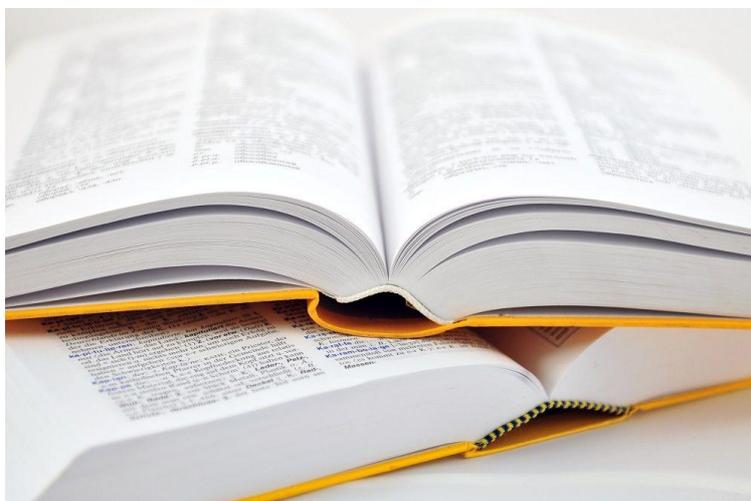


Quel régime fiscal pour la location touristique de courte durée ?



Lorsque le bien est mis en location pour des séjours de moins d'une semaine, l'appréciation de la réalisation de deux des quatre prestations parahôtelières reviendrait directement à... l'exploitant ?

La doctrine administrative, ainsi qu'une réponse ministérielle récente, ont apporté des précisions sur les prestations parahôtelières devant être proposées par l'hébergeur et ayant pour effet de soumettre ses recettes à la TVA :

- concernant les prestations de fourniture du linge et de nettoyage des locaux : lorsque la location dure moins d'une semaine (moins de 6 nuits consécutives) et que la prestation est rendue uniquement avant le début de séjour, il reviendrait à l'hébergeur d'apprécier si cette dernière est réalisée ou non ;
- concernant la fourniture d'un petit-déjeuner : il est précisé que l'hébergeur peut faire appel à un tiers pour la réalisation de la prestation mais pas pour sa commercialisation. En effet, le petit-déjeuner doit être proposé et commercialisé par l'hébergeur auprès du client. À défaut, l'administration considère que le service n'est pas directement servi par l'hébergeur et donc que la prestation n'est pas caractérisée ;

- concernant la réception de la clientèle : la prestation n'est pas rendue si la clé est remise à la clientèle par une boîte à clés, sauf à ce qu'il soit proposé une alternative d'accueil physique.

Locations meublées assujetties à la TVA

Les locations de logements meublés à usage d'habitation sont taxées de plein droit à la TVA dans trois cas :

- la location meublée relève d'une activité de parahôtellerie : le logement est disponible à la location pour des durées inférieures à 30 jours ET l'exploitant réalise au moins trois des quatre prestations parahôtelières ;
- le logement est loué à usage résidentiel pour une durée supérieure à un mois ET l'exploitant réalise au moins trois des quatre prestations parahôtelières ;
- le propriétaire du logement consent un bail (nu ou meublé) à un exploitant qui réalise au moins trois des quatre prestations parahôtelières.

L'exploitant assujetti à la TVA a la possibilité de déduire celle qu'il acquitte (lors de l'acquisition d'un logement neuf par exemple) mais doit en contrepartie la collecter (c'est-à-dire la facturer sur les loyers), sauf à bénéficier de la franchise en base.

Le gouvernement a annoncé suspendre la réforme d'abaissement du seuil de la franchise à 25 000 € jusqu'au 1^{er} juin.

Faculté indirecte de choix pour le régime parahôtelier

Le BOFiP et une récente réponse ministérielle semblent indiquer une faculté d'option pour l'exploitant en meublé de considérer qu'il réalise, ou non, les prestations de fourniture de linge et / ou de nettoyage des locaux.

Cette faculté d'option est réservée :

- aux locations de logements meublés pour des durées maximales de 5 nuits (6 jours) ;
- et aux exploitants qui procèdent à la fourniture du linge et / ou au nettoyage des locaux uniquement avant la mise en location (cas courant), et qui ne proposent pas la prestation en cause durant le séjour. Les exploitants qui renouvellent la prestation durant le séjour sont considérés l'avoir réalisée dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie.

Ainsi, l'exploitant aurait le choix de caractériser une ou deux des quatre prestations et potentiellement de décider indirectement de son assujettissement ou non au régime de la parahôtellerie.

Notons qu'au regard du droit conventionnel, les règles d'assujettissement à la TVA sont différentes. Il convient de tenir compte d'un faisceau d'indices et non de critères quantitatifs pour caractériser si l'activité de location se trouve en situation de concurrence potentielle avec les établissements hôteliers et ainsi être qualifiée d'activité de location parahôtelière.

Quid en cas de locations pour des durées inférieures et supérieures à 30 nuitées ? et à une semaine ?

Aucune précision n'est apportée quant aux exploitants qui proposent des séjours pour des durées de moins de 6 nuitées et de 6 ou plus de nuitées dans le cadre d'une même exploitation.

Dans ce cas de figure, il conviendrait à notre sens de regarder chaque « type » de location indépendamment de l'autre pour caractériser une activité parahôtelière.

Chaque séjour suivrait son propre régime.

Ainsi, pour un exploitant qui réalise la prestation de réception de la clientèle et / ou de fourniture de petit-déjeuner, il conviendrait de réaliser une distinction entre :

- les locations pour une durée inférieure à 6 nuits : ces dernières pourraient, au choix, relever de la parahôtellerie ou de la location meublée « classique » ;
- les locations pour une durée supérieure à 6 nuits :
 - si les prestations de fourniture du linge et de nettoyage des locaux sont réalisées de façon au moins hebdomadaire : ces locations relèvent automatiquement du régime de la parahôtellerie ;
 - à défaut : ces locations relèvent automatiquement du régime de la location meublée « classique ».

Conséquences du statut de la parahôtellerie

Pour rappel, la caractérisation d'une activité parahôtelière implique des conséquences fiscales et sociales :

- l'assujettissement à TVA ;
- l'imposition en plus-value professionnelle en cas de revente du bien ;
- des conditions différentes d'exonération à l'IFI au titre des biens professionnels : l'activité de parahôtellerie doit être exercée à titre professionnel et principal pour bénéficier de l'exonération ;
- l'éligibilité au régime Dutreil en cas de transmission du bien ;
- l'imposition au régime des BIC de droit commun (avec possibilité notamment d'imputer le déficit sur le revenu global si l'activité est exercée à titre professionnel) ;
- le paiement de cotisations sociales en lieu et place des prélèvements sociaux si l'activité est exercée à titre professionnel.

Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ (33) 1 42 85 80 00