lors de la déclaration d'impôts (2031 SD) qui est un peu (voire très) compliqué pour les non-initiés. Le mieux au début c'est de passer par un site spécialisé de compta en ligne (il y en a des tas) ou par un vrai comptable (bien plus cher), et en plus ces frais sont déductibles. Vous pouvez même adhérer à un OGA (organisme de gestion agréé) en plus qui va vérifier votre liasse fiscale avant de l'envoyer aux impots. Les charges déductibles ou amortissables en LMNP sont facilement trouvables sur internet, encore une fois (par ex : www.afex-experts-comptables.fr/charges-deductibles-lmnp/) Le choix du régime d'imposition s'effectue au moment de votre déclaration d'activité. L'enregistrement auprès du greffe pour déclarer votre activité et obtenir un numéro SIRET : beaucoup de loueurs non professionnels l'ignorent mais c'est en réalité obligatoire, quelle que soit la location (chambre, appart, maison, roulotte...). Cela peut être fait en ligne ici : . C'est dû au fait que les revenus de la location meublée sont considérés comme des revenus commerciaux (BIC : Bénéfices industriels et commerciaux), il faut donc déclarer son activité, même en tant que particulier. La déclaration est à faire en théorie dans les 15 jours suivant votre début d'activité mais si vous avez oublié, ce n'est pas grave, vous pouvez en réalité le faire à tout moment. ATTENTION votre début d'activité doit englober les périodes de dépenses sinon vous ne pourrez pas déduire les factures. Par exemple, si vous avez acheté votre bien en Février, fait des travaux jusqu'en Septembre et commencé à louer en septembre, mettez bien une date antérieure à la date d'achat pour pouvoir déduire vos frais d'acquisition et vos travaux, comme le 15/01 par exemple. ~:tex.... Faire classer son meublé ou pas :Tous les biens mis en loc ne peuvent pas être classés (il doivent être des "meublés de tourismes", c'est une catégorie bien définie dans la loi : -> Voir la FAQ a la fin, très interessante, qui précise par exemple que les hébergements insolites ne peuvent pas être classés) Si vous déclarez vos revenus au régime réel, il n'y a pas grand intérêt a faire classer votre meublé (vous ne bénéficierez pas de l'abattement de 71%. Les avantages restants sont la taxe de séjour réduite, et la visibilité par un office du tourisme éventuellement). Plus d'infos sur les avantages du classement sont dispo... sur internet! ... Plus d'infos sur le classement : - La taxe CFE : La CFE est une taxe qui vient, pour certains loueurs, se substituer à la taxe d’habitation. Cela signifie que vous paierez soit l’une, soit l’autre, sauf dans certaines communes (mais c’est rare) qui ont voté la double imposition pour certaines situations. Pour vous renseigner, vous pouvez vous rapprocher des services municipaux. Il existe certains cas d’exonération : - La première année d’activité, vous êtes exonéré de CFE, et l’année suivante, la base d’imposition (qui sert dans le calcul de la CFE) est réduite de moitié. - Si vous percevez moins de 5000€ de loyers, vous êtes exonérés - Sauf avis contraire de votre commune - Si vous louez tout ou une partie de votre "habitation personnelle" (principale ou secondaire) vous n’y êtes pas soumis – on est là dans le cas ou vous vous réservez l’usage du logement occasionnellement, par exemple pour aller un weekend au ski. Car alors dans ce cas, ce logement est considéré comme résidence secondaire. Si votre logement est 100% locatif et que vous ne vous en gardez jamais la jouissance, alors vous êtes redevable de la CFE, et non pas de la TH. Les délibérations locales peuvent choisir d’assujettir à la CFE les habitations personnelles dans tous les cas, ou selon si elles sont classées ou pas. Dans ce cas, vous devez payer les deux impôts, la CFE et la TH. En résumé : Le bien est uniquement destiné à la location (même longue durée) => Vous ne payez pas la taxe d’habitation. Au-dessus de 5000€ de loyers annuels, vous paierez la CFE. Vous utilisez parfois le bien pour vous-même en dehors des périodes de location => Vous êtes soumis à la taxe d’habitation. Sauf délibération locale contraire, vous n’êtes pas soumis à la CFE. Si votre commune à voté pour, vous pouvez payer les deux. Pour indiquer la situation aux impôts, c’est dans le formulaire 1447-C-SD que vous aurez à remplir après votre déclaration d’activité, cochez la case 12, indiquant que c'est votre habitation personelle. Si la situation change en cours de route vous devez en avertir les impôts et faire éventuellement une demande d’exonération, ou de dégrèvement partiel. De combien est la CFE ? Le montant varie selon les communes, mais il est courant que pour les LMNP, la cotisation minimum s’applique (et c’est quasi toujours le cas pour les locations meublées longues durée). A titre indicatif, en 2022, le forfait minimum pour la CFE était entre 227 et 542€ (selon la commune). La CFE est donc souvent moins élevée que la TH pour les résidences secondaires. Pour en savoir plus : ￼et ... ... 3DBOI-IF-CFE-10-30-30-50-20160706#:~:te.... Règles pour la taxe d’habitation : BOI-IF-TH-10-20-20-20201222 - Les prélèvements sociaux : Dès que vous avez des revenus issus de la location meublée, vous devez payer des prélèvements sociaux à hauteur 17,2% de vos revenus locatifs imposables. Vous trouverez plus d'info ici : Autre site explicatif très clair sur la déclaration d'impôts des revenus airbnb: Un guide édité par les impôts: ... Explore guides for hospitality, managing your listing, and growing your business. Connect and learn with local Hosts online and at meetups near you. Get help with your account, reservations, and more. Explore guides for hospitality, managing your listing, and growing your business. Connect and learn with local Hosts online and at meetups near you. Get help with your account, reservations, and more. Explore guides for hospitality, managing your listing, and growing your business. Connect and learn with local Hosts online and at meetups near you. Get help with your account, reservations, and more. « Previous Next » Explore guides for hospitality, managing your listing, and growing your business. Connect and learn with local Hosts online and at meetups near you. Get help with your account, reservations, and more. Explore guides for hospitality, managing your listing, and growing your business. Connect and learn with local Hosts online and at meetups near you. Get help with your account, reservations, and more. Vous trouverez dans cet article les règles de la facturation pour des locations touristiques, ainsi que des modèles. En résumé, l’hôte est celui qui doit fournir une facture pour le séjour à un voyageur, si ce dernier en fait la demande, ou si le voyageur est un professionnel, et même si la location est faite via Airbnb.Dans le cas de la location par Booking, la totalité des frais de services sont supportés par l’hôte. C’est aussi le cas en tarification simplifiée sur Airbnb. Donc l’hôte doit faire une facture avec le montant total payé par le voyageur.Dans le cas des plateformes qui facturent une partie des frais de services directement au voyageur, comme airbnb en « partage des frais » par exemple, (on parle bien de la part « voyageur » des frais de services, et non pas de la part de 3,6% supportée par l’hôte qui apparait dans ses revenus bruts), le voyageur devra obtenir en réalité deux factures pour couvrir la totalité de son paiement : Une facture de la plateforme relative à sa part des frais de services (qu’il peut trouver sur le reçu de son voyage), et une facture de la part de l’hôte pour tout le reste (qui comprends nuitées, ménage, taxe de séjour, frais de service hôte, et autres services éventuels comme le petit déjeuner, etc). A savoir que ces plateformes délivrent tout de même des « reçus » pour le paiement total du voyageur et que parfois ce reçu peut suffire au voyageur, mais pas toujours, et que si le voyageur demande une facture, l’hôte est obligé de la lui fournir. Voilà le résumé. Pour en savoir plus, lisez la suite.Votre voyageur Airbnb vous demande une facture, où peut-il la trouver ? / Est-ce à vous de la lui fournir ou à Airbnb ?Contrairement à une idée très largement répandue, la facture pour un séjour n’est pas fournie par Airbnb. (Du moins pas en totalité)Airbnb fournit au voyageur un reçu qui récapitule la totalité du montant payé. Mais cela n’est pas une facture. Il faut différencier le reçu de la facture. Quelle est la différence entre un reçu et une facture ?La facture est une pièce comptable qui détaille des prestations et justifie une transaction, alors que le reçu est une simple reconnaissance de paiement.Souvent, les reçus sont suffisants pour le voyageur. Mais parfois, les entreprises demandent une facture pour rembourser les frais de déplacement par exemple, et donc votre voyageur peut avoir besoin de ce document. Pourquoi Airbnb ne fait pas de facture alors que le voyageur a payé sur le site ?La plateforme n’est pas en mesure de fournir une facture pour la totalité du montant, car l’argent de la réservation n’a pas été perçu en totalité par Airbnb, contrairement aux apparences. (Il en va de même pour Booking ou Abritel)En dehors des frais de service voyageur, ils ne sont en réalité qu’intermédiaires de paiement entre l’hôte et le voyageur, et cela fait toute la différence. Fiscalement parlant, l’argent part directement du compte du voyageur pour aller sur celui de l’hôte (dans les faits, airbnb détient cet argent entre le moment de la réservation et le moment du séjour, mais cela ne compte pas).Airbnb ne fournira de facture que pour ses propres frais, c’est-à-dire :Facture pour le voyageur : les frais de services que la plateforme a facturé au voyageur (si vous êtes en « partage de frais »). Ces frais de services sont en effet directement facturés par airbnb au voyageur et ne font pas partie des revenus bruts de l’hôte. Pour le reste des frais, c’est à vous de fournir une facture au voyageurFacture pour l’hôte : les frais de service que la plateforme à facturé à l’hôte. Cette facture est invisible au voyageur et n’est utile à l’hôte que pour déduire les frais de la plateforme dans le cas d’une déclaration au régime réelUn voyageur Airbnb qui souhaite une facture aura donc généralement à en demander deux :A Airbnb = La facture des frais de services voyageurs (sauf si vous êtes en « tarification simplifiée » car alors c’est l’hôte qui prend en charge la totalité des frais de services)A l’Hôte = le reste. Cela inclut le montant du séjour + les frais de service hôte + la taxe de séjour + tous les éventuels autres frais (ménage, etc) En tant que particulier, ai-je le droit de faire une facture ?En tant que loueur en meublé, vous avez un numéro SIRET.Et donc vous avez tout à fait le droit de faire une facture, et même le devoir d’en fournir une si un client, donc un locataire, vous la réclame, ou si votre c’est un professionnel.Une note est un document qui ressemble à un reçu et qui comporte moins de mentions obligatoires qu'une facture. Les mentions obligatoires de la note sont :La date ; Le nom et d'adresse du prestataire ; Le nom du client (sauf opposition de celui-ci) ; La date et le lieu d'exécution de la prestation ; Le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu, soit dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique, quantité fournie ; La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprisesCes mentions figurent déjà toutes sur le reçu édité par Airbnb. Par conséquent, sauf si le client vous demande une facture ou est un professionnel, l’émission d’une facture n’est pas obligatoire.Arrêté n° 83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services Comment le voyageur peut-il accéder au reçu Airbnb ?Tout est expliqué en détail ici : va dans la section Voyages et sélectionne le voyage pour lequel il souhaite obtenir un reçuIl clique sur Afficher plus de projets de voyageDans Afficher les détails, il clique sur Obtenir des reçusIl choisit un paiement et clique sur Obtenir le reçu Où le voyageur trouvera la facture pour sa part des frais de services ?(Pour les réservations en partage de frais uniquement, car en tarification simplifiée le voyageur ne supporte aucun frais de la part d’Airbnb).Tout est expliqué en détail ici : la section Voyages, dans les détails du séjour, il doit cliquer sur Obtenir les reçus. Depuis le reçu il peut accéder à la facture avec TVA.Il peut aussi y accéder via son e-mail de confirmation de réservation en sélectionnant Détails du paiement, puis en cliquant ou appuyant sur Obtenir le reçu. L'option permettant d'accéder à la facture avec TVA s'affichera. Quel montant dois-je faire figurer sur la facture ?La facture que l’hôte édite doit inclure la totalité du montant payé par le voyageur à l’exception des frais de service voyageur, facturés directement par airbnb. Comment faire une facture ?La facture est un élément de preuve d'une opération commerciale et recèle donc une valeur juridique importante. Ce sont des documents officiels et elles doivent contenir un certain nombre de mentions obligatoires.L'article L441-9 du code de commerce précise les mentions obligatoires des factures, qui sont listées précisément ici : . Les mentions varient légèrement selon si le client est un professionnel ou un particulier.

Quelques précisions concernant la Taxe de séjour :Il existe deux méthodes de collecte de la taxe de séjour, qui vont impacter la façon dont cette dernière est facturée : au forfait et au réel (à ne pas confondre avec les régimes d’imposition !)C’est la commune qui choisit quelle méthode elle applique. La majorité des communes ont opté pour le réel, ce qui signifie que la TS est due pour chaque client reçu (sauf les exonérations comme les enfants par exemple). Lorsque la TS est au forfait, l’hébergement doit verser un montant calculé d’après sa capacité d’accueil maximale, son tarif, et sa période d’ouverture, indépendamment du nombre de voyageurs réellement accueillis. Pour en savoir plus, consultez cette page : TS doit toujours apparaitre sur la facture que fournit l’hébergeur au client. Et ce, même si la réservation a été faite via une plateforme intermédiaire de paiement, comme Airbnb par exemple, et que donc l’hôte ne l’a même pas collectée puisque la plateforme s’en est chargée pour lui. façon dont l’hébergeur doit la faire apparaitre sur la facture dépend de sa collecte. Dans la majorité des cas, au réel, le tarif de la taxe de séjour doit apparaître sur la facture du client distinctement des prestations.Dans le cas où la TS est forfaitaire, l’hébergeur peut l’ajouter au tarif de son hébergement. La facture doit alors comporter la mention « taxe de séjour forfaitaire comprise ». Dans ce cas, elle est incluse dans la base d'imposition à la TVA de l'hébergeur, s’il est soumis à la TVA (voir plus bas) car elle est intégrée au prix de vente.Si vous ne savez pas si votre commune est au forfait ou au réel pour la TS, c’est probablement qu’elle est au réel. Quelques précisions concernant la TVA :La plupart des loueurs en courte durée ne sont pas assujettis à la TVA et la facture sera donc hors taxes. Ils devront faire figurer sur la facture la mention « TVA non applicable, article 293 B du CGI ». S’ils sont assujettis, il faudra alors faire figurer le montant et le taux de la TVA pour chaque prestation (vérifiez le taux qui s’applique pour vos ventes. Si les ventes sont soumises à des taux de TVA différents, il faut faire figurer sur chaque ligne le taux correspondant et le montant.La TVA sera applicable sur la location dans le cas où elle s’accompagne de trois des quatre prestations suivantes :Le petit-déjeunerUn service de nettoyage durant le séjour (le ménage de fin de séjour ne compte pas)La fourniture du linge de maisonLa présence d’un service de réception (un simple accueil avec remise de clés ne suffit pas)Si les propriétaires sont assujettis à la TVA, le taux de 10 % s’applique sur le prix de la location. Si le logement se situe dans une maison de retraite, un établissement pour personnes handicapées, un hébergement de jeunes travailleurs, un logement-foyer, un centre de réadaptation professionnelle ou à vocation sociale, le taux applicable sera de 5,5 %.Pour les services annexes non compris dans la location, c’est leur taux propre qui sera appliqué (généralement 20 % pour les prestations de service). Modèles de factures Charger davantage de réponses « Précédent Suivant » Découvrez des guides pour vous aider à accueillir des voyageurs, gérer votre annonce et développer votre activité. Échangez et apprenez avec des hôtes locaux en ligne et en assistant à des rencontres près de chez vous. Obtenez de l'aide pour votre compte, vos réservations et plus encore.