BCLP. Client Intelligent

Insights

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LES MODIFICATIONS DE LA TVA DANS LE SECTEUR PARA-HÔTELIER

Oct 20, 2023

Le Gouvernement vient de déposer un amendement n°5374 au projet de loi de finances pour 2024 visant à clarifier le régime TVA applicable au secteur para hôtelier et des résidences services à la suite de l'avis du Conseil d'Etat du 5 juillet 2023 ayant déclaré ce régime partiellement non conforme à la Directive TVA.

L'amendement établit une distinction entre trois secteurs :

- Le secteur hôtelier dont le régime TVA serait inchangé et vise les hôtels classiques.
- Le secteur ayant une fonction similaire au secteur hôtelier dont le régime TVA serait subordonné au respect des deux conditions cumulatives suivantes :
  1. une durée de prestation d'hébergement ne dépassant pas trente nuitées (renouvelables). Il s'agit là d'une nouvelle condition qui existe chez nos voisins européens (par exemple en Belgique et en Allemagne où une durée de séjour inférieure à trois mois est nécessaire) ; et
  2. un local meublé avec trois des quatre prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle. Ces prestations font l'objet régulièrement de décisions de jurisprudence en précisant les contours.

     Cette catégorie vise notamment les auberges, les résidences de tourisme (club vacances notamment) et les meublés de tourisme type « Airbnb ».
- Un nouveau secteur autre que les deux précédents, celui des logements meublés à usage résidentiel qui seraient soumis à TVA si trois des prestations précédemment mentionnées sont fournies. Cette nouvelle catégorie vise les résidences gérées qui comprend notamment les résidences étudiantes et sénior et le co-living dans un contexte d'incertitude amené par l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis à risque les opérateurs de ce type de résidence.

La location par les propriétaires à des exploitants de tels établissements demeurerait soumise à la TVA de plein droit et le taux intermédiaire de 10% de TVA demeurerait applicable.

© 2025 Bryan Cave Leighton Paisner LLP.

Cet amendement bienvenu sécurisera s'il est voté les pratiques des résidences gérées telles les résidences étudiantes ou sénior et devrait assurer l'égalité de traitement de ces différents modes d'exploitation. La doctrine de l'administration devra préciser les conditions de fourniture des prestations afin de sécuriser encore davantage les contribuables dans un environnement de jurisprudence fluctuante.

Rédaction actuelle de l'article 261-4° b du CGI	**Rédaction de l'article 261-4° b du CGI avec l'amendement du gouvernement**
Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée : [...] 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas : a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ; b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.	Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée : [...] 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas : a. (Abrogé). b. Aux prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire qui remplissent les conditions cumulatives suivantes : - Elles sont offertes au client pour une durée n'excédant pas trente nuitées sans préjudice des possibilités de reconduction proposées; - Elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. b bis. Aux locations de logements meublés à usage résidentiel dans le cadre de secteurs autres que ceux mentionnés b, qui sont assorties de trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle

© 2025 Bryan Cave Leighton Paisner LLP.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consentis à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.	c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consentis à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux b ou bis, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.
d. (Sans objet).	d. (Sans objet).

© 2025 Bryan Cave Leighton Paisner LLP.

MEET THE TEAM

Christine Daric

Paris

christine.daric@bclplaw.com
+33 (0) 1 44 17 77 68

Olivier Mesmin

Paris

olivier.mesmin@bclplaw.com
+33 (0) 1 44 17 77 69

Thomas Poiret

Paris

thomas.poiret@bclplaw.com
+33 (0) 1 44 17 76 47

© 2025 Bryan Cave Leighton Paisner LLP.

Yecine Nour

Paris

yecine.nour@bclplaw.com
+33 (0) 1 44 17 77 71

This material is not comprehensive, is for informational purposes only, and is not legal advice. Your use or receipt of this material does not create an attorney-client relationship between us. If you require legal advice, you should consult an attorney regarding your particular circumstances. The choice of a lawyer is an important decision and should not be based solely upon advertisements. This material may be “Attorney Advertising” under the ethics and professional rules of certain jurisdictions. For advertising purposes, St. Louis, Missouri, is designated BCLP’s principal office and Kathrine Dixon (kathrine.dixon@bclplaw.com) as the responsible attorney.