

Location meublée et parahôtellerie : quels critères pour l'application de la TVA ?



© 2023 Les Echos Publishing

Les locations meublées à usage d'habitation sont, en principe, exonérées de TVA, qu'elles soient occasionnelles, permanentes ou saisonnières, sauf exceptions. Ainsi, sont notamment exclues de cette exonération les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés ou encore celles proposées dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie (on parle de « parahôtellerie »).

Jusqu'à présent, pour caractériser cette concurrence potentielle avec le secteur hôtelier, le loueur devait offrir, outre l'hébergement, au moins trois des quatre prestations accessoires suivantes :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- la fourniture de linge de maison ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Une règle que le Conseil d'État vient de juger incompatible avec les objectifs de la directive européenne sur la TVA. Selon lui, l'administration fiscale et les juges doivent apprécier la situation de concurrence potentielle d'une location meublée avec le secteur hôtelier au cas par cas, au

regard des « conditions dans lesquelles cette prestation est offerte, notamment la durée minimale de séjour et les prestations fournies en sus de l'hébergement ». Autrement dit, les critères précités ne sont pas abandonnés mais deviennent des indices parmi d'autres.

À noter : les nouveaux critères caractérisant la concurrence d'une location meublée avec le secteur hôtelier devraient être fixés dans le cadre d'une prochaine loi de finances.

[Avis du Conseil d'État, 5 juillet 2023, n° 471877](#)

© 2023 Les Echos Publishing