

LE RÉGIME DE LA PARAHÔTELLERIE EST PARTIELLEMENT INCOMPATIBLE AVEC LA DIRECTIVE TVA

Le Conseil d'État, saisi d'une demande d'avis par la cour administrative d'appel de Douai, a déclaré incompatible avec les objectifs de la directive TVA le régime applicable aux prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie (parahôtellerie) en tant qu'il subordonne l'application de la TVA à la condition que soient proposées, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers, au moins trois des quatre prestations accessoires énumérées à l'article 261 D-4°-b du CGI (CE avis 8e-3e ch. 5-7-2023 n° 471877).

Les règles actuelles

En application de l'article 261 D-4° du CGI, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA. Toutefois, cette exonération ne s'applique pas lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant (ou son mandataire) offre, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels, au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

L'exonération ne doit pas bénéficier aux assujettis concurrençant les entreprises hôtelières

Le Conseil d'Etat indique qu'il résulte des dispositions de l'article 135-2-a de la directive TVA que ne peuvent pas faire l'objet d'une exonération les locations de logements meublés qui correspondent à des opérations d'hébergement effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire. Il rappelle que s'il appartient à chaque État membre de fixer les critères utiles à la distinction entre la location d'un logement meublé susceptible d'être exonérée et la mise à disposition d'un tel logement dans des conditions l'apparentant à un hébergement hôtelier et, de ce fait, obligatoirement soumise à la TVA, ces critères doivent être propres à garantir que ne soient exonérés que des assujettis dont l'activité ne remplit pas la ou les fonctions essentielles des entreprises hôtelières, avec lesquelles ils ne se trouvent donc pas en situation de concurrence potentielle.

Reprenant un raisonnement déjà suivi à plusieurs reprises (notamment CE 11-7-2001 n° 217675), le Conseil d'Etat considère que les critères de l'article 261 D, 4°-b du CGI sont susceptibles d'entraîner l'exonération de locations de logements meublés au seul motif que deux des prestations accessoires énumérées ne sont pas offertes à la clientèle dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers, alors que le cumul de trois de ces quatre prestations n'apparaît pas systématiquement indispensable pour que de telles locations puissent, selon le contexte dans lequel elles sont proposées, être regardées comme se trouvant en concurrence avec le secteur hôtelier. Il en conclut que cet article est incompatible avec les objectifs de l'article 135 de la directive TVA.



Photo | Réginald Legenre Avocat associé

LOCATION MEUBLÉE
PARAHÔTELLERIE
TVA

Une appréciation au cas par cas

Pour le Conseil d'Etat, il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt, d'apprécier au cas par cas si un établissement proposant une location de logements meublés, eu égard aux conditions dans lesquelles cette prestation est offerte, notamment la durée minimale du séjour et les prestations fournies en sus de l'hébergement, se trouve en situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières.

On attendra avec intérêt de connaître les indices que la cour retiendra pour déterminer le régime TVA de la location objet du litige et les suites qui seront données par le législateur au présent avis.

Cet avis imposera également à l'administration de revoir sa doctrine sur le régime de la location meublée au regard de l'impôt sur le revenu dès lors que l'administration se fonde sur les critères retenus en matière de TVA pour distinguer la location meublée du louage de services (BIC de droit commun).

Enfin, on rappellera que, dans sa proposition de directive COM/2022/701 modifiant la directive TVA, la Commission propose d'instaurer avec effet au 1er janvier 2025 un régime de prestataire présumé dans le secteur de la location de logements de courte durée, lorsque ces prestations sont facilitées par des interfaces électroniques. Dans le cadre de ce nouveau régime, la location de logements de courte durée, définie comme la location ininterrompue d'un logement pour une durée maximale de 45 jours, accompagnée ou non d'autres services accessoires, serait considérée comme un secteur similaire par sa nature au secteur hôtelier et ne pourrait donc pas être exonérée de TVA.

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957