



# FISCAL

NEWS



# LOCATION MEUBLÉE ET ACTIVITÉ PARA-HOTELIÈRE (L'INCIDENCE TVA)

En tant qu'investisseur dans l'immobilier vous pouvez être sollicité par des opérateurs qui proposent des formules dites « clés en main » comportant immobilier, exploitation, financement, gestion et prestations diverses sous forme d'un « package ».

L'intérêt fiscal avancé dans le cadre de ce type d'investissement consiste à combiner l'avantage de la location meublée et la possibilité d'acquérir hors taxes le bien immobilier en bénéficiant d'un remboursement de la TVA.

La présente étude a pour vocation d'exposer les règles fiscales qui sont applicables en matière de TVA dans ce contexte bien particulier.

Elles constituent une dérogation au principe général du CGI selon lequel les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA sans possibilité d'option (article 261 D 4°).

Toutefois cette exonération comporte un certain nombre d'exceptions.

Parmi celles-ci figure la location meublée assortie de prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier. A cet effet la doctrine administrative recense divers modes opératoires susceptibles d'opter pour la TVA : villages de vacances, maisons familiales de vacances, terrains de camping, foyers-hôtels, résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs, chambres d'hôtes, maisons ou appartements meublés, pensions de famille, maisons de retraite.

Aussi, et dès lors que toutes les conditions sont réunies, c'est l'ensemble de la prestation (location de l'immeuble + fourniture de la prestation hôtelière) qui rentre dans le champ d'application de la TVA.

## S O M M A I R E

01

QUE FAUT-IL  
ENTENDRE PAR  
ACTIVITÉ  
PARA-HÔTELIÈRE ?

02

QUI DOIT ÊTRE  
L'EXPLOITANT ?

03

LES OBLIGATIONS  
DÉCLARATIVES

04

LA FIN DE L'ACTIVITÉ

# 01

## QUE FAUT-IL ENTENDRE PAR ACTIVITÉ PARA-HÔTELIÈRE ?

Au sens de la loi et de la doctrine administrative l'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement d'au moins **trois** services parmi les **quatre** énumérés ci-après :

- L'exploitant doit disposer des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin, de **fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires** ; celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;
- Le **nettoyage des locaux** doit être effectué de manière régulière. Selon l'administration cette condition sera considérée comme établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- L'exploitant doit disposer des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le **linge de maison** à l'ensemble des locataires ;
- L'exploitant doit disposer durant la période de location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer **un service de réception** même non personnalisé de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même. De la même façon, un système d'accueil électronique suffit.

Ainsi l'exploitant qui fournit au moins trois des services ci-dessus énumérés, est soumis à la TVA, sous réserve de l'application de la franchise en base, au titre de son activité de loueur en meublé sans qu'il ait l'obligation d'être immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Il s'agit d'un point de vigilance exercé par l'administration fiscale. De nombreuses jurisprudences ont condamné des exploitants qui ne remplissaient pas correctement ces obligations.

Enfin, il est rappelé que le local meublé doit comporter tous les éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale par le locataire. Un décret d'application en a fixé la liste (N° 2015-981 du 31/07/2015).



## 02

# QUI DOIT ÊTRE L'EXPLOITANT ?

L'exploitant est celui qui assume personnellement tous les risques de l'entreprise et qui est responsable vis-à-vis des clients, ce qui implique qu'il agisse en son nom propre à leur égard.

Toutefois, le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients ne fait pas perdre au bailleur sa qualité d'exploitant.

Par ailleurs l'administration considère que le fait pour un exploitant d'offrir ces services rend imposables toutes les locations meublées qu'il consent dans un même immeuble ou ensemble immobilier.

## 03

# LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Dans la mesure où tous les critères sont remplis l'assujettissement à la TVA de l'activité nécessite le respect d'un certain nombre d'obligations :

- **Déclaration d'existence** à souscrire dans les 15 jours de début de l'activité auprès du centre de formalité des entreprises (CFE) ou des services fiscaux (SIE)
- **L'option pour la TVA** doit être adressée par écrit (avec AR) au SIE. Elle prend effet au 1er jour du mois au cours duquel elle est déclarée et couvre une période de deux années, y compris celle au cours de laquelle elle est déclarée. A cette indication il sera fait état de l'option pour un régime réel (normal ou simplifié).
- **Le remboursement de crédit de TVA.**

Une déclaration CA3 ou CA 12 peut faire apparaître un crédit de TVA. C'est le cas lorsque le montant de TVA déductible au titre d'une période est supérieur à la TVA collectée relative à cette même période, notamment en début d'activité.

Dans cette situation et sous réserve que certaines conditions soient respectées, il est possible de demander le remboursement de cette somme, y compris au cours de l'exercice de création.

Il ne peut pas y avoir d'effet rétroactif en matière de TVA. Celle-ci n'est récupérable qu'à partir de la date d'option.

- **Contenu de la déclaration de chiffre d'affaires**
  - Assiette de la TVA : La TVA est normalement assise sur le montant HT des loyers
  - Les taux applicables
    - La location de locaux d'habitation meublée relève du taux intermédiaire à 10 %, voire 5.5 % dans certains établissements.
    - Lorsque les prestations para-hôtelières sont fournies en sus de l'hébergement elles peuvent relever du taux normal de 20 % (fournitures de linge de maison, service de nettoyage)
    - La fourniture de petits déjeuners relève du taux de 10 %.
- **L'obligation d'établir des factures est prévue par l'article 289.1 du CGI.**

La délivrance d'une facture est obligatoire pour les prestations de services lorsque le montant TTC dépasse 25 euros ou si le client le demande.

# 04

## LA FIN DE L'ACTIVITÉ

En matière de TVA la fin d'une activité passible de la TVA peut entraîner l'obligation de procéder à certaines régularisations.

Cette régularisation doit intervenir :

- Dans un délai de 5 ans pour les meubles
- Dans un délai de 20 ans pour les immeubles

*Exemple :*

Soit un investisseur qui a acquis au mois de mai 2013 un immeuble neuf pour un prix TTC de 240 000 € dont TVA 40 000 €

Il a pu bénéficier d'une déduction de celle-ci et a sollicité à l'époque un remboursement de crédit de TVA qui lui a été accordé.

En 2020 il cède son bien et cesse son activité d'assujetti à la TVA.

Cette opération entraîne l'obligation de reverser des vingtièmes par année restant à courir.

Au cas présent l'immeuble a été utilisé 8 ans.

Montant à reverser  $40\,000 - [40\,000 \times 8/20\text{ème}] = 24\,000 \text{ €}$

Il convient de noter cette opération pourrait être dispensée de cette régularisation dans l'hypothèse où l'activité serait cédée à un autre exploitant assujetti à la TVA qui est réputé poursuivre l'activité du cédant (article 257 bis du CGI).

**Mieux vous informer,  
nous rapprocher de vous  
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste fiscal  
reste à votre écoute**



L'équipe EXTENCIA  
extencia@extencia.fr  
2 rue Claude Boucher  
33070 Bordeaux Cedex  
Tél. 05 57 10 28 28

[www.extencia.fr](http://www.extencia.fr)