

L'hôte et l'hôtelier : l'alignement progressif de la fiscalité

L'essor de l'économie collaborative à l'œuvre depuis plusieurs années n'a pas épargné le secteur de la location touristique. En témoigne le relevé effectué par l'Observatoire Airbnb à la fin 2017, selon lequel l'offre de logement proposée sur la plateforme à Paris présentait une hausse de 53 % par rapport au relevé effectué un an plus tôt.



Par Olivier Parawan, associé,

Jugeant déloyale la concurrence née de cette nouvelle économie, les acteurs traditionnels tels que les professionnels de l'hôtellerie ont trouvé auprès du législateur une oreille soucieuse de leur garantir une égalité de traitement avec les particuliers opérant par l'intermédiaire des plateformes en ligne. Le cadre fiscal applicable à ces activités nouvelles a ainsi connu une évolution ces dernières années, qui va dans le sens d'un alignement des règles applicables aux hôtes et aux hôteliers, tout en assouplissant les modalités d'imposition des premiers pour ne pas décourager le développement d'un secteur en pleine croissance.

Alors même que leur existence semblait faire l'objet d'une certaine ignorance jusqu'à une période assez récente, les activités de location touristique des particuliers par l'intermédiaire des plateformes collaboratives – au chef desquelles Airbnb – ont fait l'objet d'une attention toute particulière de la part du législateur depuis quelques années. Cet intérêt soudain des députés pour la question a été largement influencé par les contestations des hôteliers, qui voient dans cette nouvelle économie un puissant vecteur de concurrence déloyale. Le président de la Commission des finances de l'Assemblée nationale jugeait d'ailleurs en décembre 2017 qu'il convenait de «lutter [...] contre les particuliers qui se prennent pour des hôteliers sans évidemment avoir les mêmes contraintes». Assurément, les personnes qui louent des biens par l'intermédiaire des plateformes en ligne ne sont pas soumises aux mêmes exigences réglementaires et fiscales que les professionnels du secteur touristique. Leur tendance à omettre de déclarer les revenus pourtant imposables qu'ils réalisent par ce biais devait en outre inviter à une réforme pour lutter contre cette tendance dommageable pour les finances publiques. Pour autant, et ainsi que le rappelait le ministre de l'Action et des Comptes publics, le

gouvernement actuel juge que l'alignement des règles applicables aux particuliers et aux professionnels de l'hôtellerie ne devait pas «non plus décourager un secteur qui crée de la richesse et des nouveaux modes de consommation».

Les apports du législateur sur le sujet comportent évidemment un volet fiscal. D'abord, les obligations d'information mises à la charge des plateformes ont été progressivement durcies afin de s'assurer que les revenus réalisés par l'intermédiaire d'Airbnb soient «fiscalisés» au même titre que ceux réalisés par les hôteliers. Ensuite, le cadre fiscal qui leur est applicable a subi un mouvement d'alignement s'agissant de la taxe de séjour et un mouvement d'assouplissement s'agissant des modalités d'imposition des revenus réalisés par les «hôtes». Cette double tendance correspond parfaitement au subtil équilibre recherché entre l'encouragement d'un secteur en pleine croissance et la mise en place d'une concurrence loyale.

Le durcissement progressif des obligations d'information

La volonté d'assurer l'équité entre les particuliers et les acteurs traditionnels du secteur a incité le législateur à durcir depuis 2014 les obligations d'information mises à la charge des plateformes à l'égard de l'administration fiscale, notamment pour garantir l'imposition effective des revenus réalisés par l'intermédiaire de ces dernières.

Une première loi du 29 décembre 2014 est venue compléter l'arsenal de l'administration en matière de demandes d'informations en créant une procédure de demandes «non nominatives» auprès des plateformes. Cette procédure permet ainsi aux agents du fisc d'obtenir des renseignements généraux sur les clients ou encore les transactions de ces plateformes dans le but de lutter contre la dissimulation des activités, et notamment les activités

de location saisonnière, qu'elles offrent.

Un an plus tard, une deuxième loi du 29 décembre 2015 a instauré l'obligation pour les plateformes d'informer leurs utilisateurs quant aux différentes obligations déclaratives leur incombant tant en matière sociale que fiscale. Cette loi est également venue obliger les plateformes à transmettre aux hôtes un récapitulatif annuel des transactions qu'ils réalisent par leur intermédiaire.

Enfin, et dans le prolongement de ces mesures, la loi du 29 décembre 2016 est venue mettre à la charge des plateformes l'obligation de procéder à une déclaration automatique sécurisée des revenus réalisés par les hôtes par leur intermédiaire au profit de l'administration fiscale. Cette déclaration devra être souscrite pour la première fois par Airbnb au titre des revenus réalisés en 2019 et comportera, pour chacun des utilisateurs, des éléments tels que son identité, son statut (particulier ou professionnel), le montant des revenus bruts perçus au cours de l'année civile au titre de ses activités de location ou encore la catégorie à laquelle se rattachent ces revenus. Chaque hôte devrait par ailleurs recevoir une copie des informations le concernant.

Enfin, la loi pour une République numérique d'octobre 2016 est venue doter les communes de plus de 200 000 habitants de la possibilité d'instaurer une procédure d'enregistrement des hôtes mettant un ou plusieurs logements en location de courte durée sur leur territoire communal. Le numéro d'enregistrement attribué à chaque personne ainsi concernée devra figurer sur l'annonce mise en ligne sur Airbnb pour les communes concernées.

Ces différentes mesures ont vocation à lutter contre le risque de dissimulation au fisc des revenus réalisés par le biais de ces plateformes par les loueurs, particuliers comme professionnels.

Les évolutions récentes du cadre fiscal

Les évolutions récentes du cadre fiscal applicable aux activités de location meublée sur Airbnb témoignent du difficile équilibre à trouver par le législateur entre l'alignement des contraintes des hôtes avec celles des hôteliers et l'encouragement d'un secteur en plein développement. Elles concernent ainsi d'une part la hausse de la taxe de séjour pour les locataires et, d'autre part, celle des seuils pour bénéficier du régime des micro-BIC pour les hôtes.

S'agissant des locataires, la loi de finances rectificative pour 2017 est venue aligner le traitement qui leur est applicable avec celui des clients des acteurs traditionnels au regard de la taxe de séjour. Cette taxe était historiquement calculée en fonction du

classement des hébergements, c'est-à-dire en fonction du nombre d'étoiles dont ils bénéficiaient. Or, alors que les professionnels de l'industrie hôtelière avaient un intérêt certain à obtenir un bon classement – engendrant une hausse corrélative du montant de la taxe, les particuliers n'étaient pas soumis aux mêmes contraintes et pouvaient s'exonérer de tout classement. Ainsi, les locations touristiques entre particuliers seront désormais soumises à la taxe selon un taux fixé par les communes et compris entre 1 % et 5 % du coût hors taxe de la nuitée, dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité.

Outre le rehaussement de son tarif, la collecte de la taxe de séjour, qui était historiquement mise à la charge des loueurs, a été confiée à compter du 1er janvier 2019 aux «professionnels qui assurent par voie électronique un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements», c'est-à-dire notamment Airbnb. La société récoltera donc la taxe au nom et pour le compte des hôtes au profit des communes. En ce qui concerne les loueurs, il convient de rappeler que les revenus réalisés par ces derniers sur Airbnb entrent normalement dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (ou BIC). A ce titre, ils peuvent opter pour le régime réel (c'est-à-dire en déduisant l'ensemble des frais directement liés à l'activité) ou pour le régime micro-BIC (ils peuvent alors bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 %) lorsque leurs recettes annuelles ne dépassent pas un certain plafond. La loi de finances pour 2018 est venue rehausser le plafond autorisant les loueurs à bénéficier du régime micro-BIC, en le passant de 33 200 euros (seuil pour 2017) à 70 000 euros de recettes annuelles pour les locations meublées hors locations saisonnières classées. La possibilité d'option pour le régime micro-BIC reste ainsi inchangée dans son principe, mais il sera désormais plus facile d'en bénéficier. Sur ce dernier point, il convient toutefois de noter que l'option pour le régime réel est, dans bien des cas, plus avantageuse, car elle permet de déduire du revenu imposable, et sous certaines conditions, les dépenses de travaux, les intérêts d'emprunt, les charges liées à la location (par exemple les frais d'assurance) et surtout de procéder à l'amortissement du bien et du mobilier qu'il contient. Or, l'ensemble de ces frais peut bien souvent dépasser le seuil de 50 % des recettes. Toutefois, l'option pour le régime réel implique le respect d'obligations fiscales et comptables pour justifier de ces déductions qui peuvent être contraignantes et qui nécessitent parfois l'assistance d'un comptable. ■



et Nicolas Vergnet, paralegal, Mayer Brown