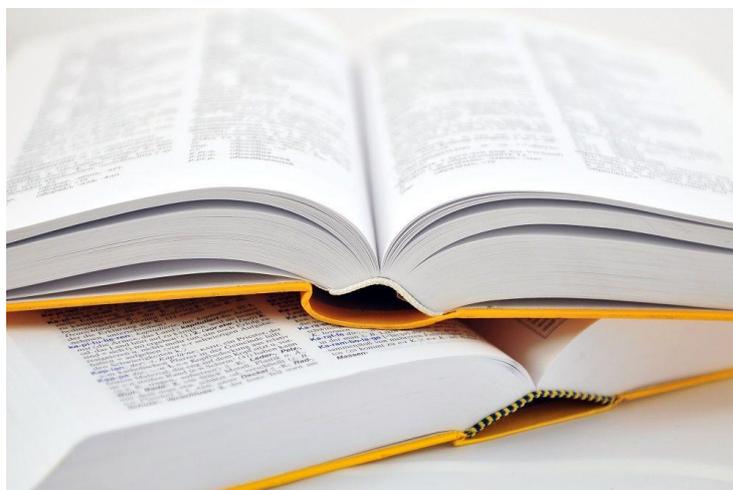


## Location en meublé et TVA : toujours plus compliqué



La Cour d'appel de Nancy vient de se prononcer sur l'encadrement du champ de la parahôtellerie au regard du code général des impôts ... en dépit de son inconformité au droit européen.

Selon elle, la location de logements en résidence étudiante est soumise à TVA, à condition qu'elle soit concurrentielle au secteur de l'hôtellerie.

Tel n'est pas le cas de la résidence proposant :

- d'une part, un service d'accueil physique des étudiants disponible uniquement à l'occasion de leur arrivée et de leur départ et sur des plages horaires restreintes (horaires « de bureau »), et une permanence téléphonique en dehors de ces plages horaires,
- d'autre part, uniquement des contrats de location pour une durée de 10 mois (cycle universitaire), quand bien même elle assurerait le nettoyage des locaux et la fourniture de linge de maison (c'est-à-dire 2 prestations dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers).

Le bailleur qui s'avère -à l'occasion d'un contrôle- être non-assujetti à la TVA ne peut pas demander de crédit de TVA à l'Etat, même s'il a bénéficié d'un rescrit lui indiquant que son activité (ou celle de l'exploitant, en cas de bail commercial) entrainait dans le champ de la TVA. En effet, un rescrit n'est opposable à l'administration fiscale qu'en cas de rehaussement d'impôt.

Un crédit de TVA est constaté quand le montant de la TVA à déduire (sur les acquisitions et travaux réalisés par l'exploitant) est supérieur au montant collecté par l'exploitant (sur les loyers) : l'Etat rembourse l'exploitant de la différence.

Les juges de la Cour d'appel reprennent littéralement l'avis du Conseil d'Etat (conforme à la directive européenne), avant de vérifier si le cas d'espèce entre dans le champ de la parahôtellerie au regard de l'article 261 D, 4°, b du code général des impôts (fourniture d'au moins 3 des 4 prestations de parahôtellerie en droit interne).

Le seul alignement sur le droit européen semble être fait sur l'appréciation des prestations rendues qui sont qualifiées de para-hôtelières (et donc appréciées dans le quota des 3 sur 4 prestations) uniquement si elles se trouvent en concurrence potentielle avec les établissements hôteliers. La méthode du faisceau d'indices n'est retenue que pour qualifier, une à une, les prestations de para-hôtellerie, mais pas pour apprécier le caractère para-hôtelier de la location dans son ensemble.

Cette jurisprudence confirme l'insécurité juridique dans laquelle se trouve certains bailleurs qui devraient conjuguer des critères objectifs (3 sur 4 prestations) et subjectifs (prestations individuellement rendues dans des conditions similaires à l'hôtellerie) pour apprécier leur assujettissement à TVA ou leur exonération de TVA.

Le projet de loi de finance pour 2024 prévoit de rectifier les incohérences du texte, sans pour autant s'aligner sur la directive européenne.

### **Pour prendre contact avec notre ingénieur patrimonial :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00