

## Parahôtellerie : remise en cause du régime TVA. Vers plus de subjectivité!

1<sup>er</sup> septembre 2023

Le Conseil d'Etat s'est prononcé le 5 juillet 2023 sur le régime TVA para-hôtelier.

Pour rappel, l'article 261-D-4° du CGI prévoit que 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 ces locations comportent en plus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers exploités de manière professionnelle : le nettoyage des locaux, le petit-déjeuner, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (Article 261-D-4°-b du CGI).

La Cour administrative de Douai demandait au Conseil d'Etat si la condition tenant à la réalisation d'au moins trois des prestations définies à l'article 261-D-4°-b du CGI pour bénéficier du régime para-hôtelier (i.e. taxation à la TVA) est conforme à la directive TVA.

En d'autres termes, cette condition n'est-elle pas trop restrictive alors que la réalisation de deux services sur les trois peut aussi placer les loueurs en position de concurrence avec les hôteliers professionnels.

### Le régime para-hôtelier français est incompatible avec le droit communautaire

Le Conseil d'Etat reconnaît la non-conformité du régime actuel avec la Directive TVA.

Il indique *qu' « 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. »*

Ce faisant, le Conseil d'Etat fait de la durée du séjour un nouveau critère d'appréciation du régime TVA applicable mais sans autre précision.

### Le critère de la durée de séjour doit être pris en compte

Le rapporteur public, dans ses conclusions, a considéré que le fait de ne pas proposer la possibilité d'hébergement pour une nuitée seulement serait un indice de non-concurrence avec le secteur hôtelier.

Or, dans les faits, il pourrait être proposé faiblement des locations pour une nuit afin remplir le critère. Par ailleurs, des locations d'une semaine minimum peuvent faire concurrence aux hôteliers.

Ainsi, si la durée de la location vient s'ajouter à la condition de réalisation de prestations annexes (faisceau d'indices), le critère de durée minimale nécessite d'être précisé.

**En conclusion, le régime actuel de TVA avait le mérite d'être clair et objectif**

**même si les dernières jurisprudences en la matière avaient compliqué l'analyse TVA. L'avis du Conseil d'Etat, en faisant de la condition des prestations annexes un simple faisceau d'indices, rajoute des éléments subjectifs. Le législateur devrait apporter des précisions dans le cadre de la révision nécessaire de l'article 261-D-4°-b du CGI, pour sécuriser la situation TVA des différents acteurs du secteur.**

## Contacts



### Elvire Tardivon-Lorizon

Avocate Associée

T +33 (0) 1 41 16 27 32

E : [etardivonlorizon@avocats-gt.com](mailto:etardivonlorizon@avocats-gt.com)



### Cécile Natali

Avocate, Senior Manager

T +33 (0) 1 41 16 27 00

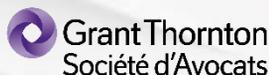
E [cnatali@avocats-gt.com](mailto:cnatali@avocats-gt.com)



### Abd Allah Gning

Stagiaire

E : [agning@avocats-gt.com](mailto:agning@avocats-gt.com)



#### À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

**NOTE :** Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

#### Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont  
92200 – Neuilly-sur-Seine  
France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : [contact@avocats-gt.com](mailto:contact@avocats-gt.com)

#### Bureau de Lille

91, rue Nationale  
59045 – Lille, France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

