

Actualité fiscale estivale **N°230725**

- **Cet été, vous êtes plutôt hôtel, location meublée ou para-hôtellerie ?**
- **Ça dépend aussi de la TVA !**

A : Clients et abonnés Redutax
De : François Petit / fpetit@redutax.com
+ 33 (0)1 81 29 44 14
Date : 25 juillet 2023
Sujet/Subject: **Parahôtellerie**

Pour rappel l'actualité fiscale est un document d'information et non une consultation (elle ne peut donc être appliquée à votre cas sans audit préalable de votre situation fiscale). Elle est exclusivement destinée aux clients et abonnés Rédutax.
A ce titre, elle ne peut et ne doit être communiquée, reprise ou diffusée sans accord préalable du cabinet.

Un **avis du Conseil d'État du 5 juillet 2023** n°471877 vient préciser le régime de TVA applicable aux prestations para hôtelières.

Pour rappel, la principale différence entre la location meublée et la parahôtellerie est la nature des prestations fournies :

- location meublée consiste à louer un logement meublé et c'est à peu près tout (sauf les prestations de ménage à l'entrée et à la sortie le plus souvent !),
- la para-hôtellerie consiste à louer un logement meublé en ajoutant des services hôteliers essentiels dont au moins trois des quatre suivants (prévus par l'art 261 D, 4°-b du CGI) :
 - Le nettoyage régulier des locaux : un simple nettoyage au début et fin de séjour est insuffisant ;
 - Le petit déjeuner : directement dans les chambres ou dans un local dédié ;
 - La fourniture du linge de maison ;
 - La réception, même non personnalisée de la clientèle : un simple système d'accueil électronique est suffisant.

Malheureusement l'article du CGI présentait un double problème de comptabilité avec l'article 135 de la directive TVA (2006/112/CE).

En clair, un investisseur qui comme Monsieur Jourdain faisait de la location en meublé en croyant exercer en parahôtellerie sans vraiment le savoir risquait de perdre la « fameuse » déductibilité TVA car il ne nettoyait pas la chambre tous les jours mais seulement en fin de séjour, pire si les « touristes » petit-déjeunent par leur propres moyens !

Or, la TVA est « en pratique » le grall pour récupérer 20 % des charges et des achats ça change tout !

Combien de « nordistes » ont confié leur bien en location meublée « sur la côte » ou « au ski » et la plupart du temps ils ont allégrement souscrit (ou plutôt leur cabinet) des CA3 en position créditrice après être passé au magasin de bricolage ou de décoration.

Alors, quand l'administration leur refuse le remboursement du crédit ou pire les redresse disant qu'ils ne sont pas assujettis, les contrariétés fiscales estivales transforment leur séjour à la mer ou à la montagne en après-midi en réunion chez leur expert-comptable ou leur agent immobilier.

Rappelons que les contrôles sont en pratique facilités par les communications de plateformes (en ligne depuis 2019) ce qui fait présager de location en meublée et donc présume de l'absence d'activité para hôtelière.

L'été 2023 est celui de la clarification avec un très récent avis du Conseil d'État en date du 5 juillet 2023 qui est venu préciser en substance deux choses :

- i) **analyser la situation au cas par cas** pour les fameuses trois prestations sur quatre et,
- ii) vérifier si l'activité **se trouve en concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières.**

Maintenant que le Conseil d'Etat a tranché, nous vous invitons à SECURISER votre situation en matière de TVA et de l'optimiser selon les prestations para hôtelières, locations meublées ou autre forme d'occupation ou d'exploitation touristique.

Un bilan juridique et fiscal de la situation de chacun est très fortement conseillé car la TVA « ce n'est pas tout » et une multitude de paramètres sont à prendre en compte.

Quelques exemples « **d'accidents fiscaux estivaux vraiment très classiques** » : Louer en para hôtelier c'est aussi être en conformité avec : les prestations (et non les baux), la taxe foncière (résidence secondaire ou principale ou immeuble affecté), la déclaration d'occupation des biens immobiliers (dans l'espace impôt.gouv « personnel » et non pas « professionnel » puisqu'il n'y en a pas !), la taxe de 3 % pour les propriétaires étrangers, la taxe de séjour sur les hébergements touristiques, la contribution foncière des entreprises CFE (en local professionnel) ou taxe d'habitation (en résidence secondaire), les surfaces, les déclarations (H1, H2, 6660, decloyers...), la liasse ou pas, BIC, amortissement, assurance professionnelle, recoupement avec les fluides (électricité, eau, internet...), compte bancaire dédié (personnel ou professionnel), anticipation de la transmission, démembrement avec par exemple un exploitant usufruitier, immeuble dans l'assiette de l'IFI...

Bien évidemment, l'approche devra être optimisée et compatible avec les objectifs de détention, d'exploitation et de transmission (propriété directe, démembrement, détention par société, régime fiscal IR ou IS, anticipation de succession, valorisation de l'immeuble....).

Nous intervenons en totale complémentarité avec les cabinets comptables et des agences immobilières car la TVA créditrice ce n'est pas seulement « un 445 créateur » mais surtout un améliorateur de 20 % du rendement de votre bien immobilier à la mer ou à la montagne.

A votre disposition avec notre bureau de Toulon pour les biens sur la côte d'Azur ou dans les Alpes.

