



3 octobre 2014

PRISE DE POSITION

AIR BNB: DES CONDITIONS IDENTIQUES POUR TOUS

SITUATION INITIALE

La société Airbnb (dont le nom signifiait initialement «Airbedandbreakfast») a été fondée en 2008, à San Francisco. Il s'agit d'une plateforme mettant en contact des prestataires et des clients puis assurant directement la prise de réservation via un système en ligne moderne. Dans ce cadre, n'importe quel particulier peut proposer un hébergement en tant que «logeur», qu'il s'agisse d'une simple chambre ou d'un appartement tout entier. Cette entreprise assure en partie son financement par le prélèvement d'une «commission de service» payée par le client et d'un montant correspondant de 6 à 12% du prix de la réservation. En parallèle, le logeur doit également payer une commission de service de 3%.

Ce service connaît également un grand succès en Suisse. Au début de cette année, plus de 4500 offres d'hébergement en Suisse avaient déjà été mises en ligne sur le site web Airbnb. Selon une étude réalisée par la société Kohl & Partner (2013), la proportion de nuitées hôtelières réservées à Zurich via Airbnb atteint déjà 2,1% environ. Autrement dit, selon cette estimation, ce sont des taxes d'un montant de près de CHF 200 000 qui échappent ainsi chaque année à des organisations telles que Zurich Tourisme. L'étude pointe un certain nombre de problèmes (zones grises) en ce qui concerne les offres d'Airbnb, à savoir:

- pas d'imposition des ventes
- pas de taxe sur la valeur ajoutée
- pas de taxes touristiques
- pas de prescriptions en matière d'hygiène
- pas de prescriptions en matière de sécurité
- pas d'assurances de responsabilité civile
- sous-location de locaux déjà loués

Il n'existe guère de possibilités d'exercer un contrôle sur les problèmes relevés car, de la part des logeurs, quasiment personne ne déclare les clients au niveau de l'administration/de la location.

Représentant actuellement l'un des principaux prestataires de ce type, la société Airbnb est citée à titre d'exemple mais, à travers elle, ce sont aussi d'autres plateformes comparables qui sont visées ici.

SITUATION INITIALE DE LA BRANCHE DU TOURISME

La Fédération suisse du tourisme (FST) estime que les nouveaux portails tels qu'Airbnb apportent un complément intéressant à d'autres offres, ne serait-ce que parce qu'elles s'adressent aussi à de nouvelles catégories de touristes qui, en leur absence, n'entreprendraient pas de séjour en Suisse et qui sont par ailleurs susceptibles d'être logés dans d'autres types d'hébergements par la suite. A cet

égard, ces portails fournissent un service précieux aux touristes et sont également porteurs de valeur ajoutée pour la branche. C'est pourquoi, sur le fond, la FST se réjouit de l'existence de telles offres. Elle considère en outre qu'il est important d'éviter les excès de procédures bureaucratiques, en particulier pour les logeurs privés. Toutefois, considérant que des conditions identiques doivent s'appliquer à tous les acteurs du marché, elle tient à faire valoir les principes suivants:

- Les revenus de toute nature doivent être déclarés par les logeurs à l'administration fiscale. Selon la loi sur la TVA (LTVA), la taxe sur la valeur ajoutée est exigible à partir d'un chiffre d'affaires annuel de CHF 100 000, un montant qui n'est généralement pas atteint par les prestataires privés. A partir d'un chiffre d'affaires de CHF 100 000, une inscription au registre du commerce est en principe obligatoire et, dès lors, le prestataire peut être considéré comme relevant du secteur commercial. Il incombe aux autorités compétentes de contrôler le respect des lois et, du point de vue de la FST, il n'est pas nécessaire de prendre d'autres mesures.
- Les taxes de séjour applicables et les autres taxes d'hébergement doivent être payées par tous les logeurs faisant appel aux services d'Airbnb.
- En application de l'article 16 de la loi sur les étrangers (LEtr), toute activité d'hébergement contre rémunération doit être déclarée.
- Il n'y a pas lieu de contraindre les logeurs à appliquer des prescriptions en matière d'hygiène et des dispositions supplémentaires relatives à la sécurité, mais ils peuvent adhérer de leur propre initiative au Programme qualité du tourisme suisse et communiquer ce label sur la plateforme.
- Actuellement, Airbnb couvre les pertes relatives au mobilier ainsi que les dommages occasionnés dans le logement en Suisse à hauteur d'un montant de CHF 830 000 par réservation¹, ce qui représente, selon ses termes, la «garantie logeur». Depuis le milieu de l'année, il est toutefois clairement indiqué sur le site Internet Airbnb que cette dernière ne constitue en aucun cas une assurance de responsabilité civile ou d'habitation. A cet égard, la FST estime que tout logeur doit obligatoirement souscrire une assurance de responsabilité civile.
- Toute personne proposant son logement en sous-location est légalement tenue de le faire savoir à son propriétaire. C'est là une précision qu'Airbnb devrait faire figurer sur son site Internet.

RÉSUMÉ

Du point de vue de la FST, il y a lieu de prendre des mesures relatives à l'imputation des taxes de séjour et des autres taxes d'hébergement. Celles-ci doivent s'appliquer à tous les prestataires de services d'hébergement, quels qu'ils soient (hôtellerie, parahôtellerie et offres privées diffusées via des plateformes en ligne). Il serait souhaitable d'imputer simplement ces taxes via la plateforme électronique (cf. essai pilote d'Airbnb à San Francisco²), mais ceci serait très difficile à appliquer en

¹ <https://www.airbnb.ch/guarantee>

² <http://publicpolicy.airbnb.com/san-francisco-taxes-airbnb-community/>



Suisse car chaque commune a des taux, des procédures et des services d'encaissement qui lui sont propres. Par ailleurs, en dehors d'Airbnb, il existe une multitude de plateformes (9flats.com, wimdu, housetrip, etc.) auxquelles il faudrait aussi que cette règle s'applique. Du point de vue de la FST, c'est donc systématiquement le logeur qui assume la responsabilité du paiement des taxes de séjour. Airbnb ainsi que les autres prestataires doivent pour leur part indiquer sur leur site Internet que le paiement de la taxe de séjour est une obligation dans bon nombre de communes, tout comme l'est également la déclaration de l'activité d'hébergement.