



14ème législature

Question N° : 99363	De M. Laurent Grandguillaume (Socialiste, écologiste et républicain - Côte-d'Or)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >tourisme et loisirs	Tête d'analyse >établissements d'hébergement	Analyse > résidences de tourisme. acquéreurs. protection.
Question publiée au JO le : 27/09/2016 Réponse publiée au JO le : 06/12/2016 page : 10127 Date de changement d'attribution : 04/10/2016		

Texte de la question

M. Laurent Grandguillaume attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les résidences de tourisme et les mesures fiscales incitatives (réductions d'impôts sur le revenu, récupération de la TVA sur le montant de l'investissement). Au titre des dispositifs « Demessine » ou « Censi-Bouvard », le propriétaire est tenu de louer le bien pendant au moins neuf ans pour que la réduction d'impôt sur le revenu dont il a bénéficié ne soit pas remise en cause. En ce qui concerne le remboursement de la TVA, l'engagement de location est d'une durée de vingt ans. Si le bien cesse d'être mis en location avant le terme de cette durée, le propriétaire est tenu de restituer au Trésor public une partie de la TVA récupérée lors de l'acquisition, calculée au prorata de la durée restant à courir jusqu'au terme de ce délai de vingt ans. Or il arrive fréquemment que des exploitants de ces résidences de tourisme ne souhaitent pas en poursuivre l'exploitation au terme du bail commercial de neuf ans conclu avec les propriétaires et qu'aucun autre exploitant ne soit trouvé. Si à ce moment les propriétaires n'ont en principe plus à craindre de voir remettre en cause la réduction d'impôt sur le revenu dont ils ont bénéficié, le risque d'être contraints de restituer une partie de la TVA récupérée demeure, onze années restant à courir avant l'expiration du délai de vingt ans. Ces propriétaires cherchent donc à louer leurs logements par d'autres moyens et se tournent de plus en plus vers des administrateurs de biens. Les locations de biens immobiliers à usage d'habitation sont en principe exonérées de TVA sans possibilité d'option. Plusieurs exceptions à cette exonération sont prévues à l'article 261-D du code général des impôts, qui dispose notamment en son b que l'exonération ne s'applique pas « 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 ». Aussi il souhaite savoir si un propriétaire peut confier la location de son logement en meublé et la fourniture des services visés au b de l'article 261 D du code général des impôts à un administrateur de biens sans risquer de devoir restituer une partie de la TVA récupérée lors de l'acquisition de ce logement.

Texte de la réponse

En matière de TVA, la régularisation devient exigible lorsque l'immobilisation cesse d'être affectée à la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction. Par conséquent, les propriétaires de résidences de tourisme qui se trouveraient dans l'incapacité de trouver un exploitant au terme du bail commercial de neuf ans ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA initialement remboursée, diminuée d'un vingtième par année écoulée depuis

l'acquisition de l'immeuble, que dans la mesure où les activités auxquelles ce dernier concourt ne seraient, en définitive, plus soumises à la TVA. Partant, aucune régularisation de la TVA déduite « en amont » ne sera exigible si un propriétaire décide d'affecter son immeuble à une activité para-hôtelière soumise à la TVA en vertu du b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts (CGI), c'est-à-dire une activité qui, en sus de l'hébergement, offre à ses bénéficiaires au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison ou réception, même non-personnalisée, de la clientèle. La circonstance qu'un administrateur de biens soit mandaté pour la gestion d'une telle activité ne fait pas perdre au propriétaire sa qualité d'exploitant, et donc d'assujetti redevable de la TVA. De même, la location d'un logement meublé ou garni à usage d'habitation consentie à l'exploitant d'un établissement d'hébergement remplissant ces conditions est également soumise à la TVA (c du 4° de l'article 261 D précité du CGI). Ainsi, lorsqu'un administrateur de biens est considéré comme l'exploitant réel du logement en ce qu'il assume en fait les risques de l'exploitation ou agit en son nom propre à l'égard de la clientèle, l'activité du propriétaire reste soumise à la TVA. De la même manière, si l'administrateur de biens se comporte comme un simple intermédiaire et que les risques de l'exploitation sont conservés par le propriétaire, l'activité demeure soumise à TVA sous réserve que la location opérée par le propriétaire remplisse les conditions du b) du 4° du 261 D du CGI. En revanche, si les propriétaires louent à l'avenir leur appartement sous une forme occasionnelle, permanente ou saisonnière de logement meublé ou garni, sans offrir trois des quatre prestations visées, les loyers perçus seront exonérés de plein droit de la TVA. Corrélativement, ils seront dans ce cas tenus de procéder au reversement d'une fraction de la TVA dont ils ont initialement exercé la déduction. Un tel reversement sera également exigible s'ils se réservent la jouissance privative des locaux. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.