

**ALERTE FISCALE - Septembre 2023**

**Incompatibilité partielle du régime français de parahôtellerie avec  
la Directive TVA**

**Pour plus d'information  
concernant cette alerte,  
vous pouvez contacter :**

Sybille Salmon-Legagneur  
E: [ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr](mailto:ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr)

Marie Dessimond  
E: [mdessimond@sl-avocats.fr](mailto:mdessimond@sl-avocats.fr)

**Rappel des règles**

La loi française prévoit que les locations meublées sont exonérées de TVA mais que l'exonération ne s'applique pas lorsque sont offerts au moins trois des quatre prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage, fourniture de linge et réception<sup>1</sup>.

La Directive européenne prévoit que la location de biens immobiliers est exonérée de TVA mais que l'exonération exclut les opérations d'hébergement effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire<sup>2</sup>.

**Avis du Conseil d'Etat<sup>3</sup>**

Le Conseil d'Etat considère que la loi française est partiellement incompatible avec la Directive en tant qu'elle subordonne la soumission à la TVA à la condition d'offre de trois des quatre prestations para hôtelières alors que les exonérations, constituant des exceptions à la règle générale d'assujettissement à la TVA, doivent recevoir une interprétation stricte.

Le Conseil d'Etat en conclut que la situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières doit être appréciée par l'Administration au cas par cas, en fonction d'indices pertinents (et non par la seule application des 3 critères sur 4) en mentionnant notamment la durée minimale du séjour.

Concernant la durée de séjour, un projet de directive<sup>4</sup> propose de définir la location de courte durée, à considérer comme similaire par sa nature à celle du secteur hôtelier non exonérée de TVA, comme la location ininterrompue d'un logement pour une durée maximale de 45 jours, accompagnée ou non d'autres services accessoires.

**Salmon-Legagneur & Associés**  
Avocats à la Cour  
A.A.R.P.I.  
62 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris  
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20  
[www.sl-avocats.fr](http://www.sl-avocats.fr)

**L'application ou non de la TVA à différents types de mises à disposition de locaux d'habitation meublés, par exemple le coliving, ne peut plus seulement être déterminée par références aux quatre prestations visées par la loi, mais semble devoir inclure comme indice essentiel la durée minimale/maximale de la prestation, permettant de considérer la location comme temporaire ou non.**

**La modification du texte législatif et l'adoption de la directive VIDA pourront préciser/confirmer les indices pertinents, ainsi que la décision de la Cour d'Appel de Douai qui a saisi le Conseil d'Etat pour avis<sup>5</sup>, et qui doit statuer sur le cas de location saisonnière et/ou touristique d'un appartement meublé acquis en VEFA pour lequel le contribuable invoquait l'application de la TVA.**

<sup>1</sup> Article 261 D,4°-b du CGI

<sup>2</sup> Article 135, 1-1 et 2-a de la directive 2006/112/CE

<sup>3</sup> CE avis 8e-3e ch. 5-7-2023 n° 471877

<sup>4</sup> Proposition de directive COM/2022/701 dénommée « VAT rules for the digital age » (dite « VIDA »),

<sup>5</sup> CAA de DOUAI, 4ème chambre, 02/03/2023, 22DA01547