

Ce guide a été préparé par un Cabinet de conseil indépendant.

Novembre 2024

POLYNESIE FRANCAISE – DECLARATIONS ADMINISTRATIVES PREALABLE ET TAXE DE SEJOUR

Vous avez décidé de louer l'une de vos propriétés immobilières, ou une partie de celle-ci, de façon habituelle de façon occasionnelle via le site Airbnb. Au regard du droit polynésien vous êtes maintenant considéré comme ayant une activité de loueur en meublé de tourisme.

Il existe plusieurs obligations légales et administratives concernant cette activité.

Selon les règles relatives aux meublés de tourisme, vous devez déclarer cette activité auprès du Service du Tourisme. Vous pouvez trouver le formulaire à remplir sur ce site : <https://www.service-public.pf/sdt/exploiter-un-etablissement-hebergement-2/meuble-de-tourisme/>.

Vous devez également établir un règlement intérieur de la location pour les occupants et déclarer votre activité auprès de la mairie où se situe votre bien immobilier.

La taxe de séjour est due par nuit et par personne. Le montant de cette taxe dépend de la localisation de votre bien immobilier et peut varier entre 20 F.CFP et 200 F.CFP/nuit/pers.

Enfin, vous devrez déclarer votre activité auprès de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, des Services et des Métiers (CCISM). Toutes les informations utiles se trouvent sur ce site : <https://www.ccism.pf/la-ccism/vos-formalites>.

Pour plus d'information sur la fiscalité applicable en Polynésie française, vous pouvez consulter le code des impôts sur ce site : <https://www.impot-polynesie.gov.pf>.

POLYNESIE FRANCAISE – FISCALITE APPLICABLE AUX MEUBLES DE TOURISME

Il n'y a pour l'heure pas de régime fiscal spécialement établi pour les locations immobilières de courte durée. Cependant, des réformes sont en cours de préparation à ce sujet. A ce jour, ce sont les règles relatives aux locations meublées qui sont applicables.

Les informations qui suivent peuvent vous aider à appréhender la fiscalité applicable aux loyers que vous percevrez de la mise en location meublé de vos biens en Polynésie française via le site Airbnb.

La fiscalité peut être compliquée, et il est important de vous assurer que vous êtes à jour de vos obligations fiscales pour rester en conformité avec la réglementation. La préparation, la déclaration et le paiement des impôts dans les délais impartis relèvent de votre responsabilité.

Si vous mettez des logements meublés en location en Polynésie française, vous devez vous assurer de comprendre les différentes taxes et contributions qui pourraient vous être applicables et d'en effectuer le paiement, à savoir :

- L'impôt sur les transactions ;
- La contribution de solidarité territoriale sur les professions et activités non salariées ;
- La contribution des patentes ;
- Les cotisations sociales ;
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Ces différentes taxes et contributions sont dues en fonction du montant du revenu généré par vos locations meublées, la diversité de vos activités et la durée de votre activité. Ainsi, il existe trois régimes de taxation qui peuvent vous être appliqués, indépendamment du fait que vous soyez résident fiscal polynésien ou non.

- 1. Tout d'abord, une exonération totale l'année de commencement de votre activité de location, ainsi que les deux années suivantes ;**

Après trois années de location, vous sera appliqué :

- 2. Soit un régime fiscal simplifié s'il ne s'agit pas de votre seule activité, et si elle ne dépasse pas un chiffre d'affaires de 10.000.000 F.CFP annuel ;**
- 3. Soit le régime fiscal normal s'il s'agit de votre seule activité ou que votre chiffre d'affaires excède 10.000.000 F.CFP annuel.**

De plus, vous devrez collecter de la TVA si votre chiffre d'affaires excède 10.000.000 F.CFP.

Il convient de noter que si vous n'êtes pas résident fiscal polynésien, il vous faudra accréditer un représentant fiscal.

Les éléments contenus dans la présente notice sont délivrés à titre informatif, ils ne sont pas exhaustifs, et ne sauraient être considérés comme des conseils juridiques et fiscaux. Si vous avez des doutes concernant vos obligations fiscales en Polynésie française, nous vous encourageons à prendre contact avec les institutions officielles locales, ou auprès d'un professionnel du droit qualifié.

Enfin, merci de prendre en compte le fait que les éléments contenus dans cette notice ne sont pas mis à jour en temps réel. Il vous appartient de vérifier que les lois du pays et les procédures

décrites dans les présentes sont toujours en vigueur.

Nous attirons également votre attention sur le fait que Airbnb peut être interrogé par l'administration quant aux revenus perçus par les utilisateurs de la plateforme. Aussi, si une différence est constatée entre les montants communiqués par Airbnb et ceux que vous portez dans votre déclaration d'impôt sur le revenu, l'administration fiscale peut être amenée à vous interroger sur la nature de l'écart constaté.

1. EXONERATION FISCALE TOTALE

Quel que soit le montant du chiffre d'affaires généré, vous bénéficiez d'une exonération totale l'année de commencement de votre activité, ainsi que les deux années suivantes.

Cependant, le bénéfice de cette exonération ne vous exempte pas de vos obligations déclaratives. Vous devez déposer vos déclarations fiscales (voir 2/, 3/ et 4/).

Par ailleurs, l'exonération fiscale ne s'applique pas aux cotisations sociales qui sont dues dès la première année.

Cotisations sociales

- Si vous n'êtes pas résident polynésien, vous n'êtes pas redevable de cotisations sociales ;
- Si vous êtes résident polynésien, et que vous n'êtes pas salariés, vous êtes redevable des cotisations sociales pour les travailleurs indépendants au taux de 9.84% applicable sur le revenu mensuel brut. Le revenu plancher pris en considération est de 79.511 F.CFP et le plafond est de 10.000.000 F.CFP. En d'autres termes, si votre revenu brut mensuel est inférieur à 79.511 F.CFP, les cotisations sociales dues seront calculées sur la base d'un revenu minimum de 79.511 F.CFP. Par ailleurs, si votre revenu brut mensuel est supérieur à 10.000.000 F.CFP, les cotisations sociales dues seront calculées sur la base d'un revenu plafonné à 10.000.000 F.CFP

2. APPLICATION DU REGIME FISCAL SIMPLIFIE DES TRES PETITES ENTREPRISES

A l'issue de la période de 3 ans mentionnée au 1/, vous pouvez bénéficier d'un régime fiscal simplifié des très petites entreprises qui consiste en l'application d'un impôt forfaitaire.

Cet impôt forfaitaire comprend : l'impôt sur les transactions, la contribution de solidarité territoriale sur les professions et activités non salariées, la contribution des patentes et la taxe d'apprentissage. L'application de ce régime vous exonère du dépôt des différentes déclarations fiscales relatives à ces impôts et taxes.

Ce régime ne peut pas être appliqué aux personnes physiques dont la seule activité est la location d'immeubles (nus ou meublés). Si vous êtes dans cette situation, c'est le régime normal qui vous sera appliqué.

Le montant de l'impôt forfaitaire qui vous sera appliqué dépend du chiffre d'affaires que vous avez réalisé l'année précédant celle de l'imposition :

- Si le chiffre d'affaires réalisé l'année précédente est égal ou inférieur à 2.000.000 F.CFP, le montant de l'impôt forfaitaire pour l'année civile en cours est de 25.000 F.CFP ;
- Si le chiffre d'affaires réalisé l'année précédente est supérieur à 2.000.000 F.CFP et inférieur à 5.000.000 F.CFP, le montant de l'impôt forfaitaire pour l'année civile en cours est de 45.000 F.CFP ;
- Si le chiffre d'affaires réalisé l'année précédente est supérieur à 5.000.000 F.CFP et inférieur à 7.000.000 F.CFP, le montant de l'impôt forfaitaire pour l'année civile en cours est de 110.000 F.CFP ;
- Si le chiffre d'affaires réalisé l'année précédente est supérieur à 7.000.000 F.CFP et inférieur à 10.000.000 F.CFP, le montant de l'impôt forfaitaire pour l'année civile en cours est de 200.000 F.CFP ;

Dépassement de seuil :

Quand vous excédez l'un des seuils de chiffre d'affaires indiqués ci-dessus : vous devez déclarer ce dépassement auprès de l'administration fiscale (DICP) dans un délai de 30 jours suivants le dépassement. Le montant supérieur de l'impôt forfaitaire ne vous sera appliqué que l'année suivante.

Quand vous excédez 10.000.000 F.CFP de chiffre d'affaires : vous devez déclarer ce dépassement auprès de l'administration fiscale (DICP) dans un délai de 30 jours suivants le dépassement. Dans ce cas, vous ne pouvez pas bénéficier du régime simplifié des très petites entreprises pour l'année en cours.

Diminution du chiffre d'affaires :

Diminution du chiffre d'affaires sous l'un des seuils indiqués ci-dessus : vous devez déclarer cette diminution de chiffre d'affaires avant le 31 mars de l'année suivant le constat de cette diminution. Si vous n'effectuez pas cette déclaration dans le délai, le montant de l'impôt qui vous sera appliqué sera la même que celui de l'année précédente.

Cotisations sociales :

- Si vous n'êtes pas résident polynésien, vous n'êtes pas redevable de cotisations sociales ;
- Si vous êtes résident polynésien, et que vous n'êtes pas salariés, vous êtes redevable des cotisations sociales pour les travailleurs indépendants au taux de 9.84%.

3. APPLICATION DU REGIME FISCAL DE DROIT COMMUN

Le régime fiscal de droit commun vous est applicable si vous tirez des revenus de la location meublée de façon habituelle ou occasionnelle et :

- Que votre chiffre d'affaires excède 10.000.000 F.CFP ;
- Ou que vous êtes une personne physique dont c'est la seule activité.

L'impôt sur les transactions :

Si la location meublée est votre seule activité, cet impôt s'applique sur le revenu brut, après un abattement de 50% afin de prendre en compte les dépenses afférentes à l'activité (sans considération du montant des charges réellement engagées). Par exemple, si votre revenu brut est de 10.000.000 F.CFP, vous pouvez déduire 5.000.000 F.CFP au titre de l'abattement de 50%.

Il faut ensuite appliquer le barème de l'impôt sur les transactions :

Base imposable	Taux
Inférieure ou égale à 5.500.000 F.CFP	1,5%
Entre 5.500.001 F.CFP et 11.000.000 F.CFP	4%
Entre 11.000.001 F.CFP et 22.000.000 F.CFP	5%
Entre 22.000.001 F.CFP et 55.000.000 F.CFP	6%
Entre 55.000.001 F.CFP et 82.500.000 F.CFP	8%
Supérieure à 82.500.000 F.CFP	11%

La déclaration d'impôt sur les transactions doit être déposée au plus tard le 31 mars de l'année suivante celle de la perception du revenu. Vous pouvez trouver les déclarations à remplir sur le site de l'administration fiscale : <https://www.impot-polynesie.gov.pf/>.

Si vous avez une autre activité soumise à l'impôt sur les transactions, vous pouvez avoir d'autres obligations comme fournir un bilan et un compte de résultat. De plus, vous pourriez ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement de 50% si le montant réel annuel de vos charges est inférieur au montant de l'abattement.

Dans la mesure où les règles d'imposition qui vous sont applicables dépendent de votre situation personnelle, et en raison de la complexité du sujet, nous vous encourageons à consulter un conseil fiscal pour déterminer vos obligations déclaratives et fiscales au regard de l'impôt sur les

transactions.

La contribution des patentes

Vous n'êtes pas assujetti à la contribution des patentes si le montant de votre revenu brut annuel relatif à la location immobilière meublée est inférieur à 2.000.000 F.CFP. Si votre revenu brut annuel est supérieur à 2.000.000 F.CFP, vous serez redevable de la contribution des patentes.

La contribution des patentes est composée :

- D'un droit fixe qui varie entre 15.000 F.CFP et 30.000 F.CFP en fonction de la localisation de l'immeuble pour l'activité de location meublée touristique ;
- D'un droit proportionnel au taux de 6% applicable sur la valeur locative annuel du bien loué. Une réduction d'impôt est possible en cas d'un faible taux d'occupation du logement en application des conditions fixées par le Code des impôts de Polynésie française.

Vous devez soumettre un formulaire de déclaration pour la contribution des patentes lors du commencement de votre activité. Vous pouvez trouver ce formulaire sur [ce site internet](https://www.ccism.pf/sites/default/files/docs/cfe_telechargez_limprime_p1.pdf) (https://www.ccism.pf/sites/default/files/docs/cfe_telechargez_limprime_p1.pdf). Pour toutes vos formalités de début d'activité, vous devez contacter la CCISM. Vous pouvez trouver toutes les informations utiles sur le site suivant : <https://www.ccism.pf/la-ccism/vos-formalites>.

La contribution de solidarité territoriale sur les professions et activités non salariées :

Cette contribution est applicable sur le revenu brut après un abattement de 50% afin de prendre en compte les dépenses de l'année. Le barème applicable est ensuite le suivant :

Base imposable	Taux
Inférieur ou égal à 5.000.000 F.CFP	0,75%
Entre 5.000.001 F.CFP et 10.000.000 F.CFP	2,75%
Entre 10.000.001 F.CFP et 20.000.000 F.CFP	3,25%
Entre 20.000.001 F.CFP et 50.000.000 F.CFP	3,75%
Entre 50.000.001 F.CFP et 75.000.000 F.CFP	4,50%
Supérieure à 75.000.000 F.CFP	5%

Cotisations sociales :

- Si vous n'êtes pas résident polynésien, vous n'êtes pas redevable de cotisations sociales ;
- Si vous êtes résident polynésien, et que vous n'êtes pas salariés, vous êtes redevable des cotisations sociales pour les travailleurs indépendants au taux de 9.84 % applicable sur

le revenu mensuel brut. Le revenu plancher pris en considération est de 79.511 F.CFP et le plafond est de 10.000.000 F.CFP. En d'autres termes, si votre revenu brut mensuel est inférieur à 79.511 F.CFP, les cotisations sociales dues seront calculées sur la base d'un revenu minimum de 79.511 F.CFP. Par ailleurs, si votre revenu brut mensuel est supérieur à 10.000.000 F.CFP, les cotisations sociales dues seront calculées sur la base d'un revenu plafonné à 10.000.000 F.CFP.

Maeva possède une maison à Papeete qui constitue sa résidence principale. Elle loue une chambre 4 mois par an depuis 4 ans. Par ailleurs, elle est salariée d'une société locale. En 2023, Maeva a perçu de sa location un revenu brut total de 1.200.000 F.CFP.

	F.CFP
Revenu brut	1.200.000
Taxation	
Régime simplifiée des très petites entreprises	(25.000)
Cotisations sociales	0
Revenu net après impôt	1.175.000

Teva est propriétaire d'une maison à Moorea. Il loue le logement entier 9 mois par an depuis 6 ans. La location meublée est sa seule activité. En 2023, Teva a perçu de sa location un revenu brut total de 8.000.000 F.CFP.

	F.CFP
Revenu brut	8.000.000
Taxation	
Impôt sur les transactions	(60.000)
Contribution des patentes	(663.889)

Contribution de solidarité territoriale sur les professions et activités non salariées	(30.000)
Cotisations sociales	(787.200)
Revenu net après impôt	6.458.911

4. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Vous pourrez être assujetti à la TVA si votre chiffre d'affaires est égal ou supérieur à 10.000.000 F.CFP.

Dans ce cas, vous devrez appliquer une TVA au taux de 13%.

Vous trouverez les formulaires de déclaration sur ce site : <https://www.impot-polynesie.gov.pf/regime-reel-ndeg1010>

Vous pouvez aussi opter pour votre assujettissement à la TVA si votre chiffre d'affaires est inférieur à 10.000.000 F.CFP. Vous pouvez trouver tous ces formulaires sur [ce site internet \(https://www.impot-polynesie.gov.pf/declaration-doption-ou-de-denonciation-doption\)](https://www.impot-polynesie.gov.pf/declaration-doption-ou-de-denonciation-doption)

Le régime de TVA qui vous est applicable dépend des spécificités de votre activité de location. En raison de la complexité du sujet, nous vous encourageons à consulter un spécialiste en fiscalité afin de déterminer vos obligations concernant le TVA.