

GESTION FISCALE D'UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE DE TERROIR

DOSSIER DE SYNTHÈSE - 2026

Dossier réalisé par [Accueil Champêtre en Wallonie](#)



Accueil Champêtre
en Wallonie

Les informations rédigées sont données à titre purement indicatif et leur exactitude doit impérativement être vérifiée par celui qui a l'intention d'en faire un usage quelconque. Accueil Champêtre en Wallonie décline toute responsabilité (contractuelle ou aquilienne) en cas de dommage subi par un-e utilisateur-riche suite à la diffusion d'informations malencontreusement erronées, même résultant d'une faute lourde.

La gestion fiscale d'un hébergement touristique de terroir

En quoi le fait de proposer des services aux touristes influence-t-il la gestion d'une activité d'hébergement touristique de terroir ? Qu'est-ce que ça signifie concrètement d'être en revenus privés ou professionnels ? Analysons de plus près ces notions et leurs effets sur la gestion fiscale d'un hébergement touristique de terroir.

Vous avez un hébergement touristique ou vous envisagez d'en créer un ? La première étape essentielle est de réfléchir à la gestion financière, notamment aux aspects fiscaux, qu'il s'agisse de la TVA ou de l'impôt sur les revenus.

Le secteur des hébergements touristiques est très spécifique et comporte des règles précises qui ont évolué au fil du temps. D'importantes modifications, notamment en matière de TVA, sont entrées en vigueur 2022 et plus récemment en 2026. Ces règles s'appliquent aussi bien aux gîtes et chambres d'hôtes traditionnels qu'aux locations meublées de courte durée proposées via des plateformes comme Airbnb ou Booking, qu'elles soient reconnues ou non comme hébergements touristiques officiels.

Pourquoi s'intéresser à la fiscalité avant même de réaliser ses travaux d'aménagement ? Parce que le choix de proposer certains services ainsi que la qualification des revenus en tant que privés ou professionnels influencent directement la manière dont ces services seront taxés. Ces décisions sont également déterminantes pour les premières démarches administratives et comptables nécessaires à la création d'une activité d'accueil.

Ces choix ont bien sûr des répercussions fiscales importantes, mais affectent aussi concrètement la manière dont les hôtes seront accueillis.

Comme toujours en matière de fiscalité, une bonne compréhension de la législation et de ses subtilités, en collaboration étroite avec un comptable, permet de prendre les décisions les plus judicieuses.

Ce document ne remplace pas l'expertise d'un-e comptable, mais offre un aperçu des règles fiscales de base propres à ce secteur afin de guider le ou la propriétaire dans la gestion d'une activité d'hébergement touristique.

Dans ce dossier, nous parlons toujours d'un hébergement touristique de terroir, d'un gîte, d'un meublé de vacances ou d'une chambre d'hôtes. Cela peut englober néanmoins un ou plusieurs produits d'hébergement.

Du point de vue de la TVA

Sont assujetties à la TVA, les personnes qui dans l'exercice d'une activité économique livrent des biens ou fournissent des services visés par le code de la TVA.

Pour l'exploitation d'un hébergements touristique de terroir, c'est donc la notion de **fourniture de services et de durée de location** qui détermine si une location est soumise à la TVA ou non.

<u>Location non soumise à la TVA</u>	<u>Location soumise à la TVA</u> Taux : 12%
Pas de service proposé sauf éventuellement le nettoyage. Locations de plus de 3 mois à une même personne, même si fourniture de services*.	Si au moins un des services suivants est proposé : <ul style="list-style-type: none">• Accueil physique des hôtes**.• Fourniture du linge de maison pour une mise à disposition de moins d'une semaine.• Fourniture et le remplacement du linge de maison pour une mise à disposition de plus d'une semaine.• Fourniture quotidienne de petits-déjeuners.
Un-e propriétaire de gite(s) peut choisir de proposer des services ou non à ses clients. A l'opposé, un-e exploitant-e de chambre(s) d'hôtes est d'office considéré-e comme proposant des services .	

Location non soumise à la TVA

Lorsqu'**aucun service** n'est **fourni**, il n'est **pas** nécessaire d'être **assujetti-e à la TVA**. **Le nettoyage n'est pas considéré comme un service impliquant un assujettissement à la TVA des locations**. Il est donc possible de **proposer des locations « nettoyage compris » ou « nettoyage sur demande + montant » ou « nettoyage obligatoire + montant », sans être assujetti-e à la TVA**. Une attention doit être portée sur les informations reprises sur tous les supports de location, quant aux services proposés (site web, contrats, locations avec des sociétés commerciales ou des plateformes de location sur Internet, ...).

** Une location d'un ou plusieurs hébergements à une même personne pour des périodes de plus de 3 mois (qu'elles soient reprises sur un seul contrat ou sous plusieurs contrats consécutifs), ne peut pas être assujetti-e à la TVA, même si des services sont fournis. Si l'activité d'hébergement consiste exclusivement à des locations d'une durée de plus de 3 mois, la TVA ne peut pas être facturée. Le ou la propriétaire perd alors sa qualité d'assujetti-e (plus de récupération de la TVA sur les frais, risque de révisions sur les investissements réalisés). Si sur une année, il y a des locations de plus de 3 mois et des locations de plus courte durée, le ou la propriétaire devient alors un-e assujetti-e mixte, ce qui implique une limitation proportionnelle dans la récupération des frais et éventuellement une révision de la TVA sur les investissements passés.*

En tant que **non-assujetti-e**, il faut aussi être conscient-e qu'il y a un coût supplémentaire lié à la TVA à financer et à supporter tant sur les frais liés à la gestion de l'hébergement ainsi que sur les travaux réalisés. Il faut noter que lorsque des travaux immobiliers sont réalisés dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment destiné à l'exploitation d'un hébergement touristique, le taux de TVA à appliquer sur les travaux immobiliers est de 21% et ce, peu importe l'âge du bâtiment. Le taux de 6% de TVA n'est accessible que dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment de plus de 10 ans et destiné à du logement résidentiel.

Location soumise à la TVA

La **location est soumise à la TVA** dès qu'elle s'accompagne d'**un des services suivants** :

- Accueil physique des hôtes**.
- Fourniture du linge de maison pour une mise à disposition de moins d'une semaine.
- Fourniture et le remplacement du linge de maison pour une mise à disposition de plus d'une semaine.
- Fourniture quotidienne de petits-déjeuners.

Peu importe que la facturation de ces services soit globale ou séparée, et ce même si ces services sont optionnels (sur demande moyennant un supplément de prix) ou réalisés par des tiers (et que vous êtes intermédiaires au niveau de la facturation).

Depuis le 1^{er} mars 2026 : le taux de TVA des locations de court séjours est de 12% (gites, chambres d'hôtes, ...).

*** Il est question d'un accueil physique des hôtes lorsque la réception et l'assistance sur demande des clients est assurée dans l'établissement à tout le moins durant une bonne partie de la journée. Si une maison de vacances meublée est louée, que chaque fois que des nouveaux hôtes arrivent, le ou la propriétaire est sur place et qu'iel remet personnellement la clé et que pour le reste, iel est téléphoniquement disponible, ce n'est pas considéré comme un service d'accueil physique.*

En étant assujetti-e, le ou la propriétaire est **tenu-e de remettre une déclaration de TVA** à l'administration fiscale. En pratique, cela veut dire :

- **Déclarer la TVA que facturée** aux client-e-s (TVA due).
- **Déduire la TVA payée** sur les achats (TVA récupérable).
- **Calculer la différence** pour savoir s'il faut payer ou être remboursé.

En résumé, une personne **assujettie est une personne ou une entreprise qui introduit des déclarations de TVA pour rendre compte de la TVA qu'elle collecte et déduit**. Selon la situation, ces déclarations peuvent être **mensuelles ou trimestrielles**. Pour la gestion d'un hébergement touristique de terroir, c'est le **régime déposant mensuel/trimestriel** qui est d'application. En effet, depuis le 1^{er} juillet 2022, le régime de la franchise n'est plus accessible pour le secteur des hébergements touristiques de terroir.

Pour obtenir son statut d'assujetti-e à la TVA, le ou la future exploitant-e peut le faire soit par l'intermédiaire d'un guichet d'entreprises agréé soit en direct auprès du contrôle TVA dont iel dépend. Lors de son immatriculation, iel opte alors pour le régime TVA adéquat. Pour un-e indépendant-e (à titre principale ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale), cette étape se fait généralement après le passage dans un guichet d'entreprises agréé pour obtenir un numéro d'entreprise et y lier le bon code NACE.

Déjà un statut d'indépendant·e (à titre principal ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale) et souhait d'ajouter sur cette même activité l'exploitation de l'hébergement ?

Si le régime TVA de l'activité d'indépendant·e sur laquelle vient s'ajouter l'exploitation de l'hébergement n'est pas valable pour la gestion de celui-ci, le ou la propriétaire doit effectuer un **changement de régime ou obtenir un régime spécifique pour cette branche d'activité et ce, moyennant l'accord du contrôle TVA dont iel dépend.**

Déjà un statut d'indépendant·e (à titre principal ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale) et souhait d'exploiter l'hébergement touristique sous une autre entité ?

Un·e indépendant·e, à titre principal ou à titre complémentaire, qu'iel soit en personne physique ou en personne morale, peut exploiter un hébergement touristique de terroir sous une autre entité juridique que sa première activité.

Pour cette nouvelle activité, l'indépendant·e doit également obtenir son statut TVA, par l'intermédiaire d'un guichet d'entreprises agréé soit en direct auprès du contrôle TVA dont iel dépend. Lors de son immatriculation, iel opte alors pour le régime TVA adéquat.

Spécificités liées au secteur agricole

Si un·e agriculteur·trice, en tant qu'indépendant·e, est au régime spécial en matière de TVA (forfait TVA) pour son activité de production primaire et qu'iel exploite son hébergement avec services sous la même entité juridique que celle de la ferme

Dans ce cas, l'agriculteur·trice n'est pas en mesure, en tant qu'assujetti·e au régime spécial agricole, d'exercer une activité non visée par ce régime comme l'exploitation d'un hébergement touristique. Iel doit donc se mettre en ordre auprès de l'Administration de la TVA.

Deux possibilités s'offre à lui ou à elle :

- 1) Iel peut opter pour un **régime mixte** en matière de TVA et ce, avec **l'accord du contrôle TVA** dont iel dépend. Cela veut dire qu'il reste au régime spécial (forfait TVA) pour toutes les activités liées à l'exploitation mais qu'iel opte pour le régime déposant mensuel/trimestriel pour l'activité d'hébergement.
- 2) Iel décide de **basculer l'intégralité de son exploitation** au régime déposant mensuel/trimestriel. Iel a alors la possibilité d'introduire un inventaire « changement de régime » auprès du contrôle TVA dont iel dépend afin de récupérer de la TVA non perçue sur les investissements et les stocks, lorsque le régime spécial (forfait TVA) s'appliquait.

Avantages, inconvénients et obligations des différents régimes TVA possibles pour la gestion d'un hébergement touristique de terroir.

Type de régime	Avantages	Inconvénients	Obligations
Régime déposant mensuel/trimestriel	<ul style="list-style-type: none"> - Récupération de la TVA sur les factures d'entrée, sur lesquelles s'appliquent principalement un taux de 21%. - Possibilité de bénéficier du régime cocontractant/autoliquidation pour les travaux immobiliers. - Meilleure vision financière de l'activité via la tenue d'une comptabilité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Paiement de la TVA sur les factures de sortie sur lesquelles s'appliquent généralement un taux de 12%. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tenue d'une comptabilité. - Dépôt mensuel ou trimestriel d'une déclaration TVA. - Dépôt annuel du listing clients TVA.
Non assujeti-e	<ul style="list-style-type: none"> - Démarches administratives allégées. - Pas de TVA sur les factures de sortie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de possibilité de fournir des services (petits-déjeuners, draps, ...) sauf le nettoyage. - Pas de récupération de la TVA sur les factures d'entrée. - Pas de possibilité de bénéficier du régime cocontractant/autoliquidation pour les travaux immobiliers. - Tenue d'une comptabilité non obligatoire donc pas forcément de vision financière claire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune obligation liée à la TVA.

Revenus privés vs revenus professionnels

En « **revenus privés** », le ou la propriétaire d'un hébergement touristique de terroir est considéré-e pour cette activité comme un-e « particulier-e ». En parallèle de cette activité, il ou elle peut donc être employé-e, retraité-e, indépendant-e à titre principal ou complémentaire, fonctionnaire, ...

En « **revenus professionnels** », l'exploitant-e est **indépendant-e** pour son activité d'hébergement. Il ou elle peut l'être en tant que **personne physique, à titre principal ou à titre complémentaire**, ou en tant que **personne morale**.

Comment distinguer des revenus privés de revenus professionnels ?

Selon la jurisprudence constante de la **Cour de cassation**, sont considérés comme des revenus professionnels :

- Le résultat d'occupations lucratives.
- Qui consistent en un ensemble d'opérations.
- Suffisamment fréquentes.
- Et liées entre elles pour constituer une activité continue et habituelle.

En outre, la **Cour constitutionnelle** a jugé le 9 novembre 2023 que la multiplication d'achats de biens immobiliers en vue de les mettre en location et la réalisation d'opérations diverses ayant pour finalité la perception de loyers constituent une occupation lucrative. Aussi, la Cour a déclaré qu'il n'est pas nécessaire que le législateur détermine exactement le nombre de biens nécessaires pour qu'il soit question de revenus professionnels. En fait, un certain nombre d'autres facteurs entrent en ligne de compte.

L'analyse de la jurisprudence en la matière permet de dégager quelques données factuelles qui, outre le nombre d'habitations, peuvent être déterminantes pour qualifier les revenus locatifs de revenus professionnels :

- La nature et la succession rapide des opérations d'achat.
- Le temps consacré à la gestion et au suivi des biens immobiliers (entretien, réparations, perception des loyers, ...).
- Les achats effectués au moyen de prêts hypothécaires.
- L'achat et la location de logements étroitement liés à l'activité professionnelle du contribuable.

Bien que ces éléments ne soient pas nécessairement des conditions légales pour la qualification en tant que revenus professionnels, ils peuvent néanmoins être déterminants.

Du point de vue de la Banque Carrefour des Entreprises

En revenus privés

En **revenus privés**, l'exploitation de l'hébergement se faisant en tant que **particulier-ière**, il n'y a **pas** lieu de faire appel à un guichet d'entreprises agréé pour **s'immatriculer à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE)**.

En revenus professionnels

A l'opposé, en **revenus professionnels**, en tant qu'**indépendant·e**, il est nécessaire d'être **inscrit·e** auprès de la **BCE** pour les activités effectuées :

- **Code NACE¹ « 55.203 »** pour l'activité « **Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances** ».
- **Code NACE « 55.204 »** pour l'activité « **Chambres d'hôtes** ».

¹ Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne.

Pas encore de statut d'indépendant-e (à titre principal ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale) ?

La première étape dans l'acquisition du statut d'indépendant-e est le passage dans un guichet d'entreprises agréé afin d'obtenir son numéro d'entreprise et d'y lier le ou les bons codes NACE. A noter que si cette activité est développée au travers d'une personne morale (société), les premières étapes avant l'obtention du numéro d'entreprise restent la constitution de la société et la rédaction de ses statuts. Dans ce cas, il faut aussi que la société soit propriétaire du bâtiment ou qu'il y ait un lien entre le propriétaire du bâtiment et l'entité (la personne morale) qui l'exploite (par exemple : un contrat de bail).

Déjà un statut d'indépendant-e (à titre principal ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale) et souhait d'ajouter sur cette même activité l'exploitation de l'hébergement ?

Un-e indépendant-e, à titre principal ou à titre complémentaire, qu'il soit en personne physique ou en personne morale, peut ajouter à son activité l'exploitation de son hébergement. Il doit pour cela se rendre auprès d'un guichet d'entreprises agréé pour simplement ajouter le code NACE adéquat.

A noter cependant que pour une personne morale, il faut que les statuts de la société permettent de rajouter l'exploitation d'un hébergement touristique et que la société soit propriétaire du bâtiment, ou qu'il y ait un lien entre le ou la propriétaire du bâtiment et l'entité (la personne morale) qui l'exploite (par exemple : un contrat de bail).

Déjà un statut d'indépendant-e (à titre principal ou à titre complémentaire, en personne physique ou en personne morale) et souhait d'exploiter l'hébergement touristique sous une autre entité ?

Un-e indépendant-e, à titre principal ou à titre complémentaire, qu'il soit en personne physique ou en personne morale, peut exploiter un hébergement touristique de terroir sous une autre entité juridique que sa première activité.

- Il peut soit choisir de créer une (nouvelle) personne morale (société) pour exploiter son hébergement, pour autant que celle-ci soit propriétaire du bâtiment ou qu'il y ait un lien entre le ou la propriétaire du bâtiment et l'entité (la personne morale) qui l'exploite (ex : contrat de bail).
- Il peut aussi choisir d'exploiter son hébergement en tant que personne physique. Attention cependant que dans ce cas, si sa première activité d'indépendant se fait déjà en personne physique, ça n'est pas possible. Une autre personne physique doit alors être titulaire de l'activité d'hébergement et la personne qui déclare les revenus. Si sa première activité d'indépendant-e se fait sous une personne morale, exploiter son hébergement en personne physique ne pose pas de problème.

Pour créer cette nouvelle activité, l'indépendant-e doit se rendre dans un guichet d'entreprises agréé afin d'obtenir son numéro d'entreprise et y lier le ou les bons codes NACE.

Du point de vue de l'imposition des revenus

Revenus privés

En exploitant un hébergement en « **revenus privés** », un-e propriétaire doit **déclarer** ses **revenus mobiliers** et **immobiliers** et le **cas échéant**, ses **revenus divers**.

- **Revenus mobiliers** = Les revenus mobiliers sont les revenus provenant de comptes bancaires, de prêts, d'obligations, d'actions, de parts d'organismes de placement collectif ou de certaines assurances-vie. Il s'agit des intérêts, des dividendes, des redevances, des rentes viagères ou temporaires et des revenus de droits d'auteur-trice, de droits voisins et de licences. Dans le cas d'un hébergement touristique de terroir, les revenus mobiliers sont typiquement les revenus produits par l'exploitation de l'équipement et les aménagements du bâtiment (meubles, ...).
- **Revenus immobiliers** = Les revenus immobiliers sont les revenus qui proviennent de biens immobiliers (maisons, appartements, terrains, ...) et qui ne sont pas imposables en tant que revenus professionnels ou divers. Dans le cas d'un hébergement touristique de terroir, les revenus immobiliers sont les revenus produits par l'exploitation du bâtiment (le toit et les murs).
- **Revenus divers** = Les revenus divers correspondent aux recettes obtenues via les prestations proposés en parallèle des locations (nettoyage, location de draps, ...).

L'Administration fiscale belge estime **par défaut** que pour 1€ de revenu généré par l'exploitation d'un hébergement touristique, **40%** sont produits par l'exploitation des **biens meubles** le composant et **60%** sont produits par l'exploitation des **biens immeubles**. Il serait toutefois possible de déterminer le pourcentage exact de répartitions des biens immobiliers et mobiliers associés au logement touristique, cela au travers de la valeur associée à ces biens. Dans la pratique, il est plus facile de tenir compte de la répartition 60/40 proposée par l'Administration.

Si en plus de la location, des services comme le petit-déjeuner, le linge de lit, le nettoyage, ... sont offerts, les revenus de ces services seront également imposés, en tant que revenus divers, à un taux de 33%.

Pour la partie concernant les revenus mobiliers

Marche à suivre :

- 1) Application du pourcentage de 40% proposé par l'Administration sur l'ensemble des recettes annuelles liées aux locations touristiques (ou éventuellement du pourcentage exact de biens immobiliers associés au logement, sur base de la valeur associées à ces biens).
- 2) De ce montant, déduction des charges. Ces charges peuvent être réelles (sur base de factures) ou forfaitaires. L'Administration admet une déduction de charge forfaitaire à hauteur de 50%.
- 3) Inscription du montant final dans la déclaration d'impôts au code 1156 (contribuable 1) et 2156 (contribuable 2). Selon le pourcentage de détention du bien touristique appartenant au contribuable 1 et au contribuable 2, une répartition est effectuée entre ces deux codes.
- 4) Application d'un taux d'imposition de 30% sur ce montant final. C'est le précompte mobilier.

Exemple chiffré :

Madame Dupont est propriétaire d'un gîte de 10 personnes à 50/50 avec son mari Monsieur Lefèbvre. Ils exploitent ce gîte en tant que particuliers. Ils ne savent pas prouver la valeur totale des biens mobiliers et immobiliers liés à cet hébergement pour en déduire un pourcentage de répartition. Cette année, ils ont perçu 20.000€ de recettes via la location du gîte mais ne connaissent pas le montant total associé à leurs charges. Voici ce qu'ils doivent faire pour déclarer leurs revenus « mobiliers » :

- 1) Calcul de 40% du montant total des recettes soit $20.000\text{€} \times 40\% = 8.000\text{€}$.
- 2) De ces 8.000€, déduction forfaitaire de 50% de charges, soit 4.000€ ($8.000\text{€} - 50\% \text{ de charges} = 4.000\text{€}$).
- 3) Inscription de ce montant de 4.000€ final des recettes dans la déclaration d'impôts : 2.000€ au code 1156 (Madame Dupont, propriétaire à 50% du bâtiment) et 2.000€ au code 2156 (Monsieur Lefèbvre, propriétaire à 50% du bâtiment).
- 4) Soumission de ce montant à 30% de précompte mobilier. Le montant total dû à l'Administration par Madame Dupont et Monsieur Lefèbvre est donc de $2 \times 600\text{€} = 1.200\text{€}$.

Pour la partie concernant les revenus immobiliers

Le revenu cadastral (RC) du bien touristique concerné doit entrer en ligne de compte. Le ou la propriétaire doit mentionner dans sa déclaration d'impôts le montant du RC ou une partie de celui-ci si le bien concerné sert à autre chose qu'à des locations touristiques (habitation principale par exemple).

Marche à suivre :

- 1) Obtention du RC associé à l'hébergement touristique de terroir.
- 2) Application d'un éventuel pourcentage lié à la part du logement touristique dans le bâtiment global.
- 3) Inscription du montant final au code 1106 (contribuable 1) ou 2106 (contribuable 2). En fonction du pourcentage de détention du bien, une répartition est effectuée entre ces deux codes.
- 4) Ajout de ces montants à la base imposable du propriétaire.

En plus de cela, le propriétaire doit supporter une fois par an le précompte immobilier lié au bâtiment utilisé pour l'activité d'hébergement.

Exemple chiffré :

Monsieur Mélon est propriétaire d'un gîte de 10 personnes, à 60/40 avec sa femme Madame Jérôme. Ils exploitent ce gîte en tant que particuliers. Le gîte fait partie de l'habitation principale. La surface de l'habitation occupe 65% de la surface totale, le gîte 35%. Le RC est de 1.000€.

- 1) Application du pourcentage lié à la surface du gîte sur le RC global du bâtiment : $1.000€ \times 35\% = 350€$.
- 2) Inscription de ce montant de 350€ dans la déclaration d'impôts : 210€ ($350€ \times 60\%$) au code 1106 (Monsieur Mélon, propriétaire à 60% du bâtiment) et de 140€ ($350€ \times 40\%$) au code 2106 (Madame Jérôme, propriétaire à 40% du bâtiment).

Pour la partie concernant les revenus divers

Marche à suivre :

- 1) Calcul du montant total des recettes liées aux prestations diverses (nettoyage, fourniture de petits-déjeuners et de linge de lit, ...), soit sur base des recettes réelles, si elles sont directement déterminées dans les tarifs, soit en considérant 20% du montant total des locations lorsqu'un tarif global tout compris est pratiqué.
- 2) Inscription du montant de ces recettes au code au code 1200 (contribuable 1) ou 2200 (contribuable 2). En fonction du pourcentage de détention du bien, une répartition est effectuée entre ces deux codes.
- 3) Sur base de justificatifs, inscription des frais réels (assurance, énergie, entretien, commissions, ...) au code 1201 (contribuable 1) ou 2201 (contribuable 2). En fonction du pourcentage de détention du bien, une répartition est effectuée entre ces deux codes.
- 4) Application par l'Administration d'un taux d'imposition de 33% sur le montant total des recettes liées aux prestations diverses, duquel sont déduits les frais réels.

Premier exemple chiffré :

En tant que propriétaire à 100% d'un hébergement touristique, Monsieur Serteyn a perçu en termes de recettes (revenus bruts) liées aux séjours un montant de 20.000 € sur l'année. Le nettoyage et la location de draps sont fournis également. Le prix de location est global. Les frais réels sont estimés à 3.000€, basés sur des justificatifs.

- 5) Estimation du montant total des revenus divers à déclarer à 20% du coût total des locations, soit $20\% \times 20.000€ = 4.000 €$. Ces revenus divers sont renseignés au code 1200.
- 6) Renseignement des frais réels de 3.000€ au code 1201.
- 7) Soumission du montant total des revenus divers, duquel sont déduit les frais réels, à 33% d'imposition : $33\% \times (4.000€ - 3.000€) = 33\% \times 1.000€ = 333,33€$.
- 8) Déclaration du solde des recettes locatives, soit $20.000€ - 4.000€ = 16.000 €$ en revenus immobiliers/mobiliers selon la marche à suivre reprise *supra*.

Deuxième exemple chiffré :

En tant que propriétaire à 100% d'un hébergement touristique, Madame Carlier a perçu des recettes annuelles liées aux séjours pour un montant total de 20.000€. La seule prestation proposée est le nettoyage pour un montant de 50€ par location. 35 locations ont eu lieu au cours de l'année. Il n'y a pas de justificatifs de frais réels.

- 1) Calcul des revenus divers sur base du montant total perçu pour le service de nettoyage, soit $50€ \times 35 = 1.750€$. Ces revenus divers sont renseignés au code 1200.
- 2) Soumission du montant total des revenus divers, à 33% d'imposition : $33\% \times 1.750€ = 583,33€$.
- 3) Déclaration du solde des recettes locatives, soit $20.000€ - 1.750€ = 18.250€$ en revenus immobiliers/mobiliers selon la marche à suivre reprise *supra*.

Points d'attention

- 1) Si un-e propriétaire, en revenus privés, perçoit une aide de la part de Tourisme Wallonie, cette aide est non taxable et ne doit donc pas être prise en compte comme une recette.
- 2) Si un-e propriétaire loue un logement touristique à une entreprise ou à un professionnel, il doit déclarer les loyers perçus comme des « locations commerciales ». Il doit donc renseigner aux codes 1110 et/ou 2110 ces revenus. Il ou elle doit également renseigner aux codes 1109 et/ou 2109 le revenu cadastral du bâtiment loué, tenant compte du pourcentage de la surface liée au logement touristique par rapport à la surface totale du bâtiment et tenant aussi compte du nombre de jours de locations commerciales par rapport au nombre total de locations. Ces montants doivent dès lors être exclus des revenus pour éviter une double taxation.
- 3) Tout-e propriétaire d'un hébergement touristique de terroir a l'obligation de déclarer spontanément auprès de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :
 - L'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, de ses immeubles nouvellement construits ou reconstruits.
 - L'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés.
 - Le changement du mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis.Autrement dit, le ou la propriétaire doit déclarer tous les travaux (rénovation, démolition, modification du terrain, ...) réalisés sur son bien et qui sont de nature à augmenter la valeur du revenu cadastral de celui-ci.
- 4) Dans certains cas, un abri mobile peut se voir attribuer un revenu cadastral s'il est utilisé en tant qu'hébergement touristique.

Revenus professionnels

Que l'activité d'hébergement s'exerce sous la même entité qu'une autre activité d'indépendant-e ou qu'elle soit totalement indépendante, l'indépendant-e doit établir un décompte recettes/dépenses afin de déterminer le résultat imposable. Ce décompte doit se baser sur des pièces comptables probantes (factures d'achats, livre de recettes, factures de vente, fiche contrôle des voyageurs, ...). La tenue d'une comptabilité facilite grandement cette tâche.

Dans le cas où la gestion de l'hébergement s'effectue sous la même entité qu'une autre activité d'indépendant-e, les revenus et les charges liés à l'hébergement se cumulent alors simplement à ceux de l'autre activité.

Personne physique

En pratique, l'indépendant-e en personne physique doit déclarer les revenus liés à l'exploitation d'un hébergement au travers des codes 1600 et 1606 de sa déclaration d'impôts. Le code 1600 reprend le total annuel des recettes et le code 1606 le total annuel des charges. A noter que le montant des cotisations sociales payées durant l'année et figurant sur le relevé récapitulatif annuel envoyé par la caisse d'assurances sociales doit lui être repris au code 1632.

Personne morale

Un-e indépendant-e exploitant un hébergement en personne morale doit soumettre le résultat de son activité à l'impôt des sociétés. Cet impôt est calculé sur le résultat existant (chiffre d'affaires moins les charges) auquel il

faut ajouter une série de rejets fiscaux (dépenses non admises). La combinaison de ces deux éléments donne la base imposable. L'impôt des sociétés est ensuite calculé sur cette base.

En Belgique, pour les sociétés, il existe deux 2 taux d'imposition :

- 1) Le taux plein (25%).
- 2) Le taux réduit (20%).

Par défaut, le résultat de l'activité est soumis au taux plein de 25%. Pour bénéficier du taux réduit, il faut remplir certaines conditions, notamment en matière de rémunération octroyée à l'un·e des dirigeants de la société (minimum 45 000€) et de taille de l'entreprise (chiffre d'affaires, nombre d'employés, ...).

A noter que les rémunérations octroyées aux dirigeants de l'entreprise sont soumises aux lois sociales ainsi qu'à l'impôt des personnes physiques.

Spécificités liées au secteur agricole

Si un·e agriculteur·trice, au forfait d'un point de vue fiscal pour la ferme, exerce son activité d'hébergement sous la même entité que celle de son exploitation, iel doit établir un décompte recettes/dépenses afin de déterminer le résultat imposable de cette activité complémentaire.

Si un·e agriculteur·trice en personne physique ou morale, au réel d'un point de vue fiscal pour la ferme, exerce son activité d'hébergement sous la même entité juridique que celle de son exploitation, alors rien ne change par rapport à sa taxation. Les revenus et les charges de cette nouvelle activité viennent simplement se cumuler à ceux de la ferme.

Du point de vue des lois sociales

En revenus privés, en tant que particulier·ère, il n'y a pas lieu de s'affilier à une caisse d'assurances sociales et donc, de payer des lois sociales.

En revenus professionnels, en tant qu'indépendant·e, même à titre complémentaire, il est obligatoire de s'affilier auprès d'une caisse d'assurances sociales pour indépendant·e-s et de payer, de manière trimestrielle, des lois sociales. Celles-ci sont calculées en appliquant un pourcentage sur les revenus, variable selon la hauteur de ceux-ci (en moyenne, $\pm 23\%$) :

- Pour un·e indépendant·e en **personne physique**, il s'agit des **revenus déclarés** (= chiffre d'affaires – charges).
- Pour un·e indépendant·e en **personne morale**, il s'agit de la **rémunération** que la société accorde **au(x) gérant(s)**.

Chaque année fin novembre, il est opportun de voir si les lois sociales payées dans le courant de l'année correspondent aux lois sociales dues sur les revenus qui seront déclarés par après. Dans le cas où l'indépendant·e n'aurait pas assez versé, iel peut faire un versement volontaire auprès de sa caisse d'assurances sociales. Cela évitera une régularisation un an et demi après.

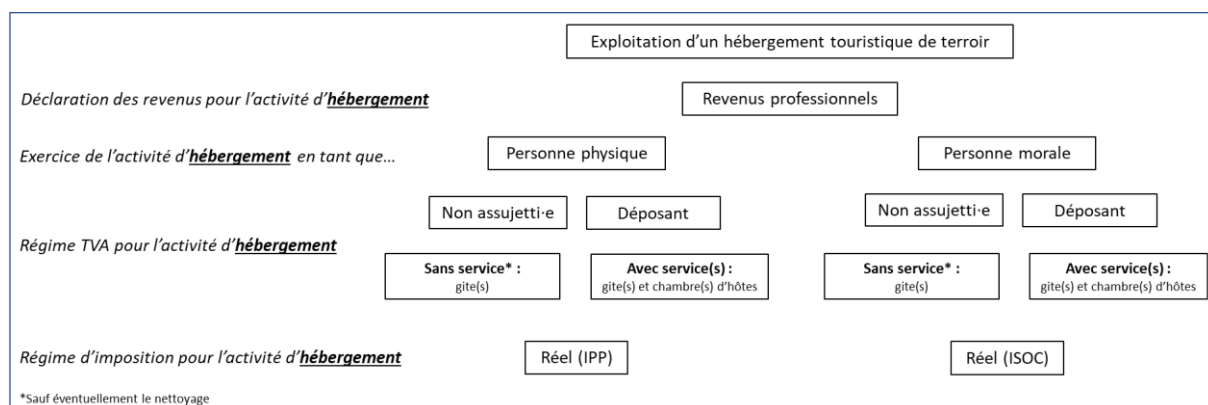
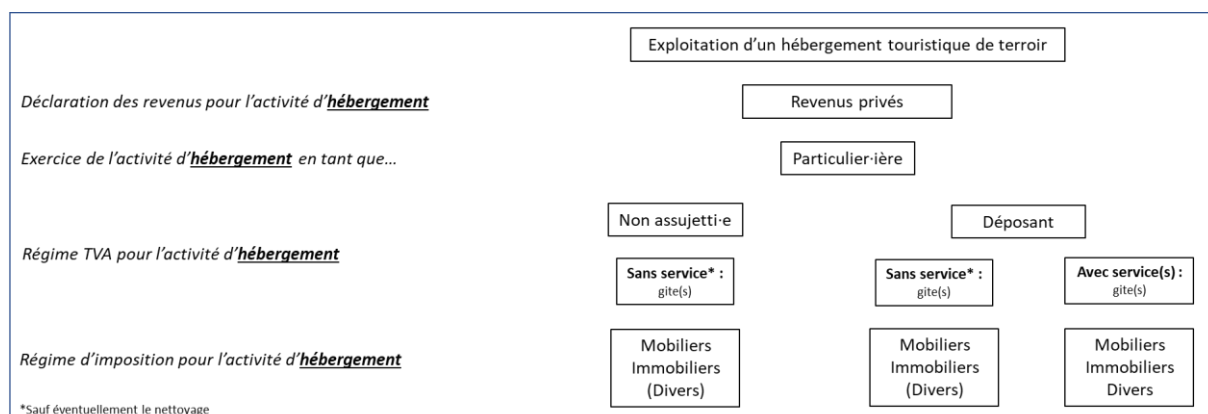
Obligations fiscales et licence d'exploitation : nouvelles règles pour les plateformes de location touristique

Depuis 2023, toutes les plateformes de location touristique comme Airbnb, Booking, ou d'autres telles Ardennes étape ou Ardennes Résidences sont tenues de transmettre aux autorités fiscales les informations relatives aux revenus perçus par les propriétaires via ces plateformes. Cette obligation vise à renforcer la transparence et à lutter contre la fraude fiscale, en s'assurant que les propriétaires déclarent correctement leurs revenus. L'historique de cette décision remonte à plusieurs années, avec une pression croissante des États européens pour mieux encadrer les plateformes numériques. En 2018, une directive européenne (DAC7) a été adoptée, imposant la collecte et le partage des données fiscales des utilisateurs des plateformes en ligne à partir de 2023.

Depuis le 20 mai 2026, une nouvelle règle européenne impose aux propriétaires d'hébergements touristiques de disposer d'une licence d'exploitation pour être répertoriés sur les plateformes en ligne. Cette mesure vise à réguler l'activité des locations touristiques et à garantir que tous les propriétaires respectent les normes locales en matière de sécurité, d'hygiène et de fiscalité. Les plateformes comme Airbnb et Booking devront vérifier que les hébergeur·euse s possèdent cette licence avant de les autoriser à publier leurs annonces, sous peine de sanctions. Cela renforcera la légitimité des offres en ligne et facilitera le suivi fiscal et administratif des locations.

Au niveau wallon, c'est la démarche d'enregistrement prévue dans le Code wallon du Tourisme qui permettra d'obtenir le numéro de licence obligatoire.

Tableaux de synthèse





Accueil Champêtre en Wallonie ASBL

L'association de référence pour la diversification à la ferme et à la campagne

Rue Royale 4, 5080 Emines

+32(0)81/627 454

info@accueilchampetre.be

www.accueilchampetre-pro.be

