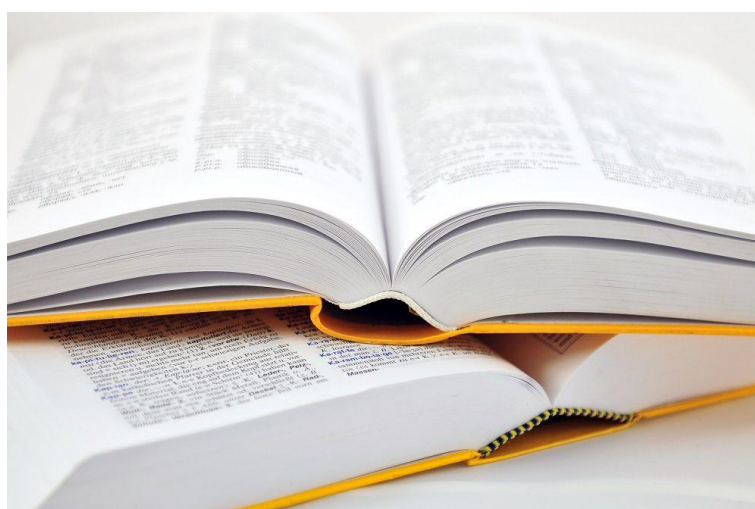


Le régime para- hôtelier face à de nouvelles incertitudes



Le Conseil d'État censure partiellement la doctrine administrative sur l'application du régime de TVA propre aux locations meublées de courte durée. Les précisions apportées pour les séjours inférieurs à une semaine sont annulées pour excès de pouvoir...

La location meublée est considérée comme exercée dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie, et donc soumise de plein droit à la TVA, lorsque le logement est disponible à la location pour des durées inférieures à 30 jours ET que l'exploitant réalise au moins trois des quatre prestations para-hôtelières.

Les prestations para-hôtelières de nettoyage des locaux et de fourniture du linge de maison n'ont pas à être accomplies de façon journalière mais doivent être proposées de façon régulière pendant le séjour du client.

Le point central de la décision du Conseil d'État concerne l'appréciation de la régularité de la fourniture de ces prestations.

Les commentaires administratifs attaqués sont ceux d'une ancienne version du BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 en vigueur du 7 août 2024 au 26 mars 2025. Ils prévoyaient que lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, ces prestations sont nécessairement satisfaites du seul fait que la prestation ait été réalisée avant le début du séjour.

Cette condition n'étant pas expressément prévue par la loi, le syndicat des professionnels de la location meublée (SPLM) a obtenu l'annulation des commentaires pour excès de pouvoir.

Plus précisément, ont été annulés :

- au paragraphe 80 : « Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour. » ;
- au paragraphe 90 : « Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour. »

Cette décision vise la version du BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 en vigueur au 7 août 2024. Une nouvelle version de cette instruction a été publiée le 26 mars 2025.

Quelles sont les conséquences d'une censure partielle des commentaires administratifs dans leur version antérieure ?

Concernant l'opposabilité des commentaires annulés. Un redevable peut toujours se prévaloir de ces derniers, contre l'administration fiscale, toutes les fois où le fait générateur de l'imposition est intervenu entre le 7 août 2024 et le 26 mars 2025.

L'annulation des commentaires n'a pas d'effet rétroactif.

Pour les impositions dont le fait générateur est postérieur au 26 mars 2025, la version actuelle des commentaires administratifs survit à cette décision bien qu'elle soit fragilisée.

La mise à jour des commentaires administratifs, le 26 mars 2025, a eu pour seul objet d'ajouter deux précisions relatives à la notion de séjour d'une durée inférieure à une semaine et à la notion de réception de la clientèle.

Le contribuable peut se prévaloir de l'instruction actuellement en vigueur en cas de conflit avec l'administration fiscale. L'inverse n'étant pas vrai, il y a fort à parier que les commentaires soient prochainement mis à jour pour appliquer la décision du Conseil d'État. Affaire à suivre...

Dans la pratique : Selon la volonté du contribuable d'être ou non assujetti à la TVA, une attention particulière doit être portée aux prestations proposées (exemple : le prestataire d'hébergement dispose-t-il des moyens nécessaires pour assurer la fourniture des prestations ? les prestations de nettoyage des locaux et de fourniture du linge de maison sont-elles proposées régulièrement aux clients ? l'accueil des clients est-il uniquement assuré par la mise à disposition des clés via une boîte à clés ?).

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00