



## Incertitude sur le régime TVA de la parahôtellerie : le Conseil d'État est saisi !

**Avril 2023**

### Une imposition à la TVA des locations de logements meublés conditionnée aujourd'hui au respect de critères stricts et objectifs

Sont considérées comme des prestations parahôtelières les locations de logements meublés accompagnés, d'au moins trois des quatre prestations mentionnées au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts (CGI), à savoir la fourniture du petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Aussi, contrairement aux locations de logements, y compris meublés, à usage d'habitation qui sont exonérées de TVA sans possibilité d'option, un loueur qui réalise au moins trois des quatre prestations précitées est redevable de la TVA et pourra récupérer la TVA sur ses dépenses d'amont, notamment celles liées aux travaux et à l'entretien du bien loué.

### Le droit français est-il compatible avec la Directive TVA de 2006 ?

Dans un jugement audacieux du 14 octobre 2022, le Tribunal administratif de Grenoble a jugé que seuls doivent être exonérés de TVA les assujettis dont l'activité ne remplit pas les fonctions essentielles d'un établissement hôtelier et qui ne sont donc pas en concurrence potentielle avec ce type d'établissements.

Il a indiqué qu'en conditionnant strictement l'imposition à la TVA au respect d'au moins trois des quatre prestations susvisées, à l'Article 261-D-4° b du CGI est incompatible avec la Directive TVA.

Il convient, selon le Tribunal, de procéder à une appréciation globale des circonstances, indépendamment du nombre de critères, pour déterminer si l'activité de l'opérateur concerné est en concurrence potentielle avec les activités hôtelières.

Le 2 mars dernier, la Cour Administrative d'Appel de Douai, saisie dans une affaire similaire, a décidé de surseoir à statuer et de soumettre pour avis au Conseil d'État une question de droit nouvelle présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges :

- La condition tenant à la réalisation d'au moins trois des quatre prestations visées à l'Article 261-D-4° b du CGI pour l'imposition à la TVA des locations de logements garnis ou meublés réalisées à titre onéreux et de manière habituelle, est-elle conforme aux dispositions de la Directive TVA ?
- Dans la négative, la fourniture d'une ou deux seulement de ces prestations suffit-elle pour considérer que l'exonération de TVA n'est pas applicable ?

Le Conseil d'État doit examiner la question dans un délai de trois mois. À cette occasion, il pourrait éventuellement poser une question préjudicielle à la CJUE.

### Les potentielles conséquences TVA

Si les dispositions de l'Article 261-D-4° b du CGI du CGI étaient jugées incompatibles, l'imposition à la TVA pourrait alors s'appliquer à des opérateurs qui ne remplissent pas trois des quatre conditions visées à cet article, s'ils sont en mesure de démontrer qu'ils remplissent les fonctions essentielles d'un acteur du secteur hôtelier et sont donc en potentielle concurrence avec lui.

Ils pourraient ainsi déduire la TVA supportée en amont sur les travaux et sur l'entretien desdits logements, principal enjeu financier de ce secteur.

Toutefois, la remise en cause par l'Administration fiscale de la taxation à la TVA pourrait être encore plus aisée qu'elle ne l'est aujourd'hui avec cette disposition en cause, laquelle énonce pourtant des critères objectifs qui ont le mérite de la clarté.

## Contacts



### Elvire Tardivon-Lorizon

Avocate – Associée

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

T : +33 (0) 1 41 16 27 32



### Cécile Natali

Avocate – Senior Manager

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

T : +33 (0) 1 41 16 27 00



### Mandana Royayi

Élève – Avocate

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

Grant Thornton Société d'Avocats se tient à votre disposition pour répondre à toute question pratique en la matière.

### 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)



#### **About Grant Thornton Société d'Avocats**

*Grant Thornton Société d'Avocats supports its clients in all their strategic operations, whether in national or international context through multidisciplinary expertise in all areas of business law.*

*The firm offers national and international customers all required services for the legal, tax and business management of companies. We deal in all business law matters: legal, tax, labour and contractual due diligences, mergers and acquisitions, tax law, VAT and international trade, global mobility, commercial law, employment law and finally business litigation.*

NOTE: This memorandum is of a general nature and no decisions should be taken without further advice. Grant Thornton Société d'Avocats shall not accept any legal liability relating to the consequences of any decision or any action taken as a result of the information above. You are encouraged to seek professional advice. We would be happy to discuss the application of any of these changes to your situation.

© 2023 Grant Thornton Société d'Avocats, All rights reserved. Grant Thornton Société d'Avocats is a law firm related to Grant Thornton in France, which SAS Grant Thornton is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). "Grant Thornton" is the brand under which the member firms of Grant Thornton provide Audit, Tax and Advisory services to their clients and / or designates, depending on the context, one or more member firms. GTIL and the member firms do not constitute a global partnership. GTIL and each of the member firms are independent legal entities. Professional services are provided by member firms. GTIL does not provide any service to customers. GTIL and its member firms are not agents. There is no obligation between them.

