



MARIE-BÉNÉDICTE
PAIN



PIERRE DARBO



BÉRÉNICE BINAZET

BULLETIN INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Puis-je récupérer la TVA grevant l'acquisition d'un bien que je destine à la location meublée ?

[L'arrêt](#) de la cour administrative d'appel de Marseille du 17 décembre 2019 vient rappeler que, **si la récupération de la TVA est possible**, celle-ci reste **conditionnée au respect de réalisation de services para-hôtelières** dans les strictes conditions édictées par l'article 261 D 4° du CGI. La réalisation de ces services entraîne l'application du régime fiscal de la parahôtellerie distinct du régime « LMNP ».

L'article 261 D 4° du CGI permet la récupération de la TVA...

Les locations de logements nus ou meublés **sont exonérées de TVA** sans option possible. Ce qui exclut toute possibilité de récupération de la TVA supportée lors de l'acquisition ou de travaux.

Cette exonération n'est **pas applicable** aux **locations meublées** (occasionnelles, permanentes, saisonnières) pour lesquelles le bailleur fournit, en sus de celles-ci, **au moins 3 des 4 prestations suivantes** : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La prestation fournie est une prestation para-hôtelière soumise obligatoirement à TVA. En contrepartie, la TVA supportée en amont pourra être déduite.

Le bailleur qui fournit ces services relève – non plus du régime de la location meublée – mais de celui de la **parahôtellerie** (cf. encadré de droite).

...si les services sont exercés dans les mêmes conditions que le secteur hôtelier

L'article 261 D 4° du CGI prévoit que ces services doivent être réalisés **dans des conditions similaires à ceux proposés dans le secteur hôtelier**. En l'espèce, la CAA de Marseille a précisé que l'activité de la SCI bailleuse « *ne pouvait être assimilée à celle d'une entreprise hôtelière* » pour lui denier le droit à déduction de la TVA d'amont.

La nature de chaque prestation doit correspondre à une prestation hôtelière (ex. en l'espèce, aucune denrée alimentaire n'était prévue pour le petit-déjeuner).

Le bailleur doit disposer des moyens nécessaires pour réaliser ces services...

Selon les cas, de telles prestations peuvent être soit intégrées au prix de la location soit facturées au locataire sur option.

Il est de jurisprudence constante que ces critères définis par la loi n'exigent pas que ces prestations soient effectivement fournies mais que le bailleur **dispose des moyens nécessaires pour les réaliser**.

La réalité de ces moyens devra **être dûment justifiée** en cas de demande de la part de l'administration fiscale, sous peine de requalification en loueur meublé et donc de perte de déduction de la TVA.

...et peut recourir à un exploitant pour ce faire afin de conserver le régime "LMNP"

Le bailleur peut également louer **nu ou meublé** des logements à un **exploitant** à charge pour ce dernier de louer et réaliser les services para-hôtelières auprès des locataires.

Sous certaines conditions, un tel bail conclu avec l'exploitant permettra toujours au propriétaire bailleur de récupérer la TVA supportée en amont.

En cas de location meublée à un exploitant qui réalise ces services, le bailleur peut donc **cumuler** statut « LMNP » (s'il ne remplit pas les conditions pour être « LMP ») et récupération de la TVA d'amont grevant l'acquisition de l'immeuble.

Brefs aspects du régime de la parahôtellerie

Les loueurs exerçant une activité parahôtelière en direct relèvent des « **BIC** » dans les conditions de droit commun contrairement au régime spécifique « LMNP ». Dès lors :

- ✓ Les amortissements sont déduits **sans application de la limitation de l'article 39 C** du CGI applicable en « LMNP » ;
- ✓ Cette règle de déduction des amortissements est donc en général **défavorable**, le déficit généré par ces amortissements non limités ne pouvant être imputé que sur un revenu de même nature pendant 6 ans ;
- ✓ Si la parahôtellerie est exercée à **titre professionnel** (= participation personnelle, continue et directe de l'un des membres du foyer fiscal), le bailleur **peut alors imputer l'éventuel déficit sur son revenu global** et bénéficier d'un régime de faveur en cas de cession de l'immeuble ;
- ✓ La plus-value applicable relève du régime des professionnels et non des particuliers contrairement au régime « LMNP ».

Rappels pratiques

La récupération de la TVA est conditionnée au renoncement au régime de la franchise en base et à l'option pour la TVA. L'immeuble devra être conservé et demeuré exploité par le bailleur **pendant 20 ans** sous peine de régularisation de la TVA initialement déduite.

Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Pain, avocat

Pierre Darbo, avocat

Bérénice Binazet, avocat